A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

2. Wandhöhen

In Bezug auf § 6 Abs. 4 BauO NW werden für die einzelnen Gebäude folgende maximale Höhen festgelegt.

WA II: max. 6,50 m Wandhöhe max. 10,50 m Gebäudehöhe

WA I: max. 3,50 m Wandhöhe max. 7,00 m Gebäudehöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Als maximale Gebäudehöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

Bei geeigneter Geländeoberfläche ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend, bei gestaffelten Wänden gilt dies für den jeweiligen Wandabschnitt.

Bei Gebäuderücksprüngen sind bis zu maximal 1,00 m größere Wandhöhen zulässig. Die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe (EGFH) darf max. 0,70 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

3. Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind, wenn nicht anders festgesetzt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Einzelpflanzgebote sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen zu bepflanzen. Von den Standorten kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische Gründe dies erfordern. Abgängige Bäume sind durch neue Anpflanzungen zu ersetzen. Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und zu erhalten.

Im Bereich der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist entlang der Beke eine mind. 3-reihige Gehölzpflanzung aus geeigneten heimischen Laubgehölzen vorzunehmen. Auf der Fläche sind Einzelgehölze (z. B. Obstbäume) zu pflanzen.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

Die im Bebauungsplan eingezeichneten Sichtfelder sind von jeder Bebauung und sichtbehindernden Nutzungen freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Straßenniveau nicht überschreiten.

B. Naturschutzrechtliche Festsetzungen

1. Umgrenzung der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Renaturierung des Auenbereiches und Bachbegrünung zur Entwicklung des Bekeverlaufes in Neuenbeken.
2. Umgrenzung der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für die Eingriffe „Baugrundstücke und Verkehrsflächen“ des Bebauungsplanes Nr. N 195 „Uhdenstrasse“ .
3. Umgrenzung der privaten Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Obstbaumwiese. Diese Flächen dienen dem Ausgleich der Eingriffe auf den dazugehörigen Flurstücken selbst.
4. Den Eingriffen „Baugrundstücke“ - im Zuordnungsplan mit 1 gekennzeichnet - und den Eingriffen „Verkehrsflächen einschließlich Geh- und Fahrrecht“ - im Zuordnungsplan mit 2 gekennzeichnet - wird eine externe Ausgleichsfläche in Neuenbeken, Flur 8, Flurstück 4 als Sammelausgleichsfläche zugeordnet (siehe Zuordnungsplan).

Hinweise

- A. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie – Amt für Bodendenkmalpflege – Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 05 21 / 5 20 02 50, Fax: 05 21 / 5 20 02 39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.
- B. Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg, Tel. 0 23 31 / 69 27 – 38 82, zu benachrichtigen.
- C. Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. N 178 B III. Änderung „Alte Amtsstraße“ liegt in der Zone IV des mit der Verordnung vom 13.03.1981 (s. Abl. Reg. Dt. 1981, S. 127-131) festgesetzten Heilquellenschutzgebietes (HSG) Bad Lippspringe. Der Planbereich liegt in der Zone III des Trinkwasserschutzgebietes der Stadt Paderborn.
Anträge auf Genehmigungsfreistellung für Vorhaben gem. § 67 BauO NRW sind beim Landrat des Kreises Paderborn zu stellen.
Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Installation von Wärmepumpen, Erdwärmesonden, usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselkraftstoff) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ einzuhalten.