

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG
Stand: Offenlage

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

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

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

2.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GFZ) beträgt 0,4. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl durch Garagengeschosse in Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche bis maximal 0,8 gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 (BauNVO) i.V. m. § 21a Abs. 3 (BauNVO) kann zugelassen werden.

2.2 Bauweise, nicht überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. BauNVO

Garagen, überdachte Stellplätze (Carport), Stellplätze und Nebenanlagen sind gem. § 23 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Davon ausgenommen ist die im Plangebiet mit ‚Innenhof‘ bezeichnete Fläche. Für die vorgenannten Anlagen gelten unverändert die Bestimmungen des § 19 BauNVO zur Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl.

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

Überschreitung der Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Tiefgaragen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die betreffenden Bauteile vollständig unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

2.3 Gebäudehöhen gem. § 9 Abs. 3 BauGB i. V. mit §§ 16 u. 18 BauNVO

- Höhenbezugspunkt

Als erforderlicher unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen wird der im Bebauungsplan eingetragene Punkt an der Straße Abtsbreite mit 131,48 über NN (Normalnull) bestimmt. Als oberer Bezugspunkt gilt die festgesetzte maximale Gebäude- und Wandhöhe.

- Wandhöhe / Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen definiert sich nach § 18 Abs. 1 BauN-VO über die zulässige Wand- und Gebäudehöhe.

Bei Gebäuden mit Satteldächern und geneigten Dächern (GD) wird die Wandhöhe (WH) zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachsparren und dem Bezugspunkt gemessen.

Bei Gebäuden mit Flachdächern (FD) wird die zulässige max. Gebäudehöhe (GH) zwischen der Oberkante der Dachhaut / Attika oder der Oberkante von Brüstungen bzw. dem oberen Abschluss der Wand und dem Bezugspunkt gemessen.

Bei Gebäuden mit Satteldächern bzw. geneigten Dächern (GD) wird die max. zulässige Gebäudehöhe (GH) zwischen der Oberkante der Firstkonstruktion und Bezugspunkt gemessen.

Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH) ist durch untergeordnete Bauteile ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Gesamtfläche von max. 20 m² nicht überschreiten.

Auch ist eine Überschreitung der Gebäudehöhen (GH) durch Solaranlagen zulässig. Die Gesamthöhe der Solaranlage darf dabei eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Solaranlagen auf Flachdächern haben einen Abstand von 1,5 m zu Gebäudekanten einzuhalten.

- Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFFB)

Bei den Gebäuden ist sicherzustellen, dass die OKFFB des Erdgeschosses mindestens 0,30m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Außenflächen liegt, um bei Starkregenereignissen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden. Die Tiefgarageneinfahrt ist ebenfalls gegen Überflutungen zu sichern.

3. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 3.1 Die mit (GFL) festgesetzte Fläche wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Anlieger der Flurstücke 133,135, 137, 138, 139, 140,141, 143, 144, 694, 695, 697 belastet.
- 3.2 Die mit (L) festgesetzte Fläche wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Anlieger der Flurstücke 132, 133,135, 694, 695, 697 belastet.
- 3.3 Flächen, die als Leitungsrecht (L) festgesetzt sind, dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden, um die jederzeitige Zugänglichkeit sicherzustellen.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Der Planbereich ist durch Verkehrslärm vorbelastet und daher sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 07/2016) erforderlich.

Bei Neubau, Umbau oder Erweiterung von Wohngebäuden, innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Teile 1

und 2, Stand Juli 2016) sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle 1 zu gewährleisten:

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109

1	2	3	4	5
Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)“	Raumarten		
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches	
		Erf. R´ _{w,res} des Außenbauteils in dB		
[I]	bis 55	30		-
[II]	56 bis 60	30		30
[III]	61 bis 65	35		30
[IV]	66 bis 70	40		35

In der 1. Baureihe zur Straße „Abtsbreite“ sind in Schlafräumen und Kinderzimmern sowie Einraumwohnungen schalldämpfende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß vorweisen, sofern für diese Räume keine Lüftung über die abgewandte (Nord-) Fassade erfolgen kann. Alternativ ist eine zentrale Lüftungsanlage zulässig, sofern ein ausreichender Luftwechsel gewährleistet wird.

Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in Tabelle 1 aufgeführten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, vom 08.09.2016, Az: 551225152.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 07/2016) kann im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Alle Teile der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind beim Beuth Verlag / Berlin erschienen und können von diesem bezogen werden. Auch können die relevanten Teile dieser Norm im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

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

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

1. Dachform

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

2. Gestaltung von Doppelhäusern

Beide Hälften von Doppelhäusern müssen hinsichtlich Dachneigung, Dachmaterial, Dachfarbe, Traufhöhe, Fassadenmaterial und Fassadenfarbe einheitlich ausgeführt werden.

