

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG
Stand: Satzung – August 2021

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

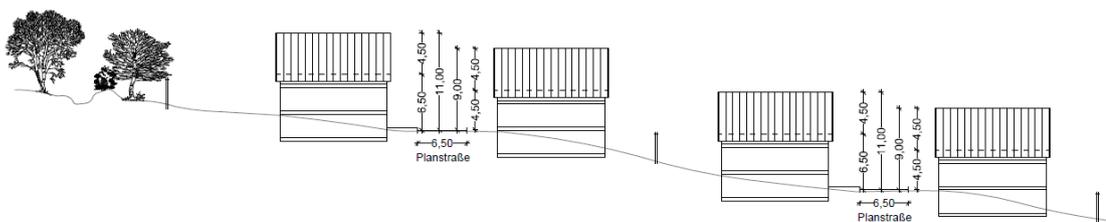
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen in Meter / Höhenlage der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen definiert sich nach § 18 Abs. 1 BauNVO über die zulässige Wand- und Firsthöhe.

Folgende Höhen werden geregelt:

talseitig	maximale Wandhöhe (WH) von	6,50 m
	maximale Firsthöhe (FH) von	11,00 m
bergseitig	maximale Wandhöhe (WH) von	4,50 m
	maximale Firsthöhe (FH) von	9,00 m



Systemschnitt

2.1.1 Höhenbezugspunkt

Der zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen erforderliche Bezugspunkt wird wie folgt bestimmt: Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Wand- und Firsthöhen gilt die im Mittel gemessene Höhe der Straßenmitte der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche über NHN.

Verläuft die Straßenmitte nicht eben, ist die untere und die obere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Straßenmitte) aus den festgesetzten Höhen zu interpolieren und hieraus ein Mittelwert zu bilden. Der errechnete Mittelwert bildet den maßgeblichen Bezugspunkt. Gleiches gilt für Eckgrundstücke.

2.1.2 Wandhöhe (WH) / Firsthöhe (FH)

Die Wandhöhe (WH) wird zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachsparren und dem an das Grundstück angrenzenden Bezugspunkt gemessen.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) wird zwischen der Oberkante der Firstkonstruktion und dem an das Grundstück angrenzenden Bezugspunkt gemessen.

2.2 **Höhenlage Oberkante Erdgeschossfußboden (OKFFB)**

Die Oberkante Erdgeschossfußboden (OKFFB) wird auf mind. 0,30 m über der dem Grundstück angrenzenden, im Mittel gemessenen Straßenmitte festgelegt.

2.3 **Geländehöhe**

Bei den Grundstücken am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes ist aufgrund der Hanglage eine Abstufung der Geländehöhen innerhalb des jeweiligen Baugrundstückes erforderlich. Zwischen der geplanten (festgesetzten) Straßenhöhe und der Geländehöhe am Übergang in die freie Landschaft bzw. an der öffentlichen Grünfläche ist eine Geländemodellierung in Anpassung an die bestehende Topographie erforderlich.

Die rückwärtigen Grundstücksbereiche der südlichen und westlichen Baufelder können durch entsprechende Geländemodellierungen bis zu der in der Planzeichnung eingetragenen max. Geländehöhe (G) in NHN entlang der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze aufgefüllt bzw. abgegraben werden.

Zwischen den festgesetzten Geländehöhenpunkten ist für das jeweilige Grundstück zu interpolieren und hieraus ein Mittelwert zu bilden. Abweichungen von der festgesetzten Geländehöhe sind ausnahmsweise in Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten bis zu 20 cm zulässig.

3 **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets (WA) sind gemäß Planeintrag maximal zwei Wohneinheiten je Wohngebäude bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.

4. **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. BauNVO)**

4.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen sind gemäß § 23 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für die vorgenannten Anlagen gelten unverändert die Bestimmungen des § 19 BauNVO zur Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl.

4.2 Die Länge des Zufahrtbereiches zwischen bauordnungsrechtlich zulässigen Garagen bzw. überdachten Stellplätzen (Carports) und der öffentlichen Verkehrsfläche müssen mind. 5,0 m betragen. An den Längsseiten haben Garagen bzw. überdachte Stellplätze einen Mindestabstand von 1,0 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Der Zwischenraum ist zu begrünen.

4.3 Die Errichtung von notwendigen Stellplätzen für die vorgesehene Reihenhausbebauung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der in der Plankarte gekennzeichneten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und Garagen zulässig. Innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze im Bereich der Wendeanlage sind Garagen unzulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) werden zugelassen.

