

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG
Stand: Vorentwurf

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wasserski- und Freizeitanlage“ gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO

Das sonstige Sondergebiet dient der organisierten Freizeitgestaltung insbesondere von Familien, Gruppen, Vereinen und Einzelsportlern vorwiegend durch die Nutzung der Wasserskianlage, der betriebsbezogenen Gastronomie und weiterer untergeordneter Freizeitangebote.

1.1.1 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wasserski- und Freizeitanlage“ – Teilfläche SO_{FZA} TF1 –

Zulässig sind:

- Ein Betriebs- und Verwaltungsgebäude, welches der Wasserski- und Freizeitanlage zugeordnet ist. Innerhalb des Gebäudes sind folgende im Zusammenhang mit der Wasserski- und Freizeitanlage stehende Einrichtungen und Nutzungen zulässig:
 - Eingangs- und Kassenbereiche
 - Büro- und Verwaltungsflächen
 - Gastronomische Einrichtungen (Restaurant, Imbiss, Bistro etc.)
 - Sanitäreinrichtungen
 - Umkleiden
 - Verkaufsbereich inkl. max. 100 m² Verkaufsfläche für Sortimente, die im Zusammenhang mit den angebotenen Freizeitnutzungen stehen
 - Verleihbereich für den Wassersport- und Badebetrieb
 - Lager- und Werkstattflächen
 - Eine Wohnung mit max. 250 m² Wohnfläche für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die der Wasserski- und Freizeitanlage zugeordnet ist
- Eine Absprunganlage für die Wasserskibahn 1 (siehe Wasserfläche A) mit den notwendigen technischen Konstruktionen nebst Überdachung
- Jeweils eine Absprunganlage für die beiden Übungsbahnen (siehe Wasserfläche A) mit den notwendigen technischen Konstruktionen nebst Überdachung
- Ein Grillplatz mit überdachtem Unterstand
- Befestigte Außen- und Terrassenbereiche, Wegeflächen
- max. 7 Personal- bzw. Behindertenstellplätze
- Fahrradabstellplätze
- Unversiegelte Liegeflächen (siehe Eintrag in der Planzeichnung)
- Unversiegelte Flächen für eine sportliche oder spielerische Betätigung
- Unversiegelte Flächen für das Aufstellen von Zelten
- Notwendige untergeordnete technische Anlagen (z. B. Trafostation)

Weitere Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

**1.1.2 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wasserski- und Freizeitanlage“
– Teilfläche SO_{FZA} TF2 –**

Zulässig sind:

- Funktionsgebäude, welche der Wasserski- und Freizeitanlage zugeordnet sind. Innerhalb der Gebäude sind folgende im Zusammenhang mit der Wasserski- und Freizeitanlage stehenden Einrichtungen und Nutzungen zulässig:
 - Sanitäreinrichtungen
 - Aufenthaltsräume
 - Lagerflächen
- Vier Grillplätze mit jeweils einem überdachten Unterstand
- Zwei Ballspielplätze (wie z. B. Volleyball - siehe Eintrag in der Planzeichnung)
- Befestigte Außenbereiche und Wegeflächen
- max. 5 Personal- bzw. Behindertenstellplätze
- Fahrradstellplätze
- Unversiegelte Liegeflächen (siehe Eintrag in der Planzeichnung)
- Unversiegelte Flächen für eine sportliche oder spielerische Betätigung
- Unversiegelte Flächen für das Aufstellen von Zelten
- Ein Schnellimbiss / Kiosk mit bis zu 50 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel, Getränke, nachversorgungsrelevante Sortimente zur Versorgung der Gäste der Wasserski- und Freizeitanlage. Die Anlage ist nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Verkaufswagen im Sinne von „fliegenden Bauten“ sind nicht zulässig.
- Eine untergeordnete und mit der Hauptnutzung (Wasserski- und Freizeitanlage) im Zusammenhang stehende Nebenanlage (max. 40 m³ Gesamtvolumen) zur Unterbringung eines zusätzlichen Kassenbereichs
- Eine Überdachung zur Unterstellung von Handwagen
- Notwendige untergeordnete technische Anlagen (z. B. Trafostation)

Weitere Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

**1.1.3 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wasserski- und Freizeitanlage“
– Teilfläche SO_{FZA} TF3 –**

Zulässig sind:

- Eine Absprunganlage für die Wasserskibahn 2 (siehe Wasserfläche B) mit den notwendigen technischen Konstruktionen nebst Überdachung und Zuwegung
- In die Konstruktion der Absprunganlage integrierte Toilettenanlage
- Zwei Grillplätze mit jeweils einem überdachten Unterstand
- Befestigte Außenbereiche

