

# A. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

## 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

### 1.1 Sondergebiet (SO) Zentraler Kreisbauhof

Im Sondergebiet Zentraler Kreisbauhof sind ausschließlich zulässig:

- Gebäude, Lagerhäuser, Lagerplätze und Anlagen zu o. g. Zweckbestimmung und zum Aufstellen und zur Instandhaltung von bauhofzugehörigen Maschinen, Fahrzeugen und Geräten sowie zur Lagerung und Abfüllung von Betriebsmitteln,
- Betriebstankstellen und -werkstätten zu o. g. Zweckbestimmung,
- Bürogebäude einschließlich Gebäude und Räume für Schulungs- und Veranstaltungszwecke zu o. g. Zweckbestimmung sowie
- zugehörige Bewegungsflächen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

### 1.2 Höhe baulicher Anlagen

Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche kann eine Höhe der baulichen Anlagen ohne Überschreitung mit maximal 20,00 m zugelassen werden, wenn die Grundfläche dieser baulichen Anlagen in ihrer Summe nicht mehr als 20 v.H. der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (max. 5.500 m<sup>2</sup>) umfasst.

## 2. Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m BauNVO)

2.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig.

## 3. Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB i.V.m § 19 (3) BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Fläche ist die Anpflanzung und die dauerhafte Erhaltung und Pflege von heimischen Bäumen und standortgerechten Sträuchern vorzunehmen. Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind gleichartig zu ersetzen.

Entlang der Grenzen des Plangebietes sind standortgerechte, gegen Trockenheit widerstandsfähige, mittelgroße Laubbäume als Hochstamm, Stammumfang 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb von Stellplatzflächen ist pro 5 Stellplätze ein standortgerechter mittelgroßer, gegenüber Trockenheit widerstandsfähiger Laubbaum in der Qualität Hochstamm mit Stammumfang 16-18 cm fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die abschließende Artenauswahl, anteilmäßige Zusammensetzung, Auswahl der Qualitäten etc. erfolgen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung. Als Orientierungswert gilt für Heister und Sträucher ein mittlerer Pflanzabstand von 1,00-1,50 m zueinander. Heister sind mit je einem Baumpfahl zu befestigen. Zum Schutz vor Wildverbiss sind die Pflanzflächen in den ersten 5 Jahren mit einem Verbisschutzzaun einzuzäunen (Höhe ca. 1,60 m).

Für Anpflanzung von Einzel- und Straßenbäumen sind vorbereitende bodenverbessernde Maßnahmen in Pflanzgruben mit angemessenem durchwurzelbarem Raum zu berücksichtigen.

Hochstämme sind fachgerecht zu befestigen und dauerhaft zu sichern.

Bezüglich Einsaaten ist ggf. zwischen Böschungen und ebenen Flächen zu differenzieren. Für ebene Flächen ist eine artenreiche Wiesenmischung aus zertifiziertem Wildpflanzensaatgut aus gebietseigener Herkunft zu verwenden (Regiosaatgut).

### Pflanzenauswahlliste:

Deutscher Name	Botanischer Name	Deutscher Name	Botanischer Name
<b>Sträucher</b>		<b>Heister</b>	
Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>	Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>	Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>	Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>	<b>Einzel-/Straßenbäume</b>	
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>	Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>	Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>		

## 4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) Nr. 16 und § 9 (6) BauGB)

4.1 Lage und Verlauf sind entsprechend der Verlegung des Grabens (Wasserfläche) innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der Ausbauplanung genau zu bestimmen.

## **B. Naturschutzbezogene Festsetzungen gemäß § 1a (3) i.V.m. § 9 (1a) BauGB**

### **1. Artenschutzrechtliche Ausgleichs- / und Vermeidungsmaßnahmen**

Im Sinne des Artenschutzes sind Störungen durch Licht zu vermeiden. Dazu sind innerhalb des Geltungsbereichs für den Bebauungsplan Lampen und Leuchten im Außenbereich auf das Notwendige zu beschränken. Für unvermeidbare Lampen sind Beleuchtungszeiten und -intensitäten zu minimieren (z. B. Abdimmen). Blendwirkungen sind zu unterbinden (z. B. Verwendung geschlossener Lampengehäuse, nach unten ausgerichtete Lichtkegel etc.). Konfliktmindernd wirkt sich ergänzend der Einsatz von Leuchtmitteln aus, die einen geringen UV-Lichtanteil bzw. eine geringe Anziehung auf Insekten zeigen (z. B. LED-Lampen mit geringem Blaulichtanteil bzw. Farbtemperaturen  $\leq 2.700$  Kelvin).