- 5. Dachbegrünungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
Flachdächer von Nebengebäuden sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbaustärke der Substratschicht wird mit 8 cm vorgegeben.
- 6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Auf den im Plan dargestellten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine flächenhafte Pflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen als mind. zweireihige (Streifenbreite 5 m) bzw. mind. fünf-reihige (Streifenbreite 10 m), freiwachsende Hecke herzustellen. Die genaue Anpflanzung mit Pflanzliste ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen. Die Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 7. Bindungen für den flächenhaften Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
Der gemäß Plankarte flächenhaft festgesetzte Gehölzbestand ist fachgerecht und dauerhaft zu erhalten. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe dieser Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Untersagt sind alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit oder der Erschließung erforderlich sind. Notwendige Maßnahmen zur Verkehrssicherheit im Straßenraum sind mit gebotener Vorsicht auszuführen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
Wird im Zuge von baulichen Veränderungen in den Gehölzbestand eingegriffen, muss dieser Verlust im direkten Umfeld vollumfänglich kompensiert werden. Eingriffe in den Baumbestand zur Herstellung des Kinderspielplatzes und zur Pflege des Baumbestandes sind zulässig.
- 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 8.1 Naturnahe Regenrückhaltung (Fläche A)**
Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung A ist eine naturnah gestaltete Fläche zur Rückhaltung und Ableitung des Niederschlagswassers aus dem Siedlungsgebiet herzustellen. Diese ist als flache an die Topographie angepasste Mulde aus ortsbürtigem Material auszubilden. Detailinformationen sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.
- 8.2 Bereich der Grünfläche (Fläche B)**
Die auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Fläche B) durchzuführenden Maßnahmen sind im Grünordnungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, näher bestimmt. Grundlegend soll auf der vorgenannten Fläche extensives Grünland mit punktuellen Ergänzungspflanzungen im Sinne des Biotopverbundes angelegt werden.
- 9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zum Schutz vor Außenlärm bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-01:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ (Beuth Verlag GmbH/Berlin) einzuhalten.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der mit Außenlärmpegeln gekennzeichneten Teilbereiche sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden nach DIN 4109-1:2018-01 zu erfüllen.

Es ist für Außenbauteile der nachfolgenden Raumarten ein erforderliches gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten:

$$\text{erf. } R'_{w,\text{ges}} = L_a - K_{\text{Raumart}}$$

mit	$K_{\text{Raumart}} = 25 \text{ dB}$	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien
	$K_{\text{Raumart}} = 30 \text{ dB}$	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
	$K_{\text{Raumart}} = 35 \text{ dB}$	für Büroräume und Ähnliches
	L_a	maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.5.5

Mindestens einzuhalten sind:

erf. $R'_{w,\text{ges}} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

erf. $R'_{w,\text{ges}} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches

Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,\text{ges}}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung 6 der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] ist im Nebenplan „Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109:2018 für Räume mit Schlaffunktion“ zum Bebauungsplan dargestellt. Es wird darauf hingewiesen, dass die maßgeblichen Außenlärmpegel für die Tagzeit dem Schallgutachten zu entnehmen sind.

Bei Räumen mit Schlaffunktion (einschließlich Kinderzimmer), deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten mit Beurteilungspegeln von $> 45 \text{ dB(A)}$ zur Nachtzeit (nach DIN 4109-2:2018-01 maßgeblicher Außenlärmpegel für die Nachtzeit von $L_a = 58 \text{ dB(A)}$) liegen, sind zusätzliche schalldämmte Lüftungssysteme vorzusehen, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenem Fenster sicherstellen. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig. Bei der Berechnung des resultierenden Schalldämm-Maßes der Außenbauteile ist die Schalldämmung der Belüftungseinrichtungen im Betriebszustand zu berücksichtigen.

Im Rahmen eines Schallschutznachweises im Baugenehmigungsverfahren muss der Wert von $R'_{w,\text{ges}}$ (bewertetes Bau-Schalldämm-Maß) um den in DIN 4109-2:2018-01, Kap. 5.3.1 (Sicherheitskonzept) in Gleichung (46) festgelegten Sicherheitsbeiwert vermindert und das erforderliche gesamte Bau-Schalldämm-Maß mit dem Summanden K_{AL} (abhängig von der Raumgeometrie) korrigiert werden: $R'_{w,\text{ges}} - 2\text{dB} \geq \text{erf. } R'_{w,\text{ges}} + K_{AL}$.

Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass im Einzelfall geringere Schalldämm-Maße für Außenbauteile gem. DIN 4109 ausreichend sind.

Grundlage für die Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG, März 2021.

B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern

Bei der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhen, Dachüberstände sowie Fassadenmaterial und -farbe für beide Hälften bzw. alle Häuser einheitlich ausgeführt werden. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

Dachgestaltung

Die zulässige Dachform und -neigungen der Hauptbaukörper ergeben sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung. Dächer von Nebengebäuden können auch mit Pult- oder Flachdach ausgeführt werden. Als Dacheindeckung sind Dachpfannen oder Dachziegel zu verwenden. Steigende Traufen sind unzulässig. Dachbegrünungen sind grundsätzlich zulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind aus der Dachfläche und nicht aus der Wandfläche zu entwickeln und haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen. Zudem müssen Dachgauben und Dacheinschnitte mind. 1,50 m unter der Firsthöhe enden und mind. 2,0 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Die Breite der Dachgaube bzw. des Dacheinschnitts darf $\frac{1}{2}$ der Gesamtrauflänge nicht überschreiten. Es sind auf einer Seite der Dachflächen entweder nur Dachgauben oder nur Dacheinschnitte zulässig. Im Spitzboden sind Dachgauben unzulässig.

Fassadengestaltung

Die Fassaden sind in Putz oder Klinker herzustellen. Fassadenverkleidungen aus anderen Materialien sind nur für untergeordnete Gebäudeteile zulässig.

2. Vorgartengestaltung

Definition Vorgartenbereich: Beim Vorgartenbereich handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht (Baugrenze). Bei Eckgrundstücken ist nur der benannte Grundstücksstreifen entlang der Gebäudefront des Gebäudeeingangs als Vorgarten zu bezeichnen.

Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge im Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen bei freistehenden Wohngebäuden max. 40 % des Vorgartenbereiches einnehmen. Bei Doppel- und Reihenhäusern dürfen max. 60 % des Vorgartenbereiches für die vorgenannten Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die sonstigen Vorgartenflächen sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Befestigung der Vorbereiche der Garagen, der Stellplätze, der Zufahrten und Zugänge sind wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder versickerungsfähige Steine zu verwenden.

Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und durch dichte Pflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Abmauerungen und Palisaden so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

3. **Ausschluss von Schottergärten, Steingärten und -schüttungen**

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke, sofern sie nicht für die Zuwegung des Hauptgebäudes und der Nebenanlagen benötigt werden, sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

4. **Einfriedungen**

Bauliche Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine max. Höhe von 1,0 m nicht überschreiten und sind als Mauern im Material und Farbe des Hauptgebäudes, Natursteinmauern, senkrechte Holzlattenzäune und aus durchsehbaren Metallgitterzäunen zulässig. Zäune sind straßenseitig mit heimischen Hecken oder Gehölzen zu hinterpflanzen.

5. **Abstandsflächen (§ 6 BauO NRW)**

In Bezug auf die Abstandsflächen gelten die Vorschriften des § 6 BauO NRW. Dabei ist abweichend von § 6 BauO NRW bei der Ermittlung des Maßes der Abstandsflächen nicht das natürliche Gelände, sondern die an das Grundstück angrenzende und im Mittel gemessenen Höhe der Straßengradiente der an das Grundstück angrenzenden ausgebauten Erschließungsstraße als Bezugspunkt heranzuziehen. Verläuft die Straßengradiente nicht eben, ist die untere und die obere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Straßengradiente) aus den festgesetzten Höhen zu interpolieren und hieraus ein Mittelwert zu bilden. Der errechnete Mittelwert bildet den maßgeblichen Bezugspunkt. Gleiches gilt für Eckgrundstücke.

6. **Stützmauern**

Aus topographischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden auf dem Grundstück sind bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig und dürfen hinterfüllt werden. Mehrere Stützmauern auf einem Grundstück müssen aus einzelnen Abschnitten bestehen, die jeweils max. 0,80 m hoch sein dürfen. Der obere Abschnitt muss mindestens 1,0 m gegenüber dem darunterliegenden Abschnitt nach hinten versetzt werden. Die zwischen den Stützmauern liegende Fläche ist zu begrünen. Die maximale Höhe der Stützmauer wird an der höchsten Stelle am jeweiligen Standort gemessen.

Als Materialien für die Stützmauern sind Sichtbeton, Natursteinmauern, Trockenmauern, Gabione und an der Ansichtsfläche ganzjährig begrünte Winkelstützen aus Beton zulässig.