**1.1.4 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wasserski- und Freizeitanlage“
– Teilfläche SO_{FZA} TF4 –**

Zulässig sind:

- Eine Absprunganlage für die Wasserskibahn 3 (siehe Wasserfläche C) mit den notwendigen technischen Konstruktionen nebst Überdachung und Zuwegung
- Eine Absprunganlage für eine Übungsbahn (siehe Wasserfläche B) mit den notwendigen technischen Konstruktionen nebst Überdachung und Zuwegung
- In die Konstruktion der Absprunganlage integrierte Toilettenanlage
- Zwei Grillplätze mit jeweils einem überdachten Unterstand
- Befestigte Außenbereiche und Wegeflächen

**1.1.5 Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wasserski- und Freizeitanlage“
– Teilfläche SO_{FZA} TF5 –**

Zulässig sind:

- Stellplätze für Pkw und Fahrräder
- Notwendige versiegelte und teilversiegelte Wege und Stellplätze

1.1.6 Grundfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO

Die jeweils maximal zulässige Grundfläche (GR) mit Flächenangabe in m² ergibt sich aus der überbaubaren Fläche des durch Baugrenzen definierten Baufensters.

1.1.7 Gebäudehöhen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 u. 18 BauNVO

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) innerhalb der überbaubaren Flächen ergeben sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten Maximalhöhen. Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (GH) ist beim Flachdach die Oberkante Attika und beim geneigten Dach die Firstlinie.

Der untere Bezugspunkt ist die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFFB).

Ausnahmsweise dürfen untergeordnete Anlagen wie Schornsteine, Anlagen für die Nutzung von Solarenergie, Technikaufbauten, Antennen, Telekommunikationsanlagen oder ähnliches die jeweils festgesetzte Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

2. Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Für die offene Bauweise (o) gelten die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Für die abweichende Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Carports

Nebenanlagen sind gem. § 14 BauNVO mit Ausnahme der in den einzelnen Teilflächen SO_{FZA} TF1 bis SO_{FZA} TF5 ausdrücklich zulässigen Anlagen außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.

4. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

4.1 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zeltplatz“

Zulässig sind:

- Unversiegelte Flächen zum Aufstellen von Zelten, Wohnwagen mit zugehörigem Pkw und Wohnmobilen / Caravans, die mobil sind und jederzeit versetzt werden können
- Drei Grillplätze mit jeweils einem überdachten Unterstand
- Befestigte Wegeflächen
- Unversiegelte Flächen für eine sportliche oder spielerische Betätigung
- Unversiegelte Liegeflächen (siehe Eintrag in der Planzeichnung)
- Eine Toilettenanlage

4.2 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“

Zulässig sind:

- Befestigte Wegeflächen
- Unversiegelte Flächen für eine sportliche oder spielerische Betätigung
- Unversiegelte Liegeflächen

4.3 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Erholung“

Zulässig sind:

- Befestigte Wegeflächen

4.4 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“

Zulässig sind:

- Befestigte Wegeflächen

5. Wasserflächen

5.1 Wasserfläche A

Auf der mit A bezeichneten Wasserfläche im Bereich des kleinen Nesthauser Sees sind zulässig:

- Eine Wasserskiseilbahn mit notwendigen Masten, Tragkonstruktionen und einer Absprungvorrichtung nebst Überdachung
- Zwei Wasserskiübungsbahnen mit notwendigen Masten, Tragkonstruktionen und jeweils einer Absprungvorrichtung nebst Überdachung

- Bereiche für Baden, Schwimmen und wasseraffine Nutzungen (siehe Eintrag in der Planzeichnung)
- Schwimmpontons sofern sie den Wasserskibetrieb nicht gefährden
- Sprungvorrichtungen, die im Zusammenhang mit der Wasserskianlage stehen

Ausnahmsweise kann die Nutzung durch einen Angelverein zugelassen werden.

5.2 Wasserfläche B

Auf der mit B bezeichneten und durch eine Nutzungsabgrenzungslinie definierten Wasserfläche im Bereich des großen Nesthauser Sees sind zulässig:

- Eine Wasserskiseilbahn mit notwendigen Masten, Tragkonstruktionen und einer Absprungvorrichtung nebst Überdachung.
- Eine Wasserskiübungsbahn mit notwendigen Masten, Tragkonstruktionen und einer Absprungvorrichtung nebst Überdachungen
- Sprungvorrichtungen, die im Zusammenhang mit der Wasserskianlage stehen

Unzulässig sind Nutzungen, die nicht im direkten Zusammenhang mit dem Wasserskisport und der Wasserskiseilbahnnutzung stehen.