In Anlehnung an die Verbote des § 39 BNatSchG sind Schnitt- und Rodungsarbeiten etc. von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen sowie Röhrichte zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten. Unberührt von diesem Verbot bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen sowie behördlich angeordnete oder zugelassene Maßnahmen, die aus wichtigen Gründen nicht zu anderer Zeit durchgeführt werden können.

Für den Verlust an Baumstrukturen wird Ersatz in Form künstlicher Quartiermöglichkeiten geschaffen. In Frage kommen Fräsungen in Bäumen, Aufhängen von Stammstücken mit Höhlen oder das Aufhängen von Fledermaus- und Vogelkästen an geeigneten Bäumen in dauerhaft erhalten bleibenden Beständen der Umgebung.

Als allgemeine lebensraumverbessernde Maßnahme für Spechte und Fledermäuse sind in den Waldbeständen Gemarkung Elsen, Flur 13, Flurstück 108 nordwestlich des Plangebietes, 10 Bäume je ha (Eichen oder Buchen) über das natürliche Umtriebsalter hinaus bis zu ihrem Absterbeprozess zu erhalten.

Zur Verhinderung des Einwanderns bzw. Durchwanderns des Gebietes durch Amphibien mit der damit verbundenen Tötungs- und Verletzungsgefahr für die Tiere, ist das Gebiet mittels eines Amphibienschutzzauns einzufrieden. Die Ausführung des Amphibienschutzes wird im Rahmen der Baugenehmigung festgelegt und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Paderborn abgestimmt. Das Gebiet ist daher (ggf. temporär zwischen Februar und Oktober) mit einem Amphibienschutzzaun einzufrieden. Geeignet ist z.B. ein spezieller Amphibienschutzzaun (ca. 50 cm Höhe mit „Rückwanderrampen“ oder auch 30 - 50 cm tiefen „Untertunnelungen“), der um das Gebiet errichtet und nur tagsüber in den Zufahrtbereichen für Baufahrzeuge geöffnet wird. Mittels einer solchen Maßnahme kann ein Einwandern von Tieren vermieden sowie ein Abwandern möglicherweise trotzdem in das Baufeld hineingeratener Einzelindividuen weiterhin ermöglicht werden. Details sind im Rahmen der Baugenehmigung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Paderborn abzustimmen. Ergänzend wird empfohlen, Abläufe mit Abdeckungen zu verwenden, die einen entsprechend kleinen Lochabstand aufweisen oder entsprechenden Ausstiegshilfen für Amphibien in den Abläufen vorzusehen. Technische Bauwerke, die Kleintier- oder Amphibienfallen darstellen können, sind ggf. mit Schutzvorkehrungen versehen (z.B. durch entsprechende Dimensionierung der Öffnungen oder Ausstiegshilfen für Amphibien in Abläufen).

# Hinweise

## 1. Archäologische Bodenfunde

Um archäologisch relevante Fragestellungen (Untersuchungen im Vorfeld) zu klären, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten, welche mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, die LWL - Archäologie für Westfalen-Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251 207 - 7105, Fax: 05251 69317-99, E-Mail: [lwl-archaeologiepaderborn@lwl.org](mailto:lwl-archaeologiepaderborn@lwl.org), schriftlich zu kontaktieren.

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der LWL-Archäologie für Westfalen/Stadtarchäologie Paderborn (o.g. Kontaktdaten) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

## 2. Kampfmittelfunde

Eine Gefährdung durch Kampfmittel kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Sämtliche Arbeiten sind deshalb mit Vorsicht durchzuführen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. vor Erdarbeiten genehmigungsfreier Vorhaben sind die zu bebauenden Flächen und Baugruben zu sondieren. Die Anlage 1 TVV (Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen) ist anzuwenden. Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu benachrichtigen.

