

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

In dem im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

Im festgesetzten Mischgebiet (MI) sind die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 ausgeschlossen.

2. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 u. 18 BauNVO)

Für die Gebäude werden folgende maximale Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt:

	WH	FH
Bei einem Vollgeschoß (I):	max. 4,00 m	9,50 m
Bei zwei Vollgeschossen (II)	max. 6,50 m	max. 12,00 m

Sie wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren und dem Mittelpunkt der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Dieser Mittelpunkt ist ebenfalls Bezugspunkt für die Firsthöhe.

3. Pflanzgebote gem. § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Von den im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelpflanzgeboten für Bäume im öffentlichen Verkehrsraum kann abgewichen werden, falls technische Gründe dies erfordern. Die Anzahl der Bäume muß jedoch erhalten bleiben.

Pro 5 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Je Einfamilienhaus ist mindestens ein einheimischer Laubbaum oder zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten.

Ab 300 m² nicht überbauter Grundstücksfläche sind zusätzlich ein großkroniger heimischer Laubbaum oder zwei hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten.

4. Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- 4.1** Für die Außenbauteilflächen (Dächer, Wände, Fenster) der neuen Wohngebäude wird nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ein erforderliches resultierendes Bau-Schalldämmmaß von 40 dB vorgeschrieben. In Schlafräumen und Kinderzimmern sind, falls erforderlich, zusätzlich schallgeschützte Lüftungseinrichtungen nach der DIN 1946 einzubauen (z. B. Außenwandlüfter, kontrollierte Wohnungslüftung mit oder ohne Wärmerückgewinnung oder andere Lüftungstechnische Anlagen).

B. Festsetzungen nach Landesrecht gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

1. Dachgestaltung

Die Dächer der Gebäude sind, soweit nichts anderes im Bebauungsplan festgesetzt ist, mit geneigten Dachflächen (GD) mit einer max. Dachneigung bis zu 38° auszuführen.

Bei Verwendung von Ziegeln oder Betondachsteinen als Dacheindeckung sind nur rote Dachpfannen zulässig.
Solaranlagen und begrünte Dachflächen sind zulässig.
Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein.
Bei der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und Farbe einheitlich ausgeführt werden.

2. Fassadengestaltung

Verkleidungen aus gewelltem Kunstglas, Metallen oder Blechen, Mauerwerksimitationen, Faserzementplatten u. ä. sind unzulässig.
Doppel- und Reihenhäuser müssen hinsichtlich Fassadenmaterial und Farbe einheitlich ausgeführt werden.

3. Vorgartengestaltung

Die Vorgartenflächen zum öffentlichen Verkehrsraum hin sind bis auf die notwendigen Zugänge, Zufahrten und Stellplätze als Grünfläche mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und Bodendeckern anzulegen. Carports oder Garagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Für die Anpflanzungen sind standortgerechte und landschaftstypische Gehölze zu verwenden. Nadelgehölze sind ausgeschlossen.

Notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge dürfen max. 40 % der Vorgartenfläche einnehmen.

Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und durch dichte Umpflanzung (Hecken, Sträucher) oder Abmauerung und Palisaden so anzulegen, daß sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können.

4. Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich für die Hausgärten zulässig.

Für Vorgärten sind nur natürliche Einfriedungen (Sträucher, Hecken) zulässig; Mauern, Zäune u. ä. sind unzulässig.

Zwischen den Hausgärten können Zäune bis zu 0,80 m Höhe, mit Pflanzstreifen eingegrünt, errichtet werden. Stacheldraht, schmiedeeiserne Gitter sowie Kunststoffe für Einfriedungen sind unzulässig.

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

1. Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

Zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe werden die im Bebauungsplan innerhalb der als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gekennzeichneten Flächen sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen wie folgt zugeordnet:

Flächen mit 1 bezeichnet:

Sammelausgleichsfläche für die Neuanlage von Verkehrsflächen

Fläche mit 2 bezeichnet:

Sammelausgleichsmaßnahme für die bauliche Nutzung in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten

Flächen mit 3 bezeichnet:
Ausgleichsmaßnahme für die Anlage der Hauptsporthalle einschließlich
des Lärmschutzwalls

Fläche mit 4 bezeichnet:
Ausgleichsmaßnahme für die Anlage des Scater-Parcours und Trailstrecke
einschließlich Lärmschutzwall.

D. Sonstige Festsetzungen

1. Regenwasserversickerung (§ 51a LWG NW)

Gem. § 51 a Landeswassergesetz NW ist das im Baugebiet anfallende Regenwasser in Form von Mulden/Rigolen oder Rigolen zu versickern mit Überlauf an die Regenwasserkanalisation.

In Teilgebieten ist eine Versickerung nicht möglich und daher ein vollständiger Anschluss an die Regenwasserkanalisation erforderlich.

Das Versickerungsgutachten sowie ein Versickerungsplan können beim Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn eingesehen werden.

E. Hinweise

1. Bodendenkmäler

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 Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Fon: 0521/5200250; Fax: 0521/ 5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Grünordnungsplan

Bestandteile des Bebauungsplans sind ein Grünordnungsplan, der der Umsetzung der Eingriffsregelung und des Ausgleiches dient sowie Schalltechnische Gutachten des TÜV Hannover/Sachsen.

3. Grunddienstbarkeit und Baulasten

In dem gesamten Baugebiet können Beeinträchtigungen durch Emissionen aus den militärischen Übungsbereichen der „Barker-Barracks“ und des Standortübungsplatzes auftreten.

Es wird darauf hingewiesen, daß in die Grundbücher der einzelnen Baugrundstücke eine Grunddienstbarkeit und in das Baulastenverzeichnis der Stadt Paderborn eine Baulast eingetragen wird, daß alle möglichen Emissionen entschädigungslos zu dulden sind.