Ausnahmsweise kann die Nutzung durch einen Angelverein zugelassen werden.

Aufschüttungen innerhalb der Wasserfläche und an den Uferbereichen sind unzulässig.

5.3 Wasserfläche C

Auf der mit C bezeichneten und durch eine gestrichelte Nutzungsabgrenzungslinie definierten Wasserfläche im Bereich des großen Nesthauser Sees sind zulässig:

- Eine Wasserskiseilbahn mit notwendigen Masten, Tragkonstruktionen und einer Absprungvorrichtung nebst Überdachung.
- Sprungvorrichtungen, die im Zusammenhang mit der Wasserskianlage stehen

Unzulässig sind Nutzungen, die nicht im direkten Zusammenhang mit dem Wasserskisport und der Wasserskiseilbahnnutzung stehen.

Ausnahmsweise kann die Nutzung durch einen Angelverein zugelassen werden.

Aufschüttungen innerhalb der Wasserfläche und an den Uferbereichen sind unzulässig.

5.4 Wasserfläche D

Auf der mit D bezeichneten und durch eine gestrichelte Nutzungsabgrenzungslinie definierten Wasserfläche im Bereich des großen Nesthauser Sees sind sportliche Nutzung jeglicher Art unzulässig.

Ausnahmsweise kann die Nutzung durch einen Angelverein zugelassen werden.

Aufschüttungen innerhalb der Wasserfläche und an den Uferbereichen sind unzulässig.

6. Tragkonstruktionen und Masten für die Wasserskiseilbahnen

Für den Betrieb der jeweiligen Wasserskiseilbahn notwendige Masten und Tragkonstruktionen sind in Abstimmung mit der zuständigen Genehmigungsbehörde im gesamten Plangebiet zulässig.

7. Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Pkw- bzw. Fahrradstellplätze sind innerhalb der gekennzeichneten Fläche (SO_{FZA} TF5) zulässig. Innerhalb der Teilflächen SO_{FZA} TF1 und SO_{FZA} TF2 sind Pkw-Stellplätze mit der festgesetzten Maximalanzahl zulässig. Fahrradstellplätze sind zudem innerhalb der Teilfläche SO_{FZA} TF2 zulässig.

8. Sichtdreiecke gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Sichtdreiecke in den Zufahrtsbereichen sind von allen sichtbehindernden Anlagen und Bewuchs über 0,70 m freizuhalten.

9. Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Ufergrundstücke nach § 4 Abs. 1 des Landeswassergesetzes.

10. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Bereich der Wasserskianlage (SO_{FZA} TF1) ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche eine Lärmschutzwand mit einer Länge von 13 und einer Höhe von 3 m ab Oberkante des natürlichen Geländes zu errichten. Ist das Gelände nicht eben, ist der höchste Punkt der an die Lärmschutzwand angrenzende Geländepunkt als unterer Bezugspunkt anzunehmen. Die Lärmschutzwand muss akustisch dicht ausgeführt werden und ein Schalldämm-Maß von mind. 25 dB bzw. eine flächenbezogene Masse von mind. 10 kg/m² aufweisen. Als Material kommen z. B. Glas, Holz oder Mauerwerk in Betracht.

Im Bereich der Stellplatzanlage (SO_{FZA} TF5) ist die erste nördliche Stellplatzreihe während der Ruhezeiten (Sonn- und Feiertage in der Zeit zwischen 13:00 und 15:00 Uhr) für den an- und abfahrenden Verkehr zu sperren.

Die ersten drei nördlichen Stellplatzreihen sind generell nach 22.00 Uhr für den an- und abfahrenden Verkehr zu sperren.

Im Bereich der Wasserskianlage (SO_{FZA} TF2) sind die zwei für Volleyballspiele genutzten Ballspielplätze (siehe Eintrag in der Planzeichnung) während der Ruhezeiten (Sonn- und Feiertage in der Zeit zwischen 13:00 und 15:00 Uhr) zu sperren.

Im Rahmen der nachgelagerten Bau- bzw. Nutzungsgenehmigungen ist der Nachweis über die Einhaltung der Richtwerte an den umliegenden Immissionsorten durch ein entsprechendes Schallgutachten zu erbringen.

11. Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB

Die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (hier: Uferbereiche mit entsprechender Vegetation) sind mit heimischen, standorttypischen Bäumen und Sträuchern bzw. standorttypischer Uferbepflanzung (Pflanzliste wird noch erstellt) dauerhaft zu erhalten. Notausstiege für Wasserskifahrer im Bereich der Wasserskiseilbahnen sind in einer Breite von maximal 3 m zulässig.

Notwendige Rückschnitte im Bereich der Masten und Abspannseile sind zulässig.

Bei der Neuanlage der Notausstiege im Bereich der 3. Wasserskiseilbahn sind die wegfallenden Bäume und Gehölze auszugleichen.

**B. Festsetzungen nach Landesrecht gemäß § 9 Abs. 4 BauGB)
Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NW**

1. Dachgestaltung

Dächer sind mit einer Dachneigung von 0° bis 38° auszuführen. Für geneigten Dächer sind als Dacheindeckung Dachpfannen, Dachziegel, Glas- oder Metalleindeckungen zu verwenden. Begrünte Dächer sind zulässig.

2. Dachgauben

Im Spitzboden sind Dachgauben unzulässig.

3. Fassadengestaltung

Die Fassaden sind in Putz oder Klinker oder Holz herzustellen. Mauerwerksimitationen, Kunststoff- oder Faserzementverkleidungen sind unzulässig.

4. Außengestaltung

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.

5. Einfriedungen

Bauliche Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen ausgehend von der angrenzenden Straßenverkehrsfläche eine maximale Höhe von 2,20 m nicht überschreiten und sind als durchsehbare Metallgitterzäune zulässig. Sie sind mit heimischen Hecken oder heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.

6. Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Stellplätze, der unbebauten Flächen sowie Begrünung baulicher Anlagen im Sinne des § 89 BauO NRW

- Die Zu- und Ausfahrten zu der Stellplatzanlage (SO_{FZA} TF5), die Verbindung zwischen den beiden Zu- und Ausfahrten sowie die Fahrbahnen im Bereich der ersten 20 Stellplätze der jeweiligen Stellplatzreihe (jeweils ca. 50 m Länge) des südlichen Stellplatzbereichs (Gemarkung Sande, Flur 16, Flurstück 295, Gemarkung Sande, Flur 16, Flurstücke 267, 268, 269 tlw.) innerhalb der Fläche SO_{FZA} TF5 sind in einer Breite von jeweils 6,00 m mit einer Asphaltdecke zu befestigen.

Die Zufahrten zu den weiteren südlichen Stellplätzen der jeweiligen Stellplatzreihen sind als wassergebundene Decke in einer Breite von jeweils 6,00 m auszubilden.

Die ersten 50 Stellplätze der jeweiligen Stellplatzreihe innerhalb des südlichen Bereichs der Fläche SO_{FZA} TF5 und die Flächen für Fahrradstellplätze sind als Schotterrasen auszubilden.

Mit Ausnahme der oben genannten Bereiche sind die Umfahrten und die Stellplätze des übrigen Stellplatzbereiches innerhalb der SO_{FZA} TF5- als gemähte Wiesenfläche ohne weitere Versiegelung auszubilden.

Die Abgrenzung der einzelnen Stellplatzreihen erfolgt durch geeignete Absperrungen.

- Auf der festgesetzten Stellplatzfläche SO_{FZA} TF5 sind heimische Laubbäume (Pflanzliste wird zur Offenlage erstellt) entsprechend des Eintrags in der Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte können geringfügig (bis zu 2 m) von dem festgesetzten Standort abweichen.
- Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zu- und Abfahrten, der jeweiligen Stellplätze und Umfahrten, der festgesetzten Freizeitnutzungsf lächen (Liegeflächen, Ballspielfelder, Terrassen) und der notwendigen Betriebsflächen als Grünflächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Gehölzen und Stauden oder als Rasenflächen mit Einzelbäumen zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
- Reserve- und ungenutzte Grundstücksflächen sind mit einer niedrigen Initialvegetation zu begrünen.
- Abfallsammelstellen und Wertstoffbehälter sind mindestens 1,80 m hoch einzugrünen, wenn und soweit diese straßenseitig angeordnet werden.

7. Außenwerbung

7.1 Werbeanlagen

- Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen am Gebäude darf 10 % der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten.
- Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzschaltungen sind unzulässig.
- Oberhalb der Traufflinie bzw. der Attika sind Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig.
- Die maximale Anzahl von Fahnenmasten an der Kreisstraße 7 (Sander Straße) ist auf 3 festgesetzt. Im Bereich der Bundesstraße 64 sind Fahnenmasten unzulässig.

