

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG
Stand: Satzung – April 2020

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

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ durch Garagengeschosse in Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche bis maximal 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 21a Abs. 3 BauNVO kann zugelassen werden, sofern die Oberfläche mindestens extensiv begrünt wird.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird im Bebauungsplan durch Eintrag der max. Gebäudehöhe (GH) in Meter über Bezugspunkt im Plan festgesetzt.

Es sind folgende Gebäudehöhen zulässig:

- zweigeschossige Gebäude mit maximaler Gebäudehöhe von 7,20 m bzw. 10,0 m
- dreigeschossige Gebäude mit maximaler Gebäudehöhe 11,0 m

Höhenbezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe GH gilt die im Mittel gemessene OK-Verkehrsfläche der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße (Straßengradiente über NHN). Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, wird der Messpunkt zwischen dem höchsten und dem tiefsten an das Baugrundstück angrenzende Teil der Verkehrsfläche (Straßengradiente) gemittelt.

Gebäudehöhe (GH)

Als oberer Abschluss gilt bei Flachdächern die Oberkante Attika des Dachaufbaus des Ober- oder Staffelgeschosses (= zulässige Gebäudehöhe GH).

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH) durch Solaranlagen ist zulässig. Die Gesamthöhe der Solaranlage darf dabei eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Solaranlagen auf Flachdächern haben einen Abstand von 1,5 m zu Gebäudekanten einzuhalten.

Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFFB)

Um bei Starkregenereignissen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, ist bei den Gebäuden sicherzustellen, dass die OKFFB des Erdgeschosses mindestens 0,15 m über dem höchsten Punkt der dem Grundstücksbereich angrenzenden Straßenverkehrsfläche liegt. Tiefgarageneinfahrten sind ebenfalls gegen Überflutungen zu sichern.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2, 4 und 22 BauGB i. V. m. BauNVO)

Tiefgaragen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) auch im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für Tiefgaragen gilt die unter A. 2.1 getroffene Regelung zur Überschreitung der GRZ.

Oberirdische Stellplätze sind hingegen nur auf der in der Plankarte gekennzeichneten Fläche für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Freistehende Garagen sind grundsätzlich unzulässig.

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

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der durch Verkehrs- und Gewerbelärm vorbelastet ist, sodass Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind.

- 4.1 Im Bereich des östlichen Baufelds sind die Gebäudegrundrisse an den mit „A“ gekennzeichneten Fassaden so zu gestalten, dass dort keine Aufenthaltsräume mit nächtlicher Nutzung angeordnet werden.

Sollte eine lärmabgewandte Ausrichtung nicht möglich sein, sind an den mit „A“ gekennzeichneten Fassaden keine Fenster von Aufenthaltsräumen mit nächtlicher Nutzung zulässig. Nicht öffnbare Glaselemente (Festverglasungen) können zugelassen werden, wenn die Belüftung der Räume über Fenster an anderen Gebäudeseiten sichergestellt ist.

- 4.2 Bei Neubau, Umbau oder Erweiterung von Wohngebäuden ist für alle im Lärmpegelbereich [I] bis [III] befindlichen Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein entsprechender baulicher Schallschutz gegen Einwirkungen durch Verkehrslärm nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß).

An der mit dem relevanten Lärmpegelbereich [I] bis [III] gekennzeichneten Fassade bzw. Baugrenze sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R_wres der Außenbauteile gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohngebäuden, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume ¹⁾ u. ä.
		erf. R _w res des Außenbauteils in dB	
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

¹⁾ An Außenbauteilen 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.

- 4.3 Ab dem Lärmpegelbereich [II] wird empfohlen, die Schlafräume - wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen - mit schalldämpfenden Lüftern auszustatten. Ab dem Lärmpegelbereich [III] wird zwingend vorgeschrieben, dass bei Schlafräumen

schalldämpfende Lüftungseinrichtungen, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen, vorzusehen sind.

Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen anerkannten Sachverständigen prüfbar 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 entsprechend bewertetes Schalldämmmaß R_w für einen ausreichenden Schallschutz im Gebäudeinneren nach DIN 4109 gewährleisten.

Grundlage für die Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH vom 16.05.2019 mit der Projektnummer 553391064.

