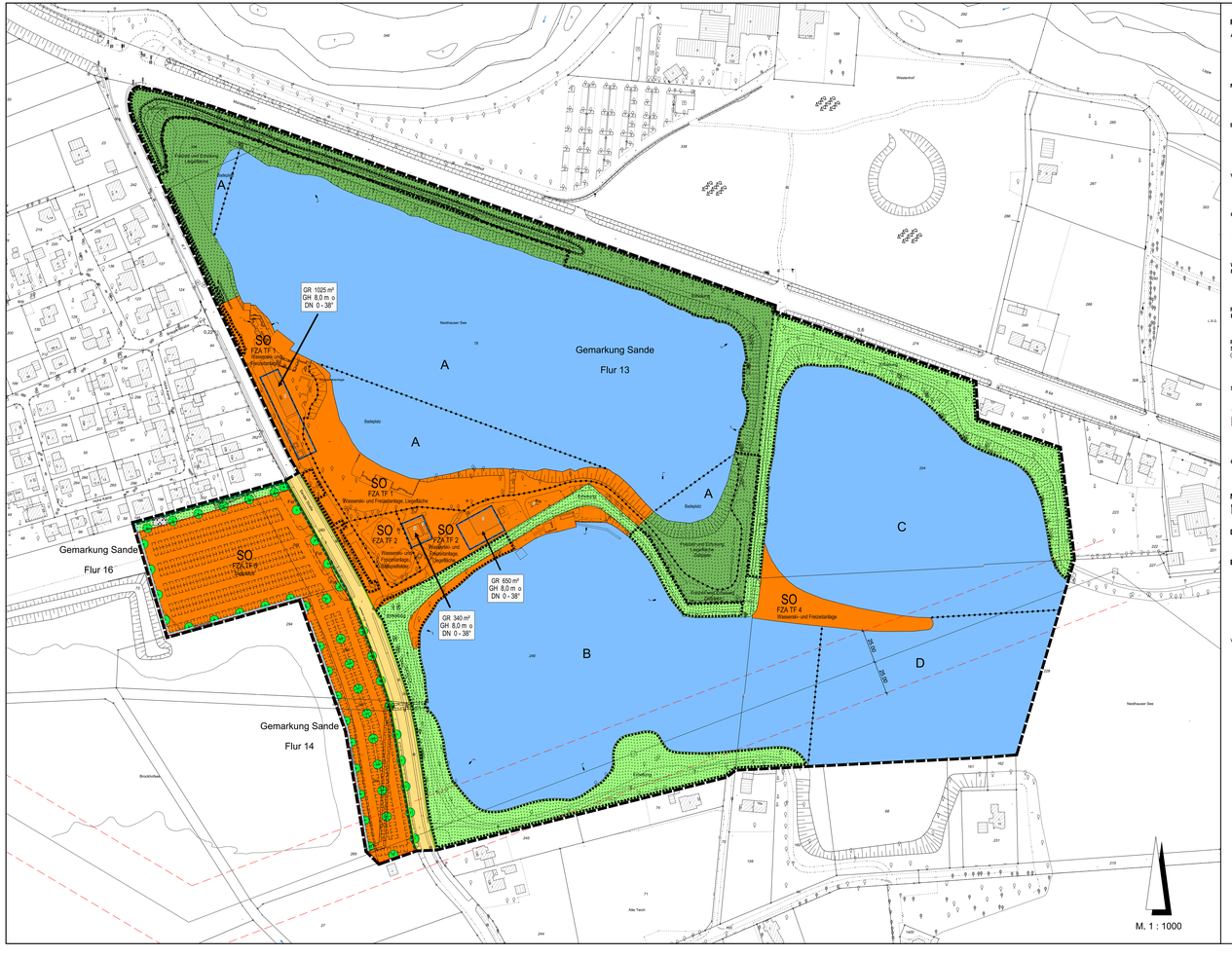


Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- SO — sonstige Sondergebiete
- FZA — Sonstiges Sondergebiet für eine Wasserski- und Freizeitanlage (siehe textliche Festsetzungen)
- z.B. TF1 — z.B. Teilfläche 1 (siehe textliche Festsetzungen)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- GR — Grundfläche
- GH — maximale Gebäudehöhe (siehe textliche Festsetzungen)

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

- a — durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- o — offene Bauweise

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (Aufteilung nachrichtlich)
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Private Grünfläche
- Parkanlage

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

- Wasserflächen (siehe textliche Festsetzungen)
- Wasserbrut — Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

- Beteiligtz — Flächen für Aufschüttungen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen / Maße der unterschiedlichen Nutzungen
- Umgrenzung von Flächen für Bebäude
- Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer der Ufergrundstücke
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, Schallschutzwand

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 BauO NRW)

- DN 0-38° — minimale und maximale Dachneigung

Nachrichtliche Darstellungen

- Landschaftsschutzgebiet

Darstellungen zur Information

- Planzeichenpflanzung für Bäume

Bestandsangaben

- Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl
- Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosszahl
- 140,0 — Höhen ü. NHN (DHHN2016)
- Flurgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

Textliche Festsetzungen

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 Wasserstraßenlage, der betriebsbezogenen Gastronomie und weiterer untergeordneter Freizeitangebote.

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

Zulässig sind:
- Gebäude- und Verkehrsgrundstücke, welche der Wasserski- und Freizeitanlage zugeordnet sind, hinsichtlich des Gebäudes und folgende in Zusammenhang mit der Wasserski- und Freizeitanlage stehende Einrichtungen und Nutzungen zulässig:
  - Bootsanlegestelle und -hallen
  - Büro- und Verwaltungsräume
  - Gastronomische Einrichtungen (Restaurant, Imbiss, Bistro etc.)
  - Umkleidekabinen
  - Umkleiden
  - Verkaufsbereich mit max. 100 m² Verkaufsfläche für Sortimente, die im Zusammenhang mit den angebotenen Freizeitaktivitäten stehen
  - Verkehrsraum für den Wassersport und Badestrand
  - Lager- und Werkstatträumen
  - Eine Wohnung mit max. 200 m² Wohnfläche für Aufsichts- oder Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter, die der Wasserski- und Freizeitanlage zugeordnet ist
  - Die Stellplätze in der Anlage Teilfläche 1 (siehe Wasserfläche A) mit den notwendigen technischen Konstruktionen nebst Überdachung
  - Jeweils eine Abspringrampe für die beiden Übungsplätzen (siehe Wasserfläche A) mit den notwendigen technischen Konstruktionen nebst Überdachung
  - Ein Gröjdepl mit dem dazugehörigen Unterstand
  - Befestigte Außen- und Terrassenbereiche, Wegeflächen
  - Max. 5 Personal- bzw. Betriebswohnplätze
  - Fahrradstellplätze
  - Unversiegelte Legeflächen (siehe Eintrag in der Planzeichnung)
  - Unversiegelte Flächen für eine sportliche oder spielerische Betätigung
  - Unversiegelte Flächen für das Aufhängen 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, hinsichtlich der Gebäude sind folgende im Zusammenhang mit der Wasserski- und Freizeitanlage stehenden Einrichtungen und Nutzungen zulässig:
  - Sanitäreinrichtungen
  - Duschanlagen
  - Lagerflächen
  - Ein Gröjdepl mit jeweils einem überdachten Unterstand
  - Jeweils eine Abspringrampe für die beiden Übungsplätze (siehe Eintrag in der Planzeichnung)
  - Befestigte Außenbereiche und Wegeflächen
  - max. 5 Personal- bzw. Betriebswohnplätze
  - Fahrradstellplätze
  - Unversiegelte Legeflächen (siehe Eintrag in der Planzeichnung)
  - Unversiegelte Flächen für eine sportliche oder spielerische Betätigung
  - Unversiegelte Flächen für das Aufhängen von Zelten
  - Ein Schnellimbiss / Kiosk bis zu 50 m² Verkaufsfläche für Lebensmittel, Getränke, nachversorgungsrelevante Sortimente und Artikel des Wassersportbedarfs, ausgerichtet auf die Nutzer der Wasserski- und Freizeitanlage, überdachten Flächen zulässig, Verkaufsregion im Osten von „Bergenden Bauten" sind nicht zulässig
  - Eine untergeordnete und mit der Hauptnutzung (Wasserski- und Freizeitanlage) in Zusammenhang stehende Gastronomie (Restaurant, Bistro, Imbiss) mit Außenbereichsbewirtung sowie zugehöriger Kassenbereiche
  - Eine Überdachung zur Unterstellung von Booten
  - 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 Abspringrampe für die Wasserskifahrer 2 (siehe Wasserfläche B) mit den notwendigen technischen Konstruktionen nebst Überdachung und Zweigang
- In die Konstruktion der Abspringrampe integrierte Toilettenanlage
- Zwei Gröjdepls 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 Abspringrampe für die Wasserskifahrer 3 (siehe Wasserfläche C) mit den notwendigen technischen Konstruktionen nebst Überdachung und Zweigang
- Eine Abspringrampe für eine Übungsplatz (siehe Wasserfläche B) mit den notwendigen technischen Konstruktionen nebst Überdachung und Zweigang
- In die Konstruktion der Abspringrampe integrierte Toilettenanlage
- Ein Gröjdepl mit dem dazugehörigen überdachten Unterstand
- Befestigte Außenbereiche und Wegeflächen

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

Zulässig sind:
- Bestplatze 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 Fährenanlagen in m² ergibt sich aus der überbaubaren Fläche abzüglich der Flächen definierter Bauteilen.

1.1.7 Gebäudehöhen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 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 Gebäudeteil mit Pultdach die Firstlinie, ansonsten die Traufkante.
Der untere Bezugspunkt ist die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens (OKFFB).

Ausnahmsweise dürfen untergeordnete Anlagen wie Schornsteine, Antagen 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}TF3 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 zugehörigen Pkw und Wohnmobilen / Caravans, die mobil sind und jederzeit verladen werden können
- Ein Gröjdepl mit dem dazugehörigen überdachten Unterstand
- Befestigte Wegeflächen
- Unversiegelte Flächen für eine sportliche oder spielerische Betätigung
- Unversiegelte Legeflächen (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 Legeflächen

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, Trägkonstruktionen und einer Abspringvorrichtung nebst Überdachung
- Zwei Wasserskiübungsplätze mit notwendigen Masten, Trägkonstruktionen und jeweils einer Abspringvorrichtung nebst Überdachung
- Bereiche für Baden, Schwimmen und weitere Nutzungen (siehe Eintrag in der Planzeichnung)
- Wasserskifahrten sollen an den Wasserskibereich nicht gefährden
- Sprungvorrichtungen, die im Zusammenhang mit der Wasserstraßenlage stehen

Ausnahmsweise kann die Nutzung durch einen Angelverein zugelassen werden.

5.2 Wasserfläche B

Auf der mit B bezeichneten und durch eine Nutzungsbegrenzungslinie definierten Wasserfläche im Bereich des großen Nesthauser Sees sind zulässig:
- Eine Wasserskiseilbahn mit notwendigen Masten, Trägkonstruktionen und einer Abspringvorrichtung nebst Überdachung
- Eine Wasserskiübungsbahn mit notwendigen Masten, Trägkonstruktionen und einer Abspringvorrichtung nebst Überdachung
- Sprungvorrichtungen, die im Zusammenhang mit der Wasserstraßenlage stehen

Unzulässig sind Nutzungen, die nicht im direkten Zusammenhang mit dem Wassersport 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 Nutzungsbegrenzungslinie definierten Wasserfläche im Bereich des großen Nesthauser Sees sind zulässig:
- Eine Wasserskiseilbahn mit notwendigen Masten, Trägkonstruktionen und einer Abspringvorrichtung nebst Überdachung
- Sprungvorrichtungen, die im Zusammenhang mit der Wasserstraßenlage stehen

Unzulässig sind Nutzungen, die nicht im direkten Zusammenhang mit dem Wassersport und der Wasserskiseilbahnnutzung stehen.
Ausnahmsweise kann die Nutzung durch einen Angelverein zugelassen werden.

Aufschüttungen innerhalb der Wasserfläche und an den Uferbereichen sind unzulässig.