7.1 Beeinträchtigung angrenzender Straßen

Anlagen der Außenwerbung, die die Verkehrsteilnehmer auf den freien Strecken der Bundesstraße 64 und der Kreisstraße 7 (Sander Straße) ansprechen, sind unzulässig.

Maximal vier auf die Wasserskianlage bezogene Hinweistafeln sind ausnahmsweise zulässig. Diese müssen jeweils einen Mindestabstand von 20 m zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche aufweisen. Als ausnahmsweise zulässige Standorte werden zwei

Bereiche an der Bundesstraße 64 (Kreuzungsbereich B 64 / Sander Straße und nordöstliche private Grünfläche) und zwei Bereich an der Sanderstraße (SO_{FZA} TF 2 und SO_{FZA} TF 5) definiert.

Hinweistafeln mit einer Gesamtgröße von max. 0,5 m² sind genehmigungsfrei.

C. Naturschutzbezogene Festsetzungen gemäß § 1 a Abs. 3 u. 4 i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB

1. Kompensationsmaßnahmen / Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB

Detaillierte Zuordnungen werden nach Vorlage der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Offenlage getroffen.

D. Hinweise / Sonstiges

1. 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-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 verfärbt 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. Altlasten

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

4. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl und Dieselmotoren) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.

5. Artenschutz

Aussagen zum Artenschutz werden nach Maßgabe des Umweltberichtes zur Offenlage ergänzt.

6. Beleuchtungsanlagen / Hinweistafeln im Bereich der Bundesstraße 64

Beleuchtungsanlagen und Hinweistafeln im Bereich von 40 m entlang der Bundesstraße bedürfen gemäß § 9 Abs. 2 FStrG der Zustimmung des Landesbetriebes NRW.

7. Vogelschutz

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

8. Überflutungsschutz

Um bei Starkregenereignissen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, ist bei der Errichtung der Bebauung sicherzustellen, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFFB) mindestens 0,30 m über der dem Grundstück angrenzenden Straßengradiente liegt.

Gebäudeöffnungen (Türen, Tore, Fenster, Lüftungsöffnungen etc.) unterhalb der OKFFB sind zu vermeiden und technisch gegen Überflutung zu sichern. Dies trifft auch auf Zufahrten von Tiefgaragen zu.

Ein Überflutungsnachweis ist entsprechend der technischen Regelwerken zu führen. Dieser dient dem Nachweis einer schadlosen Überflutung des Grundstücks im Falle eines Starkregens.

9. Schutz vor Rückstau

Bei der Errichtung von Gebäuden und der Grundstücksgestaltung ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden. Die Definition der Rückstauenebene ergibt sich aus der aktuellen Abwassersatzung der Stadt Paderborn.

10. Bodenschutz

Nach § 202 BauGB ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen 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.

11. Hochspannungsfreileitungen

Die allgemeinen Abstände zu den Hochspannungsfreileitungen sind den entsprechenden Regelwerken zu entnehmen und mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

Planungen im Schutzbereich der Leitungstrassen sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

12. Genehmigung einer Wasserskiseilbahn

Der Bau der 3. Wasserskianlage inkl. der Aufschüttung für die Startanlage im Bereich der Wasserfläche C bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem Landeswassergesetz NRW (LWG NRW).

13. Rettungswege

Die Erschließungswege der Seen sind, wie im Bestand vorhanden, als Feuerwehrezufahrten jederzeit, insbesondere während der Betriebszeiten der Wasserskianlagen, frei von Hindernissen zu halten.

Je Wasserskianlage ist ferner zumindest eine „Slipanlage“ zu errichten, die über eine Feuerwehrezufahrt erreichbar sein muss, um gegebenenfalls eine Wasserrettung durchführen zu können. Die Festlegung dieser „Rettungspunkte“ ist einvernehmlich mit der Feuerwehr Paderborn Abteilung „Vorbeugende Gefahrenabwehr“ abzustimmen.

14. Extremhochwassergebiet

Im Bereich des großen Nesthauser Sees befindet sich ein ausgewiesener Bereich für ein Extremhochwasser (EHQ – 100- bis 1000-jähriges Hochwasser), der auch Teile der Uferzonen tangiert.

15. DIN-Normen/Richtlinien

Die DIN-Normen werden zur Einsichtnahme bereitgehalten und können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

16. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. E 18 III. Änderung „Wasserskianlage Nesthauser See“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Eine Begründung ist beigefügt.