

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In dem Gebiet sind zulässig:

- a) Gebäude und Räume zu Wohnzwecken einschließlich solcher, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.
- b) Gebäude und Räume für Geschäfts- und Büronutzung einschließlich solcher, die der Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender dienen.
- c) Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind die festgesetzten NHN-Höhen (OK - Verkehrsfläche) der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße. Für einzelne Grundstücke ist diese Höhe durch Interpolation der festgesetzten NHN-Höhen an der jeweiligen Straßenmittellinie zwischen den Grundstückspunkte zu ermitteln. Maßgeblich hierfür ist die Erschließungsseite des Grundstückes. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert der maßgebliche untere Bezugspunkt.

Die Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt und der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachsparren und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Firsthöhe (FH) wird am fertiggestellten Gebäude am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Untergeordnete Bauteile (Vorbauten, Erker, Zwerchgiebel) dürfen auf maximal 1/2 der Baukörperlänge die maximale Wandhöhe überschreiten.

3. Bauweise

3.1 Offene Bauweise

In der offenen Bauweise sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

4.1 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (nicht mit dem Hauptgebäude verbundene, diesem untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck des Grundstückes selbst dienen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen und Carports nach § 21a BauNVO sind allgemein zulässig. Diese sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese müssen jedoch einen Mindestabstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie der Trakehnerstraße einhalten. Für den Stauraum zwischen der Garagenöffnung und öffentlicher Straßenverkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 5,00 m eingehalten werden.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Gehölzausfall ist vom Eigentümer der Fläche entsprechend mit standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Fläche ist eine Ergänzung der vorhandenen Baumstandorte zulässig.

6. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen

6.1 Für das Plangebiet gelten die in der Planzeichnung ausgewiesenen Lärmpegelbereiche II und III.

Das Plangebiet liegt in einem Gebiet, das durch Verkehrs- und Sportlärm vorbelastet ist. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten	
		A	B
		erf. $R'_{w,ges}$ des Aussenbauteiles in dB	
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30

In der Tabelle verwendete Abkürzungen:

A. ... Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliches

B. ... Büroräume und ähnliches

Hinweis:

- Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, vom 23.11.2017, Az: 553004952-B03.

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

Artenschutzrechtliche Ausgleichs- / Vermeidungsmaßnahmen

Folgende Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen sind einzuhalten:

Fledermäuse

Im Vorfeld von Fäll-, Rodungs- und Abrissarbeiten sind die zu beanspruchenden Gehölze und / oder Gebäude von einem Experten auf als Wochenstuben und / oder Winterquartiere für Fledermäuse geeignete Strukturen zu untersuchen. In Abhängigkeit zum Zeitpunkt ist anschließend wie folgt zu verfahren:

Zeitraum	phänologische Zeit	Aktivitätsphase	Maßnahme
Mitte November - Mitte März	Überwinterungsphase		Verschiebung des Abbruchs bzw. der Rodungsmaßnahme in die Aktivitätszeit
Mitte März - Ende April	Frühjährliche Schwärmphase		Verschiebung des Verschlusses auf den Zeitraum, nach Ausflug der Tiere (nach Einbruch der Dunkelheit)
Anfang Mai - Ende Juni	Wochenstubenzeit		Verschiebung des Abbruchs bzw. der Rodungsmaßnahme in einen anderen Zeitraum
Anfang August - Mitte November	Herbstliche Schwärmphase	Verschiebung des Verschlusses auf den Zeitraum, nach Ausflug der Tiere (nach Einbruch der Dunkelheit)	

Für jedes nachweislich genutzte Quartier ist ein geeigneter Ersatz zu schaffen. Die genaue Anzahl sowie der Typ der Ersatzmaßnahme und deren Standorte sind durch einen Gutachter zu bestimmen.

Vogelarten

Im Vorfeld von Fäll-, Rodungs- und Abrissarbeiten sind die zu beanspruchenden Gehölze und / oder Gebäude von einem Experten auf als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für die im Plangebiet vorgefundenen Arten (Feldsperling, Gartenrotschwanz, Kuckuck und Nachtigall) geeignete Strukturen zu untersuchen. In Abhängigkeit zum Zeitpunkt ist anschließend wie folgt zu verfahren:

Zeitraum	phänologische Zeit	Maßnahme
Anfang Oktober - Ende Februar	Überwinterungszeit (Zugvögel) Anwesenheit der Standvögel	Kontrolle der zu entfernenden Strukturen auf ruhende Feldsperlinge und Neststandorte der hier genannten Konfliktarten bzw. dessen Wirtsvogelnestern. ggf. Verschluss nachweislich durch den Feldsperling genutzter Strukturen nach Ausflug der Tiere
Anfang März - Ende September	Brut- und Aufzuchtphase	Kontrolle der zu entfernenden Strukturen auf Bruten von Vögeln. ggf. Verschiebung der Abbruch- und Fäll-/Rodungsmaßnahmen bis zur Beendigung der Brut und Aufzucht oder der Brutaufgabe

Für jede nachweislich genutzte Fortpflanzungs- und Ruhestätte ist ein geeigneter Ersatz zu schaffen. Die genaue Anzahl sowie der Typ der Ersatzmaßnahme und deren Standorte sind durch einen Gutachter zu bestimmen.

C. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB) Örtliche Bauvorschrift (§ 86 BauONRW)

1. Gestaltung

1.1 Doppelhaus- und Reihenhausgestaltung

Doppelhäuser sowie Hausgruppen sind mit derselben Dacheindeckung zu versehen. Die Gestaltung der beiden Doppelhaushälften sowie aller Gebäude einer Hausgruppe ist aus gestalterischen Gründen aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für zusammengebaute Garagen und Nebengebäude.

1.2 Dächer / Dachauf- und Dachausbauten

Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 33°. Nebenanlagen dürfen mit einem Flachdach mit einer Neigung von 0° - 5° versehen werden.

Dachaufbauten sowie Dachausbauten dürfen 1/2 der Baukörperlänge nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Giebel einhalten. Diese Festsetzung geht mit der getroffenen Festsetzung zur Überschreitung der Wandhöhe durch untergeordnete Bauteile aus Punkt A 2.2 einher. Der obere Abstand zum First muss mindestens 3 Pfannenreihen betragen. Die Gauben an einer Front eines Baukörpers dürfen weder in der Oberkante noch in der Unterkante unterschiedliche Höhen aufweisen.

1.3 Einfriedungen

Um wild lebenden Kleintieren das ungehinderte Überqueren der Grundstücksgrenzen zu ermöglichen muss eine Durchlässigkeit der Einfriedungen gegeben sein. Dies kann beispielsweise durch eine ausreichende Bodenfreiheit der Einfriedung oder durch ausreichend große Spalten in der Einfriedung erreicht werden.

1.4 Vorgartengestaltung

Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen. Im Weiteren sind die Flächen durch dichte Pflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Abmauerungen und Palisaden so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

D. Sonstige Festsetzungen

Niederschlagswasserbeseitigung gemäß Landeswassergesetz (LWG NRW)

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 NRW. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

E. Hinweise / Sonstiges

1. Archäologische Bodenfunde

Zur Feststellung archäologisch-historisch relevanter Befunde bzgl. des vermuteten Bodendenkmal (DKZ 4218, 00330) sind erforderlich:

- Sämtliche Bodeneingriffe erfolgen ausschließlich in Anwesenheit eines Archäologen. Deshalb ist zunächst der Primäraushub (Abtrag des Oberbodens bis zur Oberkante archäologisch relevanter Befunde) durch eine archäologische Fachfirma zu begleiten, die vom Veranlasser / Vorhabenträger zu beauftragen ist. Der Oberbodenabtrag erfolgt mit einem durch den Investor zur Verfügung gestellten Bagger mit zahnloser Schaufel samt Fahrer.
- Anschließend unternimmt die archäologische Grabungsfirma die Dokumentation der archäologischen Befunde und gegebenenfalls die erforderliche Fundbergung bis zur Sohle der beantragten Bodeneingriffe.
- Ein entsprechendes Zeitfenster für die Grabung ist im Bauablaufplan einzuplanen.

Die Abstimmung der Aushub und die Grabung sind mit dem LWL - Archäologie für Westfalen Außenstelle Bielefeld abzustimmen.

Wenn im Falle von Eingriffen in den ungestörten Boden (bspw. bei Bauvorhaben) kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, 0251/5918961; anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Kampfmittelfunde

Eine Gefährdung durch Kampfmittel kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Sämtliche Arbeiten sind deshalb mit Vorsicht durchzuführen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. vor Erdarbeiten genehmigungsfreier Vorhaben sind die zu bebauenden Flächen und Baugruben zu sondieren. Die Anlage 1 TVV (Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen) ist anzuwenden. Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu benachrichtigen.

3. Normen / Richtlinien

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

4. Vogelschutz

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

5. Müll / Wertstoffsammlung

Der in dem Plangebiet anfallende Restmüll bzw. die Wertstoffe werden in entsprechenden Behältern gesammelt. Die Fläche für die Behälter muss von der Erschließungsstraße so gut erreichbar sein, dass die Mitarbeiter des ASP die Behälter zügig im Vollservice herausrollen, leeren und wieder zurückstellen können, ohne zu lange den Verkehr zu behindern.

6. Hochwasserrisiken

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die aktuelle Fassung der Hochwasserschutzfibel "Objektschutz und bauliche Vorsorge" des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

7. Bezug zum Durchführungsvertrag

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die Flurstücke 362, 363, 364, 365 und 366 der Flur 14, Gemarkung Schloß Neuhaus mit insgesamt rd. 13.350 m². Zulässig sind auf diesen Flächen nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.