

Textliche Festsetzungen I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 242 „Bruktererweg“
Stand: Satzungsbeschluss Mai 2020

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen sind gem. § 23 BauNVO auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. 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 einem Mindestabstand von 1,0 m zu Verkehrsflächen einzuhalten, der zu begrünen ist.

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

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sowie um bei Starkniederschlägen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, sind die Baugrundstücke auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße aufzufüllen. Darüber hinaus ist bei Errichtung der Neubebauung auch sicherzustellen, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFFB) um mindestens 0,15 Meter über der dem Grundstück angrenzenden Straßengradyente liegt.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen definiert sich nach § 18 Abs. 1 BauNVO über die zulässige Wand- und Gebäudehöhe. Zur Ermittlung der Höhen baulicher Anlagen sind die erforderlichen Bezugspunkte wie folgt bestimmt:

Flachdach

Bei Gebäuden mit Flachdächern wird die zulässige Gebäudehöhe (GH) zwischen dem höchsten Punkt des Gebäudes (oberstes Bauteil aus Bauprodukten) und der an das Grundstück angrenzenden und im Mittel gemessenen Oberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße gemessen (Bezugspunkt). Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert maßgeblicher unterer Bezugspunkt.

Die vorgenannten Bezugspunkte gelten auch für sonstige privilegierte Vorhaben wie z. B. Garagen und überdachte Stellplätze.

Gebäudehöhen gem. § 16 BauNVO

Die maximalen Wandhöhen (WH) sowie Gebäudehöhen (GH) sind in der Planzeichnung geregelt. Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist durch untergeordnete Bauteile ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Gesamtfläche von max. 20 m² nicht überschreiten.

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

Bei Neubau, Umbau oder Erweiterung baulicher Anlagen in den Bereichen, in denen die Orientierungswerte der DIN 18005 [9] entlang der Detmolder Straße überschritten werden, ist ein entsprechender baulicher Schallschutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß).

In den Lärmpegelbereichen III bis V, entlang der Detmolder Straße, sollte die Grundrissgestaltung ebenfalls im Wege der architektonischen Selbsthilfe so optimiert werden, dass alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Lärm abgewandt ausgerichtet werden. An den besonders verlärmten Fassadenseiten könnten Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WC, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden.

Sollte eine Lärm abgewandte Ausrichtung für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht möglich sein, sind die Fenster dieser Räume entsprechend der Schallschutzklasse nach VDI 2719 auszustatten. Zu beachten ist, dass die Schalldämmung von Fenstern nur dann voll wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind. Hierdurch können Lüftungsprobleme entstehen, die durch eine „Stoßlüftung“ oder eine „indirekte Lüftung“ über Flure oder Nachbarräume oft nur unzureichend lösbar sind. Deshalb sind ab dem Lärmpegelbereich III bei Schlafräumen - wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen - schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zwingend vorzusehen, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen. Hinsichtlich von Rollladenkästen ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung des Fensters nicht verschlechtert wird. Entsprechende konstruktive Hinweise können der VDI 2719 und DIN 4109 entnommen werden.

An den mit den relevanten Lärmpegelbereichen III bis V gekennzeichneten Fassaden bzw. Baugrenzen sind jeweils bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R_{w, res} der Außenbauteile gemäß DIN 4109 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich / Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
III / 61 bis 65 dB(A)	35	30
IV / 66 bis 70 dB(A)	40	35
V / 71 bis 75 dB(A)	45	40

¹⁾An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

In den Lärmpegelbereichen III bis V sollten die künftigen Nutzungen der Außenbereichsflächen (z. B. Terrassen, Gärten) auf den Lärm abgewandten Seiten errichtet bzw. angelegt werden. Baulücken zwischen den Wohngebäuden sollten durch Garagen, sonstige baurechtlich zulässige Nebenanlagen und/oder massive Mauern geschlossen werden.

Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Anzumerken ist, dass für Neubauten im Lärmpegelbereich I und II in der Regel keine besonderen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu stellen sind, da aufgrund der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) bereits erforderliche Baukonstruktionsmerkmale für Wände, Dächer und Türen erforderlich werden, die ein

entsprechendes bewertetes Schalldämmmaß R_w für einen ausreichenden Schallschutz im Gebäudeinneren nach DIN 4109 gewährleisten.

Die DIN 4109 sowie die VDI-Richtlinie 2719 können im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

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

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

1. 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.

2. Gestaltung

Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dachneigung, Dachmaterial, Dachfarbe, Traufhöhe, Fassadenmaterial und Fassadenfarbe einheitlich auszuführen.

Gebäudesockel

Gebäudesockel sind im Material und Farbton der Gebäudeaußenhaut herzustellen. Soweit möglich, ist der Sockel durch Bodenaufschüttungen und Heranziehen des Geländes an das Gebäude zu verdecken.

3. Vorgartenbereich

Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen bei freistehenden Wohnhäusern maximal 50 % des Bereiches zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einnehmen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen dürfen maximal 60 % des Bereiches zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche für die vorgenannten Nutzungen in Anspruch genommen werden.

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.

4. Einfriedungen an Verkehrsflächen

Bauliche Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als Mauern im Material und Farbe des Hauptgebäudes, Natursteinmauern, senkrechte Holzlattenzäune und aus Metallgitterzäunen zulässig. Zäune sind mit heimischen Hecken oder heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Die bauliche Einfriedung darf eine maximale Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

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

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

Dem Eingriff durch neue Verkehrsflächen, in der Größe von 4.482 m², im Eingriffs- und Zuordnungsplan mit (1) gekennzeichnet, wird auf den städtischen Ausgleichsgrundstücken im NSG „Lippeniederung“, Gemarkung Marienloh, Flur 2, Flurstücke 322, 1226 und 1227 teilweise, eine Ausgleichsfläche in der Größe von 5.603 m² mit dem Aufwertungsfaktor von 0,8 als Sammelausgleichsfläche zugeordnet. Im Eingriffs- und Zuordnungsplan ist die Fläche mit [1] gekennzeichnet.

Dem Eingriff durch neue Bauflächen, in der Größe von 10.381 m², im Eingriffs- und Zuordnungsplan mit (3) gekennzeichnet, wird teilweise eine im Plangebiet liegenden Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in der Größenordnung von 2.174 m² mit dem Aufwertungsfaktor 1,0 zugeordnet. In der Planzeichnung sowie im Eingriffs und Zuordnungsplan ist die Fläche mit [3] gekennzeichnet. Dem verbleibenden Kompensationsbedarf für die neuen „Bauflächen“ in der Größenordnung von 8.207 m² wird auf den städtischen Ausgleichsgrundstücken im NSG „Lippeniederung“, Gemarkung Marienloh, Flur 2, Flurstücke 322, 1226 und 1227 teilweise, eine Ausgleichsfläche in der Größe von 10.259 m² als Sammelausgleichsfläche mit dem Aufwertungsfaktor von 0,8 zugeordnet. Im Eingriffs- und Zuordnungsplan ist die Fläche mit [4] gekennzeichnet.

Der Eingriffs- und Zuordnungsplan ist integraler Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 242 „Brukterweg“ und auch für die I. Änderung verbindlich.

