

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG
Stand: Satzungsbeschluss

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

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

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

- sonstige nicht störende Gewerbegebiete
- Anlagen für Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO

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

2.1 Die mit GFL festgesetzte Fläche wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der privaten Anlieger des Flurstücks 2610 belastet.

2.2 Flächen, die als Leitungsrecht (L) festgesetzt sind, dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden, um die jederzeitige Zugänglichkeit sicherzustellen.

**3. Höhenlage der Baugrundstücke / Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. mit §§ 16 u. 18 BauNVO)**

3.1 Bezugspunkt

Der zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen erforderliche Bezugspunkt wird wie folgt bestimmt:

Als erforderlicher Bezugspunkt wird die an das Baugrundstück angrenzende und im Mittel gemessene Höhe, der im Bebauungsplan festgelegten Straßengradienten über NN, bestimmt. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der angrenzenden Straßengradienten errechnete Mittelwert maßgeblicher Bezugspunkt.

3.2 Wandhöhe

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen definiert sich nach § 18 Abs. 1 BauNVO über die zulässige Wandhöhe.

Bei Gebäuden wird die Wandhöhe (WH) zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachsparren und dem an das Grundstück angrenzenden Bezugspunkt (nach 3.1) 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.

3.4 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.

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

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

1. Gestaltung § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NW)

1.1 Dachform / Dachaufbauten

Dächer sind als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38 bis 55° bei Wohngebäuden und mindestens 25° bei Wirtschaftsgebäuden auszuführen.

Dachaufbauten sind nur als Schlepp- oder Giebelgauben zulässig. Ihr Abstand zum Ortsgang muss mindestens 3,50 m betragen, und die gesamte Länge der Dachaufbauten auf einer Dachseite darf 1/3 der Trauflänge nicht überschreiten. Diese Maße gelten auch für Dachflächenfenster.

Dachüberstände dürfen an der Traufe 75 cm, am Giebel 50 cm nicht überschreiten.

1.2 Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenhaut ist die Verwendung von gewelltem Kunstglas, ähnlichen Materialien oder ortsuntypischen Materialien, z.B. Kunststoffe, Metalle, Pappen oder sonstige Mauerwerksimitationen unzulässig.

2. Vorgartenbereich

Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge im allgemeinen Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD) dürfen bei freistehenden Wohnhäusern 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 (Hecke, Sträucher) oder Abmauerungen und Palisaden so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

3. Einfriedungen

Als Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum sind nur lebendige Laubgehölzhecken oder senkrecht gegliederte Holzzäune (Staketenzäune, Holzlattenzäune) bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Stützmauern sind aus Natursteinmauern zu erstellen oder mit Natursteinen zu verblenden. Vorhandene Natursteinmauern dürfen nicht verputzt werden.

4. Das ehemalige Bachbett der Alten Beke mit seiner begleitenden Vegetation ist in seiner ursprünglichen Form unverändert zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die Gewässerparzelle der „Alte Beke“ ist von allen Anlagen, die die Gewässerunterhaltung behindern, freizuhalten. Die Auffüllung der natürlichen Grabenmulde ist nicht gestattet.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind mit standortgerechter gewässerbegleitender Vegetation zur Schaffung eines erweiterten Uferandstreifens zu bepflanzen.

6. Abstandsflächen (§ 6 BauO NRW)

In Bezug auf die Abstandsflächen gelten die Vorschriften des § 6 BauO NRW. Dabei ist abweichend von § 6 bei der Ermittlung des Maßes der Abstandsflächen nicht das natürliche Gelände, sondern die an das Grundstück angrenzende und im Mittel gemessene Oberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße als Bezugspunkt heranzuziehen. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert maßgeblicher Bezugspunkt.

C. Sonstige Festsetzungen

1. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 44 a LWG)

Das anfallende Niederschlagswasser von den bebauten und befestigten Flächen ist in die städtische Kanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen.

Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes.

Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

2. Schmutzwasserbeseitigung

Die Ableitung von häuslichem Schmutzwasser erfolgt im Druckentwässerungsverfahren. Für jedes geplante Wohngrundstück hat der Eigentümer ein Hauspumpwerk zu errichten. Der Anschlusspunkt an die vorhandene städtische Schmutzwasserdruckrohrleitung $\varnothing$ 63 mm ist mit dem Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn abzustimmen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes NRW (LWG).

3. Überflutungsschutz

Aufgrund des nach Norden 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 Alte Beke abgeleitet wird. Der Notwasserweg ist dauerhaft von jeglicher Bebauung freizuhalten und die Einfriedigung durch Mauern ist zu vermeiden. Weiterhin ist zu gewährleisten, dass oberflächlich abfließendes Wasser jederzeit über den Notwasserweg abgeleitet werden kann. Eine unkontrollierte Ableitung auf angrenzende Privatgrundstücke ist nicht zulässig.

D. Hinweise/Sonstiges

1. Archäologische Befunde

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 dem LWL – Archäologie für Westfalen, Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder der Polizei zu verständigen

3. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

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

4. Vogelschutz

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

5. Hochwasserrisiken

Ein Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) nördlich der Beke liegt im Beeinträchtigungsbereich eines möglichen 100- bzw. 500-jährigen Hochwasserereignisses (Extremhochwasserereignisse – EHQ). In diesem

Zusammenhang wird auf die „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung zu Maßnahmen der Eigenvorsorge sowie die aktuelle Fassung der Hochwassergefahren- und -risikokarten der Bezirksregierung verwiesen, welche während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden können.

Die Gebietsabgrenzungen der unterschiedlichen Hochwasserrisiken sind den Hochwassergefahren- und -risikokarten der Bezirksregierung Detmold zu entnehmen. Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Auch hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen.

Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013.

6. 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.

Im Rahmen der Errichtung von neuen Gebäuden sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten.