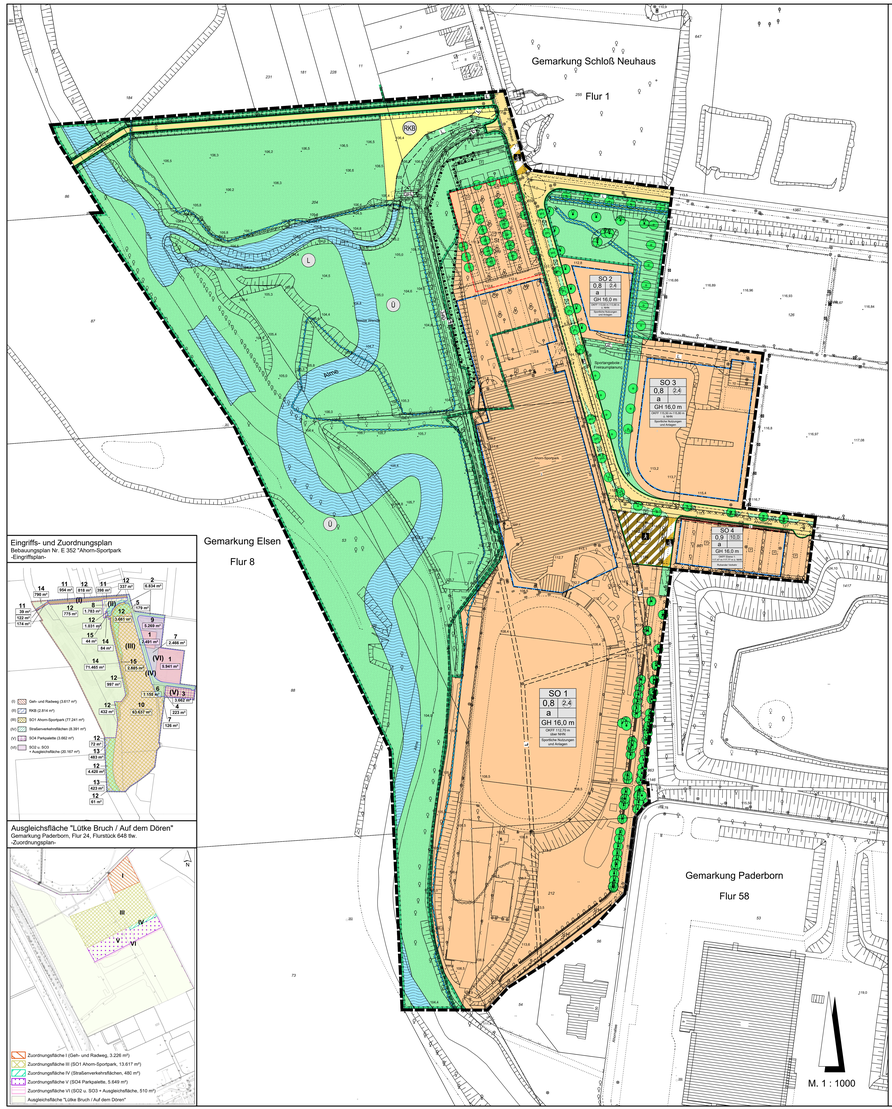

Planzeichenerklärung

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

- SO — Sondergebiete

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

- z.B. 0,8 — Grundflächenzahl
- (z.B. 2,4) — Geschossflächenzahl
- (z.B. II) — Baumassenzahl
- GH 16,0 m — maximale Gebäudehöhe -siehe textliche Festsetzungen-
- OKFF — Oberkante Fertigfußboden
- z.B. 112,70 m OKFF gemessen in Meter über NHN

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

- durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- durch Baulinien festgelegter überbaubarer Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- a — abweichende Bauweise
- Füllschema der Nutzungsschablone

Grundflächenzahl (GRZ) / maximale Größe der Grundfläche der Grundstücke	Geschossflächenzahl (GFZ) / maximale Summe der Geschossflächen
Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	-
Gebäudehöhe	

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

- Straßenverkehrsflächen (Auffassung nachrichtlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg
- Zweckbestimmung: Fußgängerbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- RKB — Regenrückhalteb (RKB)

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

- Öffentliche Grünflächen

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

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

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 der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Technische Bauwerke (Standorte nachrichtlich)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger, der Stadt Paderborn und der Versorger
- LR — Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Paderborn und der Versorger
- LR — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Paderborn und der Versorger
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- 50 — Umgrenzung der Flächen, deren Böden mit unvermeidbaren Schadstoffen Belastet sein können (Altablagerung 4218/MB 10)

Nachrichtliche Darstellungen

- HQ100 — vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet
- HQextrem — überschwemmungsgefährdeter Bereich, mittlere Wahrscheinlichkeit HQ100
- Landschaftsschutzgebiet

Darstellungen zur Information

- Verkehrsgrünflächen
- Pflanzanpflanzung für Bäume
- Die innerhalb der Grundstücksflächen gestrichelt dargestellten Gebäudeumrisse und die vorgeschlagenen Grundstücksaufteilungen sind unverbindliche Vorschläge und keine Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Bestandsangaben

- Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl
- Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosszahl
- 116,00 — Höhen ü. NHN (DHHN2016)
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

Textliche Festsetzungen

A. Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1 SO 1 - Sondergebiet „Sportliche Nutzungen und Anlagen" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Das Sondergebiet SO 1 dient der Freizeit- und Sportnutzung insbesondere durch Familien, Gruppen-, Vereine und Einzelsportler vorwiegend durch die Nutzung von Innen- und Außensportanlagen, der betriebsbezogenen Gastronomie und weiterer untergeordneter Nutzungen.

Zulässig sind:
- Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke
- Anlagen für den Sportbetrieb notwendige Einrichtungen (Restaurant, Imbiss, Bistro etc.)
- Anlagen für im Zusammenhang mit sportlichen Nutzungen stehende Verwaltungsnutzungen (z. B. Vereinsgeschäftsstelle - max. 1.000 m² NFL)

1.2 SO 2 - Sondergebiet „Sportliche Nutzungen und Anlagen" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Das Sondergebiet SO 2 dient der Freizeit- und Sportnutzung sowie der Nutzung für gesundheitliche Zwecke insbesondere durch Familien, Gruppen, Vereine und Einzelsportler vorwiegend durch die Nutzung von Innen- und Außensportanlagen, der betriebsbezogenen Gastronomie und weiterer untergeordneter Nutzungen sowie der Unterbringung eines Beherbergungsbetriebes und ausnahmsweise eines Sportlerheimes.

Zulässig sind:
- Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für die betriebsbezogenen Einrichtungen (Restaurant, Imbiss, Bistro etc.)
- Anlagen für im Zusammenhang mit sportlichen Nutzungen stehende Verwaltungsnutzungen (z. B. Vereinsgeschäftsstelle - max. 1.000 m² NFL)

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Sportlerheime

1.3 SO 3 - Sondergebiet „Sportliche Nutzungen und Anlagen" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Das Sondergebiet SO 2 dient der Freizeit- und Sportnutzung sowie der Nutzung für gesundheitliche Zwecke insbesondere durch Familien, Gruppen, Vereine und Einzelsportler vorwiegend durch die Nutzung von Innen- und Außensportanlagen, der betriebsbezogenen Gastronomie und weiterer untergeordneter Nutzungen sowie der Unterbringung eines Beherbergungsbetriebes und ausnahmsweise eines Sportlerheimes.

Zulässig sind:
- Anlagen für sportliche und gesundheitliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für die betriebsbezogenen Einrichtungen (Restaurant, Imbiss, Bistro etc.)
- Anlagen für im Zusammenhang mit sportlichen Nutzungen stehende Verwaltungsnutzungen (z. B. Vereinsgeschäftsstelle - max. 1.000 m² NFL)

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Sportlerheime

1.4 SO 4 - Sondergebiet „Ruhender Verkehr" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Das Sondergebiet SO 4 dient der Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Zulässig sind:
- Ebenerdige Stellplätze
- Parkhaus / Parkpalette