## 3. Hochwasserrisiken

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die aktuelle Fassung der Hochwasserschutzfibel "Objektschutz und bauliche Vorsorge" des Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat.

## 4. Richtfunkverbindungen

Durch das Plangebiet führt 1 Richtfunkverbindung hindurch. Die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 305557115 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 41 m und 81 m über Grund. Der Schutzbereich (horizontal und vertikal) ist als horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-20m zu verstehen.

## 5. Altlasten / Bodenablagerungen

Werden bei Erdarbeiten Hinweise auf Altlasten, schädliche Bodenablagerungen etc. erzielt, sind diese gem. Landesbodenschutzgesetz NRW umgehend bei der Stadt Paderborn anzuzeigen und in Abstimmung ordnungsgemäß abzutragen und sachgerecht zu entsorgen.

## 6. Kompensationsmaßnahmen

### Ausgleich von Waldflächen

Lage der Maßnahme	Maßnahme	verfügbare Fläche
Fläche PB 020 des Kompensationsflächenkatasters des Kreises Paderborn. Gemarkung Elsen, Flur 13, Flurstück 108 (t.w.).	Aufforstung mit standortgerechtem Laubwald. Bescheid des Staatlichen Forstamtes Paderborn zur Erstaufforstung von 8.850 m <sup>2</sup> liegt vor.	8.730 m <sup>2</sup>
Gemarkung Sande, Flur 20, Flurstück Nr. 176	Aufforstung einer Ackerfläche mit standortgerechtem Laubwald im Anschluss an vorhandenen Wald.	6.851 m <sup>2</sup>
Gemarkung Salzkotten, Flur 2, Flurstück Nr. 189 (t.w.), Gesamtfläche 47.010 m <sup>2</sup> (46.543 m <sup>2</sup> Acker, 467 m <sup>2</sup> Graben)	Aufforstung mit standortgerechtem Laubwald im unmittelbaren Anschluss an den Wald	ca. 8.500 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>		<b>24.081 m<sup>2</sup></b>

Die Bestimmung der Baumartenzusammensetzung der Bestände erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung in Abstimmung mit den Regionalforstamt Hochstift, Stiftsstraße 15, 33014 Bad Driburg.

### Naturschutzrechtliche Kompensation

Lage der Maßnahme	Maßnahme	verfügbare Fläche (ö.W. = ökologische Wertpunkte)
Gemarkung Salzkotten, Flur 2, Flurstück Nr. 189	Aufforstung von 830 m <sup>2</sup> mit lebensraumtypischen Laubbaumarten im Zusammenhang mit Maßnahme zur Aufforstung mit standortgerechtem Laubwald im unmittelbaren Anschluss an den vorhandenen Wald (s. Ausgleich von Waldflächen)	Gesamtfläche des Flurstücks: 47.010 m <sup>2</sup> (46.543 m <sup>2</sup> Acker, 467 m <sup>2</sup> Graben). Abzüglich 8.500 m <sup>2</sup> für den Waldersatz (s. Ausgleich von Waldflächen) verbleiben 38.043 m <sup>2</sup> der Ackerfläche  Kompensation von insgesamt 3.320 ö.W.
Stadt Delbrück, Gemarkung Hagen, Flur 3, Flurstück 40 und 62	Artenreiche strukturreiche Mähwiese, extensiv gepflegt auf Deponiestandort	16.491 m <sup>2</sup>  Kompensation von insgesamt 49.473 ö.W.
Gemarkung Nordborchen, Flur 4, Flurstück 84 (t.w.)	Ursprüngliche Nutzung Fließgewässer, Fluss, Fließgewässer, Graben, Landwirtschaft, Ackerland. Geplant ist eine naturnahe Gewässerentwicklung (neuer Gewässerlauf, Flutmulden, Aufweitungen)	Verfügbare Flächengröße 16.754 m <sup>2</sup>  Kompensation von insgesamt 50.262 ö.W.

## 7. DIN-Normen

DIN-Normen und Richtlinien, wie z. B. DIN 14090 (Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken) können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.