Pflanzsteine aus Beton oder Leichtbeton sind zur Rand- oder Hangbefestigung nicht zulässig.

C. **Sonstige Festsetzungen / Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

1. **Gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser**

Die Niederschlagswasserableitung im Plangebiet muss über eine dezentrale Rückhaltung jeweils auf den Privatgrundstücken mittels Retentionszisterne mit Anschluss des Drosselabflusses an den öffentlichen Regenwasserkanal erfolgen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des LWG NRW. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen.

Das im Bereich der bebauten und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist vollständig über den vom STEB hergestellten Regenwassergrundstücksanschlusschacht in die städtische Niederschlagswasserkanalisation einzuleiten. Der Drosselabfluss darf maximal 0,3 l/s je 100 m² angeschlossener bebauter und befestigter Flächen betragen.

tiger Fläche betragen. Das Rückhaltevolumen der Retentionszisterne muss je 100 m² angeschlossener Fläche mind. 2,3 m³ betragen, um ein 5-jähriges Ereignis aufnehmen zu können.

Sollte eine Regenwassernutzung vorgesehen werden, ist das für die vorgesehene Regenwassernutzung erforderliche Volumen zusätzlich zum Rückhaltevolumen vorzuhalten. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

D. Naturschutzbezogene Festsetzungen (§ 1a Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

1. Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 LNatSchG NRW)

Der vorhandene Gehölzbestand auf den mit LB (Geschützter Landschaftsbestandteil) gekennzeichneten Flächen ist dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Dieser Schutz ist insbesondere bei Baumaßnahmen (z. B. Anlage von Zufahrten, Leitungsverlegungen) zu beachten.

2. Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnungen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die erforderliche Kompensation für den zu erwartenden Eingriff in die Natur und Landschaft in der Größe von 13.715 m², kann im Plangebiet selbst vollständig nachgewiesen werden. Es verbleibt ein Überschuss von 8.508 m².

Für die ausgleichspflichtigen Grundstücksflächen und Verkehrsflächen, im Zuordnungsplan mit [1] und [2] gekennzeichnet, wird folgende detaillierte Zuordnung getroffen:

Dem Eingriff für die Neuanlage der öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Grundstück der Gemarkung Neuenbeken, Flur 2, Flurstück 187 in der Größe von 1.571 m² wird im Bereich des vorgenannten Grundstücks auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Fläche A) eine Ausgleichsfläche in der Größenordnung von 2.454 m² zugeordnet. Im Zuordnungsplan ist die Fläche mit [1] gekennzeichnet.

Dem Eingriff für die Bauflächen auf dem Grundstück der Gemarkung Neuenbeken, Flur 2, Flurstück 187 in der Größe von 7.651 m² wird im Bereich des vorgenannten Grundstücks auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Fläche A) eine Ausgleichsfläche in der Größenordnung von 11.261 m² zugeordnet. Im Zuordnungsplan ist die Fläche mit [2] gekennzeichnet.

E. Hinweise / Sonstiges

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.: 05251/2077105, Fax: 05251/6931799, E-Mail: lwl-archaeologie-paderborn@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**

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfrachtet oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

3. **Schutz vor Starkregen**

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 Eigenversorgung informiert die aktuelle Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des zuständigen Bundesministeriums.

4. **Beachtung der Rückstauenebene**

Bei der Errichtung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen fachgerecht gegen Rückstau gesichert werden. Die Definition der Rückstauenebene ergibt sich aus der aktuellen Abwassersatzung der Stadt Paderborn.

5. **Regenwassernutzung**

Angeregt wird, das anfallende Regenwasser gebäudebezogen zur Bewässerung der Außenflächen zu sammeln und zu nutzen.

6. **Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete**

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb dem mit Verordnung der Bezirksregierung Detmold als Obere Wasserbehörde vom 25.03.2013 festgesetzten Heilquellenschutzgebiet „Bad Lippspringe“, Schutzzone B.

Entsprechende Genehmigungsanträge bzw. Anfragen sind an die Untere Wasserbehörde des Kreises Paderborn zu richten. Die entsprechende Schutzgebietsverordnung (mit der zugehörigen Anlage A) ist zu beachten. Eine Erdwärmennutzung (Wärmepumpen) durch Anlagen mit Förder- und Schluckbrunnen und Anlagen mit Erdwärmesonden sind verboten.