5. Bindungen für den Erhalt von Einzelbäumen und für den flächenhaften Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der gemäß Plankarte festgesetzte Gehölzbestand ist fachgerecht und dauerhaft zu erhalten. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe dieser Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Untersagt sind alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit oder der Erschließung erforderlich sind. Notwendige Maßnahmen zur Verkehrssicherheit im Straßenraum sind mit gebotener Vorsicht auszuführen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

**B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)
Örtliche Bauvorschriften (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)**

1. Dachform

Die zulässige Dachform ergibt sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung.

2. Vorgartengestaltung / Mülltonnen

Definition Vorgartenbereich: Beim Vorgartenbereich handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht (Baugrenze).

Die befestigten Flächen für notwendige Zufahrten und Zugänge dürfen im Plangebiet maximal 60 % des Vorgartenbereiches in Anspruch nehmen. Die sonstigen Vorgartenflächen sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Befestigung der Vorbereiche der Stellplätze, der Zufahrten und Zugänge sind wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder versickerungsfähige Steine zu verwenden.

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.

3. Einfriedungen

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Fuß-/Radwege) dürfen eine maximale Höhe von 1,0 m nicht überschreiten und sind als Mauern im Material und Farbe des Hauptgebäudes, Natursteinmauern, senkrechte Holzlatten-

zäune und aus durchsehbaren Metallgitterzäunen zulässig. Zäune sind mit heimischen Gehölzen oder Hecken zu hinterpflanzen. Die Einsehbarkeit in den Straßenraum ist zu gewährleisten.

D. Hinweise/Sonstiges

1. Altlasten

Aufgrund des im Zweiten Weltkrieg teilweise zerstörten Gaswerks im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets können mögliche Bodenverunreinigungen durch gaswerktypische Schadstoffe im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen einer orientierenden Bodenuntersuchung wurden in weiteren Teilen des Plangebiets Auffüllungen mit einer Mächtigkeit von ca. 0,6 m, teilweise sogar bis zu 0,9 m, festgestellt. Die Auffüllungen weisen geringfügige Verunreinigungen durch gaswerktypische Stoffe (PAK, Cyanide) sowie oberflächennahen Glasbruch auf.

Die vergleichsweise geringfügigen Verunreinigungen werden im Bereich des Spielplatzes im Vorfeld der Baumaßnahmen durch das zuständige Fachamt ausgekoffert und fachgerecht entsorgt. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens die Entsorgung des belasteten Bodens zu klären. Die fachgerechte Entsorgung soll im Zuge der Baumaßnahmen durch den Bauherrn in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern erfolgen. Gegenüber unbelastetem Boden sind hierfür höhere Entsorgungskosten einzuplanen.

Hiermit wird ausdrücklich auf die Bodenuntersuchung (Orientierende Bodenuntersuchung, Dr. Kerth + Lampe, Juli 2018) verwiesen. Diese kann während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

2. Archäologische Bodenfunde

Um archäologisch relevante Fragestellungen (Untersuchungen im Vorfeld) zu klären, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten, welche mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, die LWL-Archäologie für Westfalen – Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251/2077105, Fax: 05251/6931799, E-Mail: lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org, schriftlich zu kontaktieren.

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 LWL-Archäologie für Westfalen/Stadtarchäologie Paderborn (o.g. Kontaktdaten) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Kampfmittelfunde

Im Plangebiet sind bislang keine Kampfmittelfunde bekannt. Da derartige Funde jedoch nie völlig ausgeschlossen werden können, sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. 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.

4. Niederschlagswasserbeseitigung gemäß Landeswassergesetz NRW

Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versicke-

rungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

5. Starkregenereignisse

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 Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 2015.

6. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

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

7. Beachtung der Rückstauenebene

Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen fachgerecht gegen Rückstau gesichert werden. Die Höhe der Rückstauenebene ist in der Abwassersatzung der Stadt Paderborn definiert.

8. Richtfunktrassen

Im südöstlichen Bereich des Plangebiets verläuft eine raumbedeutsame Richtfunktrasse. Um mögliche Interferenzen der Richtfunktrasse zu vermeiden, sind bauliche Anlagen bzw. technische Anlagen, wie z. B. Baukräne, Antennen mit den Betreibern von Richtfunktrassen abzustimmen. Diese dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen. Da nicht auszuschließen ist, dass sich Richtfunktrassen ändern oder weitere Betreiber diese anbieten, sind weitergehende Informationen zu den Betreibern von Richtfunktrassen bei der Bundesnetzagentur einzuholen.

9. Vogelschutz

Große Glasflächen z. B. von Terrassentrennwänden oder vorgelagerten Laubengängen sollten so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

10. DIN-Normen / Richtlinien

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