6. Wegeflächen

Zum Schutz vor Vogelkollisionen sollen große Glasflächen von z. B. Terrassenbrüstungen oder vorgelagerte Landschaftsglas so ausgerüstet werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

6. 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 Gebäude zugeordneten Straßenoberkante 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.
Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, die Grundstücke ausreichend zu sichern. Dieser dient dem Nachweis einer wirksamen Überflutung des Grundstücks in Folge eines Starkregens.

9. Schutz vor Rückstau

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

10. Bodenschutz

Nach § 202 BauGB ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in notdürftem Zustand zu erhalten und vor Verrichtung zu schützen. Er ist vorübergeh im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder fort einzubauen.

11. Hochspannungsfreileitungen

Im Bereich der Hochspannungsfreileitungen sind die entsprechenden Regelwerken zu entnehmen und mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.
Planungen im Schutzbereich der Leitungstrassen sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

12. Genehmigung einer Wasserrechtsfreiheit

Der Bau der 5 Wasserskianlage mit der Aufschüttung für die Starterlage im Bereich der Wasserfläche C bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem Landeswassergesetz NRW (LWG NRW).

13. Reinigungen

Die Reinigung/Entsorgung der Suer und wie in Betrieb erhalten, als Frauenschutzbereit jederzeit, insbesondere Reinigung/Entsorgung der Sanitäranlagen, hie von mindestens zu halten.
Je Wasserskianlage ist ferner zumindest eine „Sitzanlage" zu errichten, die über eine Frauenschutzplatt ausreichen sein muss, um gegebenenfalls eine Wasserreinigung durchführen zu können. Die Fertigung dieser „Reinigungsanlage" ist einvernehmlich mit der Feuerwehr Paderborn Abteilung „Vorbeugende Gefahrenabwehr" abzustimmen.

14. Extremhochwassergebiet

Das Plangebiet liegt im Extremhochwasser Bereis befindet sich ein ausgewiesener Bereich für ein Extremhochwasser (EHQ-100 bis 100jähriges Hochwasser), der auch Teile der Ufertonnen bergen.

15. DIN-Normen/Richtlinien

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

B. Festsetzungen nach Landesrecht gemäß § Abs. 4 BauGB: Örtliche Bauvorschriften gem. § 88 BauO NW

1. Dachgestaltung

Dächer sind mit einer Dachneigung von 0°bis 38° auszuführen. Für geneigten Dächer sind als Dacheindeckung Dachziegeln, Dachsteine, 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 Oberkante für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und durch dichte Pflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Almauerungen und Pfeilasten so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

5. Einfriedungen

Bauliche Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen ausgenommen von der angrenzenden Straßenverkehrsfläche eine maximale Höhe von 2,20 m nicht überschreiten und sind als durchsichtige 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 und die Stellplätze sind in einer Breite von 6,00 m mit einer Decke aus Pflastersteinen, Betonsteinen (z. B. in Länge) des sickfähigen Bestplatzbereiche (Gemarkung Sande, Flur 16, Flurstück 268, Gemarkung Sande, Flur 16, Flurstücke 267, 268, 269 lie.) innerhalb der Fläche SO_{FZA}TF5 sind in einer Breite von jeweils 6,00 m mit einer wasserdurchlässigen Decke zu versehen.
Die Zufahrten zu den weiteren sickfähien Bestplätzen der jeweiligen Bestplatzbereich sind als wassergebundene Decke in einer Breite von jeweils 6,00 m auszubilden.
Die Stellplätze innerhalb der Stellplatzanlage innerhalb des sickfähien Bereichs der Fläche SO_{FZA}TF5 und der Fläche für Fahrradstellplätze sind als Schotterrasen auszubilden.
Mit Ausnahme der oben genannten Bereiche sind die Unfahrten und die Bestplätze des obigen Bestplatzbereiches innerhalb der SO_{FZA}TF5 als gerasterte Wasserfläche ohne weitere Versiegelung auszubilden.
Die Abgrenzung zwischen Wasserfläche und Land durch gerasterte Abgrenzung.
Die Stellplätze innerhalb der SO_{FZA}TF5 sind mit einer Pflanzung von Bäumen (Stückliste wird zur Offenlage erstellt) einzugrünen(1 das Eintrag in der Planzeichnung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte können geringfügig (bis zu 2 m) von dem festgesetzten Standort abweichen.
Die Zufahrten, Verbindungsstraßen, Stellplätze, Wege, Zu- und Abfahrten, die jeweiligen Bestplätze und Unfahren, der festgesetzten Freizeitnutzungsflächen (Liegefläche, Bestplatzfläche, Terrassen) und der notwendigen Betriebsflächen als Grünflächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Gehölzen und Stauden sowie einer Rasenansaat mit einer Mindestbreite von 3,00 m anzulegen und zu erhalten.
Reserve und ungenutzte Grundstücksflächen sind mit einer niedrigen Initialvegetation zu begrünen.
Abfallcontainerstellen sind Werbtoffbehälter sind mindestens 1,80 m hoch einzugrünen, wenn und soweit diese einsehbarrtig angeordnet werden.