7. **Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (§§ 44 und 45 Abs. 7 BNatSchG)**

- Ökologische Baubegleitung (ÖBB) der Abbrucharbeiten: Die beteiligten Personen, bzw. Firmen sind bezüglich der artenschutzrelevanten Aspekte und Maßnahmen zu informieren. Des Weiteren ist bei den Arbeiten ein geeigneter Fledermauskasten bereitzustellen, in dem sich u. U. im Torpor (Schlaf- bzw. Lethargiezustand) befindliche und/oder verletzte Tiere notfalls sicher untergebracht werden können. Zudem beinhaltet dies den vorsichtigen Rückbau der für Fledermäuse sowie gebäude- und nischenbrütenden Vogelarten relevanten Gebäudestrukturen (Dach und Dachboden, Abdichtungsbleche, Schieferverkleidungen, Traufkästen, Attiken u. a.) und der Trockenmauer im Beisein einer ÖBB, um das Restrisiko bei eventuell erfolgter Besiedlung abzudecken. Das optimale Zeitfenster für die Gebäudeabbrucharbeiten richtet sich nach der Fortpflanzungsphase der Vögel (März bis September) und der Fledermäuse (April bis August). Demnach sind die Arbeiten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.
- Baumfällungen sind nach § 39 BNatSchG außerhalb der Fortpflanzungszeit von Fledermäusen und Vögeln, also vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen.

Sollten Fällungsarbeiten außerhalb dieser Zeit erforderlich sein, hat unmittelbar vor diesen Arbeiten im Rahmen einer Ökologischen Baubegleitung eine Kontrolle entsprechender Gehölze auf das Vorhandensein z.B. von besetzten Vogelnestern zu erfolgen.

- Höhlenbäume sollten nach Möglichkeit erhalten bleiben. Ist dies nicht möglich, sind vorhandene Höhlungen im Vorfeld der Fällungsarbeiten mit einem Endoskop zu kontrollieren. Bei unzugänglichen Höhlen sowie bei Eignung als Winterquartier für Fledermäuse ist auch im Winter eine Ökologische Baubegleitung der Fällungsarbeiten erforderlich.

8. Vogelschutz

Zum Schutz vor Vogelkollisionen sollten große Glasflächen von z. B. Terrassentrennwänden oder vorgelagerten Laubengängen so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

9. Beleuchtung

Die öffentliche Beleuchtung sollte auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben und durch Höhe, Ausrichtung (nicht nach oben abstrahlend) sowie die Verwendung nicht wärmeemittierender Leuchtmittel (z.B. LED) fledermausverträglich installiert werden.

10. Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

11. Bodenschutz

Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen ist der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder dort einzubauen.

12. Richtfunktrassen

Das Plangebiet wird von Nordwesten nach Südosten im Bereich der künftigen Bebauung sowie im westlichen Bereich jeweils von einer raumbedeutsamen Richtfunktrasse gequert. Um mögliche Interferenzen der Richtfunktrasse zu vermeiden, sind bauliche Anlagen bzw. technische Anlagen, wie z. B. Baukräne, Antennen mit den Betreibern*innen von Richtfunktrassen abzustimmen. Diese dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen. Da nicht auszuschließen ist, dass sich Richtfunktrassen ändern oder weitere Betreiber*innen diese anbieten, sind weitergehende Informationen zu den Betreiber*innen von Richtfunktrassen bei der Bundesnetzagentur einzuholen.

13. Leitungstrassen

Im westlichen Plangebiet verläuft eine 110 kV-Freileitung. Die allgemeinen Abstände zu den Hochspannungsfreileitungen sind den entsprechenden Regelwerken zu entnehmen und mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen. Der spannungsabhängige Sicherheitsabstand der Leitung (Abstand bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile) beträgt 5,0 m. Innerhalb der Leitungsschutzbereiche dürfen keine hochwüchsigen Bäume angepflanzt werden.

Planungen im Schutzbereich der Leitungstrassen sind mit dem Leitungsbetreiber Avacon Netz GmbH entsprechend abzustimmen:

AVACON Netz GmbH
Region West
Betrieb Spezialnetze
Watenstedter Weg 75

14. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplans Nr. N 277 „Wiebach West“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, dem Zuordnungsplan, dem Nebenplan mit den maßgeblichen Außenlärmpegeln für die Nachtzeit und den textlichen Festsetzungen. Eine städtebauliche Begründung einschließlich des Umweltberichts, dem Artenschutzfachbeitrag und dem Grünordnungsplan (inkl. Textteil) sind beigefügt.

15. DIN-Normen/Richtlinien

Die DIN-Normen und Richtlinien können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.