1.5 höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird im Bebauungsplan durch Eintrag der maximalen Gebäudehöhe im Plan festgesetzt. Folgende Bezugspunkte werden bestimmt:
Für die maximale Gebäudehöhe gilt in den Sondergebieten SO 1 - SO 4 die Oberkante der Attika bzw. der Brüstung oder der obere Wandabschluss.
Als unterer Bezugspunkt gilt in den Sondergebieten SO 1 - SO 4 die jeweils festgesetzte NHN-Höhe für die Oberkante der Fertigfußboden (OKFF).
Sind NHN-Höhen von bis festgesetzt, gilt der obere Maximalwert als unterer Bezugspunkt.
Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist durch untergeordnete Bauteile ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Gesamtfläche von max. 20 m² nicht überschreiten. Auch ist eine Überschreitung der Gebäudehöhen durch Solaranlagen zulässig. Die Gesamthöhe der Solaranlage darf dabei eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Diese müssen in gleicher Maße eine Höhe von Schmutzgurt der Außenfassade ist die Oh Dachhaut abstanden.

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
In der abweichenden Bauweise gelten die Regelungen der offenen Bauweise, jedoch sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.

Ausnahmsweise kann im Sondergebiet SO 4 eine Überschreitung der Baulinie in Richtung öffentliche Straßenverkehrsfläche durch aufgelöste Stellplatzanlagen bis zu 50 cm und bis zu einem Drittel der Fassadenlänge zugelassen werden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen im Sondergebiet SO 4 ist grundsätzlich durch ausgelagerte Fassadenelemente bis zu 50 cm und bis zu einem Drittel der jeweiligen Fassadenlänge zulässig.

Im Bereich des Sondergebietes SO 1 wird die festgesetzte Grundflächenzahl (0,8) (die Geschossflächenzahl (2,4) durch die Festsetzung der Baugrenze und damit der überbaubaren Fläche eingeschränkt.
Auf der nicht überbaubaren Fläche sind bauliche Anlagen zur sportlichen Nutzung auch als Hauptnutzung zulässig.

3. Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Pkw-Stellplätze sind nur innerhalb der als Parkplatz gekennzeichneten Fläche innerhalb der Fläche des Sondergebietes SO 1 und innerhalb des Sondergebietes SO 4 zulässig.

4. Hochwasser- und Starkregenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)
Tiefgaragen- bzw. Parkhauszufahrten
Bei der Errichtung von Tiefgaragen oder unter der Geländeoberfläche liegenden Parkhausebenen sind die Tiefgaragen- bzw. Parkhauszufahrten so anzulegen, dass sie vor Überflutung geschützt sind. Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der Tiefgaragen- und Parkhauszufahrten Flächen eingeschränkt.
Auf der nicht überbaubaren Fläche sind bauliche Anlagen zur sportlichen Nutzung auch als Hauptnutzung zulässig.

Oberflächenschutz
Im gesamten Plangebiet sind auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zu treffen, die bei Starkregenereignissen das oberflächlich abfließende und über die Notentlassungssysteme der Durchflüsse hinaus abfließende Niederschlagswasser lassen und gezielt weiterleiten. Nachfolgendgrundsätze dürfen nicht geschädigt werden.
Aufgrund der vorhandenen topografischen Situation ist sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser in Form von Starkregen von den Straßenflächen nicht auf die privaten Grundstücksflächen abfließen kann. Insbesondere die Straßen (Torre, Tors, Fenster...) unterhalb der OKFF in den Sondergebieten SO 1 bis SO 4 sind Zufahrten von Tiefgaragen sind gegen Überflutungen zu sichern.

5. Schallschutz

18. BImSchV

Schutzanspruch	IRW $_{tags}$ [dB(A)] / Richtwerte Ruhezeiten Mittags/abends Normalzeiten	IRW $_{tags}$ [dB(A)] / Richtwerte Ruhezeiten	IRW $_{nachts}$ [dB(A)] / Richtwerte Nachtzeiten
	Werktags 08.00-20.00 Uhr Sonn- und feiertags 09.00 - 13.00 h 15.00 - 20.00h *Ruhezeiten* 20.00 - 22.00 h Sonn- und feiertags 13.00 - 15.00 h	Werktags 06.00 –08.00 h 20.00 –22.00 h Sonn- und feiertags 07.00 –09.00 h	Werktags 22.00 – 06.00 h Sonn- und feiertags 22.00 – 07.00 h (ungünstigste Nachtstunde)
MI	60	55	45
GE	65	65	65

Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV sind einzuhalten. Für die in den Sondergebieten SO 2 und SO 3 zulässigen und ausnahmsweise zulässigen schutzbedürftigen Nutzungen besteht die Pflicht zum schalltechnischen Selbstschutz gegen die im Plangebiet auftretenden Lärmimmissionen (Sportlärm).