7. Außenwerbung

7.1 Werbeanlagen

Die Summe der Flächen aller Werbeanlagen am Gebäude darf 15 % der jeweiligen Wandfläche nicht überschreiten.
Die Bewerbung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Lauf-, Wechsel-, Blink- und Blitzwerbungen sind unzulässig.
Oberhalb der Traufkline bzw. der Attika sind Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig.
Die maximale Anzahl von Fahnenmasten an der Kreisstraße 7 (Sander Straße) ist auf 3 festgelegt. Im Bereich der Bundesstraße 64 sind Fahnenmasten unzulässig.

7.1 Beeinträchtigung angrenzender Straßen

Die Werbung darf weder die Sicht der Straßenverkehrsteilnehmer auf den freien Strecken der Bundesstraße 64 und der Kreisstraße 7 (Sander Straße) angrenzen, sind unzulässig.
Maximal vier auf die Wasserskianlage bezogene Hinweistafeln sind ausnahmsweise zulässig. Diese müssen jeweils mindestens 20 m von der Mitte der Fahrbahn der Bundesstraße 64 und der Kreisstraße 7 (Sander Straße) entfernt stehen. Standorte werden zwei Bereiche an der Bundesstraße 64 (Knotenpunkt B 64 / Sander Straße und nordöstliche private Grünfläche) und zwei Bereich an der Sandestraße (SO_{FZA} TF 2 und SO_{FZA} TF 5) definiert.
Hinweistafeln mit einer Gesamtgröße von max. 5,0 m² sind genehmigungsfrei.

C. Naturschutzbezogene Festsetzungen gemäß § 9 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 (Urkenschungen im Vorfeld) zu klären, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Erdarbeiten der Beginn der Arbeiten der Abteilung Bodendenkmalpflege des LWL-Archäologie für Westfalen Stadtverbände Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Bentweg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251 / 201 2100, Fax: 05251 / 6911185, 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/Bodendenkmalpflege Paderborn (s.o. Kontaktdaten) anzuzeigen und die Entdeckungsstelle drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Kampfmittelfunde

Auf der Durchführung der Baworbaten der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände bestochtet, 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 Altablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Umweltschutz der Stadtverwaltung Paderborn unverzüglich zu informieren. Das Auftreten von organoleptischen 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 Dieselkraftstoff) ist die aktuelle Unterschrift über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und deer Fachbetriebe" einzuhalten. Für die Benutzung von Gewässern ist eine Erlaubnis und die Grundwasserin (Entnahme, Erdwärmesonden, Entwässerungsrohre usw.) in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.

5. Artenschutz

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

6. Beleuchtungsanlagen / Hinweislichter im Bereich der Bundesstraße 64

Beleuchtungsanlagen und Hinweislichter im Bereich von 40 m anlang 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. Terrassenbrüstungen oder vorgelagerte Landschaftsglas so ausgerüstet 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 Gebäude zugeordneten Straßenoberkante 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.
Die Grundstückseigentümer sind verpflichtet, die Grundstücke ausreichend zu sichern. Dieser dient dem Nachweis einer wirksamen Überflutung des Grundstücks in Folge eines Starkregens.

9. Schutz vor Rückstau

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

10. Bodenschutz

Nach § 202 BauGB ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in notdürftem Zustand zu erhalten und vor Verrichtung zu schützen. Er ist vorübergeh im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder fort einzubauen.

11. Hochspannungsfreileitungen

Im Bereich der Hochspannungsfreileitungen sind die entsprechenden Regelwerken zu entnehmen und mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.
Planungen im Schutzbereich der Leitungstrassen sind mit dem Leitungsbetreiber abzustimmen.

12. Genehmigung einer Wasserrechtsfreiheit

Der Bau der 5 Wasserskianlage mit der Aufschüttung für die Starterlage im Bereich der Wasserfläche C bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit dem Landeswassergesetz NRW (LWG NRW).

13. Reinigungen

Die Reinigung/Entsorgung der Suer und wie in Betrieb erhalten, als Frauenschutzbereit jederzeit, insbesondere Reinigung/Entsorgung der Sanitäranlagen, hie von mindestens zu halten.
Je Wasserskianlage ist ferner zumindest eine „Sitzanlage" zu errichten, die über eine Frauenschutzplatt ausreichen sein muss, um gegebenenfalls eine Wasserreinigung durchführen zu können. Die Fertigung dieser „Reinigungsanlage" ist einvernehmlich mit der Feuerwehr Paderborn Abteilung „Vorbeugende Gefahrenabwehr" abzustimmen.

14. Extremhochwassergebiet

Das Plangebiet liegt im Extremhochwasser Bereis befindet sich ein ausgewiesener Bereich für ein Extremhochwasser (EHQ-100 bis 100jähriges Hochwasser), der auch Teile der Ufertonnen bergen.

15. DIN-Normen/Richtlinien

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

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist (BauGB)
- Verordnung über die baulichte Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist (BauNVO)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I/991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802) geändert worden ist (PlanZV)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421) die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490) geändert worden ist (BauO NRW 2018)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490) geändert worden ist (GO NRW)

Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1: 1000.

Verfahrensablauf

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte — Stand von:
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Die stadtbezogene Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.

Paderborn, ... Der Bürgermeister
i.A.
.....
Städtischer Vermessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:
Technisches Dezernat
Der Bürgermeister
i.V.
.....
Paderborn, ... Technische Beigeordnete

Stadtplanungsamt
.....
Paderborn, ... Dpt. Ing.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion der Stadt Paderborn hat am ..... gem. §§ 2 (1) S. 1 BauGB i. V. m. § 1 (8) BauGB den Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. § 2 (1) S. 2 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Paderborn, ... Der Bürgermeister
i.V.
.....
Technische Beigeordnete

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion der Stadt Paderborn hat am ..... den Vorentwurf zur Änderung des Bebauungsplanes beschlossen.
Hierüber wurde die Öffentlichkeit gem. § 3 (1) i. V. m. § (8) BauGB durch die öffentliche Auslegung in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... unterrichtet.
Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4 (1) BauGB.

Paderborn, ... Der Bürgermeister
i.V.
.....
Technische Beigeordnete

Der Rat der Stadt Paderborn hat gem. §§ 10 (1) i. V. m. § (8) BauGB diesen Bebauungsplan am ..... als Satzung beschlossen.

Paderborn, ... Der Bürgermeister
i.V.
.....
Technische Beigeordnete

Der Bürgermeister Rathaer

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde gem. §§ 10 (3) i. V. m. 1 (8) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Paderborn, ... Der Bürgermeister
i.V.
.....
Technische Beigeordnete

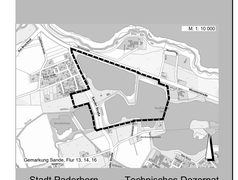
Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes Nr. E 18 außer Kraft gesetzt.

BEBAUUNGSPLAN

E 18 III. Änderung

Wasserskianlage Nesthauser See

für einen Bereich zwischen Münsterstraße (B 64), Sander Straße und Altenginer Weg.



Stadt Paderborn

Technisches Dezernat
Stadtplanungsamt

Bebauungsplanentwurf:	D. Kohrs	**Vorentwurf**
Planzeichnung:	J. Obermeier	Planzeichnung: M. 1: 1000
Stand:	Juni 2022	Übersichtsplan: M. 1: 10 000