3. Dachgauben

Dachgauben müssen mindestens 1,50 m unter der Firsthöhe enden. Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Es sind auf einer Seite der Dachflächen entweder nur Dachgauben oder nur Dacheinschnitte zulässig. Im Spitzboden sind Dachgauben unzulässig.

4. Vorgartengestaltung

Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen maximal 40 % des Bereiches zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einnehmen.

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 sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

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

1. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Sicherungsmaßnahmen

- 1.1. Die Fällung von Bäumen soll grundsätzlich außerhalb der Aktivitätszeiten von Fledermäusen und Vögeln (1. November bis 1. März) durchgeführt werden. Ausnahmen sind Fällungen aus Gründen der Verkehrssicherung.
- 1.2. Die Beleuchtung der Außenflächen soll nur geringe Auswirkungen auf die Insektenfauna und damit auf Fledermäuse (geringe Höhe, gezielte Ausrichtung, verträgliche /streulicharme Leuchtmittel, z.B. LED) erzeugen.
- 1.3. Zur Stärkung der Fledermauspopulation sollen am Gebäudeneubau der geplanten Wohnanlage an geeigneter Stelle (keine Zugänge, keine Terrassen) min. zwei Fledermauskästen (Spaltenverstecke) installiert werden. Die Quartiere sind durch eine fachkundige Person zu verorten und anzubringen.

D. Sonstige Festsetzungen

1. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 51a LWG)

Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb (STEB) der Stadt Paderborn.

2. Entwässerungstechnische Erschließung

Für alle Bauvorhaben im Planbereich ist ein gemeinschaftliches Entwässerungskonzept zu erstellen und dem STEB vorzulegen. Die gemeinschaftlichen Entwässerungsleitungen (RW- und SW-Leitung) sind an den vom STEB herzustellenden Regen- und Schmutzwasserkanal nördlich des Planbereiches (in der öffentlichen Grünfläche) anzuschließen.

3. Überflutungsschutz

Für das Plangebiet ist ein gemeinschaftlicher Überflutungsnachweis zu erstellen und dem STEB vorzulegen. Aufgrund des nach Norden stark abfallenden Geländes ist sicherzustellen, dass bei Starkregenereignissen oberflächlich abfließendes Wasser nicht in die Gebäude (Neu- und Bestandsgebäude) eindringen kann, sondern über den festgesetzten Notwasserweg in Richtung öffentliche Grünfläche abgeleitet wird. Der Notwasserweg ist dauerhaft von jeglicher Bebauung freizuhalten. Weiterhin ist zu gewährleisten, dass oberflächlich abfließendes Wasser jederzeit über den Notwasserweg abgeleitet werden kann. Eine unkontrollierte Ableitung auf angrenzende Privatgrundstücke ist nicht zulässig.

4. Rückstauebene

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden.

E. Hinweise / Sonstiges

1. Bodendenkmal

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 Gemeinde oder der LWL – Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/ 52002-50, Fax: 0521/52002-39, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Um archäologisch relevante Fragestellungen zu klären, ist 8 Wochen vor Beginn einer Baumaßnahme die LWL - Archäologie für Westfalen - Stadtarchäologie Paderborn Busdorfwall 2, 33098 Paderborn, Tel.: 05251 6931797, lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org zu beteiligen.

2. Baugrund

Eine Bodenbeeinträchtigung durch die benachbarte Tankstelle ist nicht auszuschließen und daher wird empfohlen vor Baubeginn den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

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. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

4. Kampfmittelbeseitigung

Vor Durchführung einer Baumaßnahme ist eine Einzelfallprüfung erforderlich und die Arbeit der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu melden.

5. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl und Dieselmotorkraftstoff) 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.

6. Vogelschutz

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

7. Erneuerbare Energien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 248 BauGB

Ausdrücklich zulässig sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen sowie Außenwandflächen.

Bei einer Erdwärmenutzung (oberflächennahe Geothermie) sind die hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet zu berücksichtigen. Hieraus können Einschränkungen in Bezug auf die Erschließung der Wärmequellen Grundwasser und Erdwärme resultieren (u. a. Begrenzung der Bohrtiefe, hydrogeologische Fachbegleitung). Die Nutzung von Grundwasser/Erdwärme unterliegt dem Wasserrecht. Für derartige Nutzungen ist daher vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Behörde einzuholen.

8. Müll- / Wertstoffsammlung

Alle Abfallbehälter müssen für die Entsorgung an der Straße Abtsbreite bereitgestellt werden. Daher sollten entsprechende Flächen auf den privaten Grundstücken im Straßenbereich zu Verfügung stehen. Die Befahrung der privaten Stichstraße ist nur möglich, wenn für die Müllfahrzeuge eine geeignete Wendemöglichkeit vorgesehen wird.

9. Hochwasserrisiken

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikoversorge empfohlen.

Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundes - (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013)

10. DIN-Normen/Richtlinien

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

11. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. 75 II. Änderung „Abtsbreite“ bestehen aus der Bebauungsplanzeichnung mit den Textlichen Festsetzungen und der Begründung.