2. Artenschutz gem. §§ 44 und 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- Die Beseitigung bestehender Gebäude sowie Fäll- und Rodungsarbeiten sind im Rahmen entsprechender Verfahren artenschutzrechtlich zu betrachten und sollten im Zeitraum November - Februar durchgeführt werden. Vor Durchführung von Abrissarbeiten an vorhandenen Gebäuden sind diese auf möglicherweise anzutreffende Fledermäuse/Vögel bzw. deren Spuren hin zu untersuchen. Sollten im Vorfeld Winterquartiere von Fledermäusen nachgewiesen werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde (ULB) abzustimmen und je nach Ergebnis ein angepasstes Abrisszenario zu entwickeln.
- Vor Durchführung von Abriss- bzw. Fällarbeiten sind Ersatzquartiere für Fledermäuse zu installieren. Für die Einrichtung eines größeren Winterquartieres bietet sich die geplante Wallanlage an. Kleinere Überwinterungsquartiere (mind. 2 Stück) sind in die begrenzende Gehölzstruktur am südl. Rand des Geltungsbereichs zu installieren. Diese Quartiere sollten auch für Wochenstuben von Fledermäusen geeignet sein. Zusätzlich sind Spaltenverstecke zu installieren.
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die Anbringung eines Schleiereulenkastens vorzunehmen.
- Die Beleuchtung der öffentlichen Flächen und Verkehrswege ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und durch Höhe, Ausrichtung sowie Leuchtmittel (z.B. LED) fledermausverträglich anzulegen.
- Gegen Vogelanflug bei Verglasungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen sind geeignete Maßnahmen zu treffen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches und hier insbesondere im Bereich der Ausgleichsfläche ist die Neupflanzung von geeigneten heimischen Bäumen und Gehölzen vorzusehen. Im Bereich der Ausgleichsflächen sind dabei eine strukturreiche Bodenmodellierung (z.B. feuchtere Senken), die Ausbildung von artenreichen Säumen sowie das Einbringen von Totholz etc. zu berücksichtigen.

D. Sonstige Festsetzungen

1. Niederschlagswasserbeseitigung gem. 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. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

Um bei Starkniederschlagsereignissen eine Überflutung der Baugrundstücke, insbesondere der Erdgeschosebenen, zu verhindern, sind sämtliche Entwässerungspunkte auf den Grundstücken gegenüber den Straßengradienten anzuheben. Bauliche Anlagen, die in das Grundwasser eingreifen, sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe

verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers entstehen kann. Gebäudeöffnungen unter der Geländeoberkante sind zu vermeiden bzw. entsprechend geschützt auszubilden.

E. Hinweise

1. Kampfmittelfunde

Im Plangebiet muss noch mit Kampfmittelfunden gerechnet werden. Deshalb ist vor Baubeginn eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe erforderlich. Sollten darüber hinaus bei den 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.

2. Hochwasserschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise in einem durch Extremhochwasser gefährdeten Gebiet. Im Extremhochwassergebiet (HQ 101-500) werden im Sinne des § 5 Abs. 2 WHG eine hochwasserangepasste Bauweise sowie weitere Maßnahmen der Eigenvorsorge empfohlen. 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 Eigenversorgung informiert die aktuelle Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ aus Dezember 2018 des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat.

3. Archäologische Bodenfunde

Im Plangebiet ist mit archäologischen Funden zu rechnen ist. Deshalb ist im Vorfeld von Erdarbeiten eine archäologische Untersuchung durchzuführen. Zur Vermeidung unnötiger Bauzeitverzögerungen wird empfohlen, den Oberbodenabtrag sowie die aufgrund der erforderlichen Bautiefen gegebenenfalls nötigen und in ihrem Umfang vorab nicht einzuschätzende Ausgrabung, in Absprache mit der Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, 05251/2077105, Fax: 05251/69317-99; E-Mail: lwl-archaeologiepaderborn@lwl.org, frühzeitig vor Beginn der eigentlichen Baumaßnahme durchzuführen. Ein entsprechendes Zeitfenster für die Grabung ist im Bauablaufplan einzuplanen.

4. Erneuerbare Energien

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

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.

5. Baugrunduntersuchungen

Aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen, insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten, zu untersuchen und zu bewerten (Bodenuntersuchung conTerra Geotechnische Gesellschaft mbH Oktober 2015). Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen kapillaren Grundwasseraufstieg und Frosteinwirkungen an den Fundamenten zu treffen.

6. Richtfunktrassen/Bauhöhen

Das Plangebiet wird von raumbedeutsamen Richtfunktrassen tangiert.

Um mögliche Interferenzen der Richtfunktrassen zu vermeiden, sind Bauvorhaben bzw. technische Anlagen wie z. B. Baukräne, Antennen etc. mit einer Höhe von mehr als 25 m mit der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG abzustimmen.

7. Vogelschutz

Große Glasflächen sollten so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

8. DIN-Normen/Richtlinien

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