Die Richtwertüberschreitungen können im Fall einer konkreten Bauplanung durch folgende aktive Maßnahmen vermieden werden:
- architektonisch durch grundrissseitige Lösungen. Das heißt, dass an den Fassadenbereichen, an denen Richtwertüberschreitungen zu erwarten sind, keine schutzbedürftigen Räume (zum Beispiel Bettenräume) angeordnet werden.
- durch geeignete abschirmende Maßnahmen zwischen Emittent (Parkplatz, Spielfelder) und Immissionsort.

Die Kombination einzelner Maßnahmen ist möglich.

Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind im nachgelagerten Genehmigungsverfahren zu prüfen. Es wird empfohlen, die entsprechende Gebäudeplanung bereits im Vorfeld des Genehmigungsverfahrens durch eine schalltechnische Berutung begleiten zu lassen.

6. Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Innerhalb der in Plan festgesetzten Flächen sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten Anlieger einzutragen. Es dürfen keine Einwirkungen und Maßnahmen vorgenommen werden, die den ordnungsgemäßen Bestand oder Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden.

7. Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Flachdächer sind mit Ausnahme von Flächen für untergeordnete Bauteile, nutzbare Dachflächen und Anlagen für Solarenergienutzung (z.B. Photovoltaik / Solarkollektoren) extensiv zu begrünen und die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Mindestaufbaustärke der Substratschicht wird mit 8 cm vorgegeben.

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung werden als extensives Grünland entwickelt und entsprechend in die Renaturierung der Alme eingebunden.

9. Flächen zum Anpflanzen, mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ Abs. 1 Nr. 25 BauGBsatz a und b BauGB)
Der westlich an den Parkplatz Nord angrenzende Grünstreifen ist in seinem Bestand zu erhalten, hinsichtlich der Eignung als Brutbiotop für Nachtigallen zu entwickeln und nach Norden hin zu erweitern. Dabei sind im Bestandsstand vor allem in den Randbereichen durch Rückschnitt/Rücknahme von Gehölzen entsprechende Saumstrukturen (Grüsen/Hochstaudenflur) zu erhalten und durch Saltebepflanzung schaffen. Saumstrukturen sind auch bei der Neupflanzung von Gehölzen (Arteniste Kreis Paderborn) zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bauantragstellung sind entsprechende Begrünungsmaßnahmen mit bodenständigen und innerhalb des bebauten Bereiches klimaresistenten Gehölzen vorzugsweise mit und der zuständigen Umweltbehörde abzustimmen. Es wird auf die Pflanzlisten im Anhang des Umweltberichts verwiesen.

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ Abs. 1 Nr. 25 BuchstabeBauGB)
Der Pflanzbereich nördlich der festgesetzten Verkehrsfläche (Geh- und Radweg an der nördlichen Plangeltungsgrenze) ist im Bereich der Bebauungsgrenze Gärten mit einer mindestens einreihigen Pflanzung mit bodenständigen und heimischen Gehölzen (Arteniste Kreis Paderborn) zu versehen. Es darf nicht bis zu den offenen Gärten bzw. Grünflächen eingezäunt werden. Im Rahmen der Anpflanzungsfläche durchgängig mit bodenständigen und heimischen Gehölzen (mind. zweireihige Pflanzung) zu bepflanzen. Im Rahmen der Bauantragstellung sind entsprechende Begrünungsmaßnahmen mit der zuständigen Umweltbehörde abzustimmen. Es wird auf die Pflanzlisten im Anhang des Umweltberichtes verwiesen.

11. Anpflanzungen von Bäumen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Bei Ersatz- und Neuanpflanzungen von Bäumen ist die GALK-Liste „Zukunftsbäume für die Stadt" (www.galk.de/arbeitskreise/stadtbaeume) zu beachten.

12. Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3)
Durch Einzelfestlegung, Sanierungs- und Baumaßnahmen im gekennzeichneten. Bereich (Altablagerfläche / einem. Sickergrube) dürfen keine Wassermengenarten geschaffen werden, die dazu führen, dass eingedrungenes Wasser aus dem südlich angrenzenden Deponiekörper oder der