

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG
Stand: Satzung - Oktober 2021

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 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) ausgeschlossen.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 u. 18 BauNVO)

Gebäudehöhen

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen wird im Bebauungsplan durch Eintrag der max. Gebäudehöhe im Plan festgesetzt. Der zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen erforderliche Bezugspunkt wird wie folgt bestimmt:

Als unterer Bezugspunkt gilt die geplante Höhe der Straßen, der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche über NHN (Normalhöhennull). Verläuft die Straße nicht eben, ist die untere und die obere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche aus den festgesetzten Höhen zu interpolieren und hieraus ein Mittelwert zu bilden. Der errechnete Mittelwert bildet den maßgeblichen Bezugspunkt. Gleiches gilt für Eckgrundstücke.

Als oberer Bezugspunkt gilt die festgesetzte maximale Gebäudehöhe. Als oberer Abschluss gilt bei Flachdächern (FD) 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 1,00 m nicht überschreiten. Solaranlagen auf Flachdächern haben einen Abstand von 1,50 m zu Gebäudekanten einzuhalten.

Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist durch untergeordnete Bauteile (Treppenhäuser, Aufzüge, Technikaufbauten, Masten, Antennen u. ä.) um bis zu 1,50 m ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Gesamtfläche von max. 20,00 m² nicht überschreiten.

2.2 Höhenlage Oberkante Erdgeschossfußboden (OKFFB)

Um bei Starkregenereignissen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, ist bei den Gebäuden sicherzustellen, dass die OKFFB des Erdgeschosses mindestens 0,30 m über dem höchsten Punkt der dem Grundstücksbereich angrenzenden Straßenverkehrsfläche liegt. Tiefgarageneinfahrten sind ebenfalls gegen Überflutungen zu sichern.

2.3 Geländehöhen

Die Baugrundstücke können durch entsprechende Geländemodellierungen bis zu +/- 50 cm gegenüber dem vorhandenen Gelände aufgefüllt bzw. abgegraben werden.

3. 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 komplett 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.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger*innen und der Ver- und Entsorgungstragenden (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzte GFL-Fläche wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungstragenden sowie der Anlieger*innen des Flurstücks 867 belastet. Diese Flächen dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden, um jederzeit die Zugänglichkeit sicherzustellen.

5. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 22 BauGB i. V. m. BauNVO)

5.1 Die zulässige Bauweise ergibt sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung. In der offenen Bauweise sind gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO Gebäude mit Grenzabständen zu errichten. Ferner darf die Länge der Gebäude höchstens 50,00 m betragen.

5.2 Die Überschreitung der Baugrenzen durch Tiefgaragen ist zulässig.

5.3 Die Länge des Zufahrtsbereiches zwischen bauordnungsrechtlich zulässigen Garagen bzw. überdachten Stellplätzen (Carports) und der öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,00 m betragen. An den Längsseiten haben Garagen bzw. überdachte Stellplätze einen Mindestabstand von 1,00 m zu Verkehrsflächen einzuhalten. Der Zwischenraum ist zu begrünen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten ist in der Planzeichnung bestimmt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß Planeintrag max. zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Je Doppelhaushälfte ist max. eine Wohneinheit zulässig.

7. Ausschluss von Schottergärten, Steingärten und -schüttungen auf unbebauten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke, sofern sie nicht für die Zuwegung des Hauptgebäudes und der Nebenanlagen benötigt werden, sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

Innerhalb der privaten Grünfläche sind vier einheimische Laubbäume mit entsprechender Unterpflanzung vorzusehen. Die Baumstandorte werden in der Planzeichnung dargestellt. Das geringfügige Verschieben der Baumstandorte ist zulässig. Der Erhalt der Bäume ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen und bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

9. Dachbegrünungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Flachdächer von Nebengebäuden sind mindestens extensiv zu begrünen.

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

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Bei der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen müssen Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhen, Dachüberstände sowie Fassadenmaterial und -farbe für beide Hälften bzw. alle Häuser einheitlich ausgeführt werden. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

Dachgestaltung

Die zulässige Dachform als Flachdach ergibt sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung. Zulässig sind auch begrünte Dächer.

2. Vorgartengestaltung

Definition Vorgartenbereich: Beim Vorgartenbereich handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der privaten Straße und straßenseitiger Gebäudeflucht (Baugrenze). Bei Eckgrundstücken ist nur der benannte Grundstücksstreifen entlang der Gebäudefront des Gebäudeeingangs als Vorgarten zu bezeichnen.

Die Vorgartenflächen sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge dürfen bei freistehenden Wohnhäusern maximal 50 % des Vorgartenbereiches in Anspruch nehmen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen dürfen maximal 60 % des Vorgartenbereiches genutzt werden. 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 Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

3. Einfriedungen

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der festgesetzten privaten Erschließungsstraße dürfen eine maximale Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Die Einsehbarkeit in den Straßenraum ist zu gewährleisten.

C. Sonstige Festsetzungen / Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Niederschlagswasser 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.

Aufgrund der begrenzten Kapazität der Niederschlagswasserkanalisation ist der Anschluss an das bestehende Trennsystem in der Erzbergerstraße mit Abflussregelung und Rückhaltung erforderlich. Die Planung dazu ist mit dem Stadtentwässerungsbetrieb (STEB) der Stadt Paderborn abzustimmen.

D. Hinweise/Sonstiges

Archäologische Bodenfunde

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet sind Siedlungsspuren der Kaiserzeit dokumentiert (DKZ4218,0083). Es handelt sich um ein Plangebiet, bei dem die Baumaßnahmen in ein vermutetes Bodendenkmal eingreifen werden.

Um archäologisch relevante Fragestellungen in Hinblick auf ein betroffenes / vermutetes Bodendenkmal zu klären sowie zur Vermeidung unnötiger Bauzeitverzögerungen, sind anstehende Baumaßnahmen frühzeitig - möglichst am Beginn des Planungsprozesses - mit der 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, abzustimmen. Auf die Kostentragungspflicht durch den/die Veranlasser*in / Bauherr*in gem. § 29 DSchG NRW wird hingewiesen.

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.

Altlasten/Boden

Im Plangebiet sind keine Altlasten vorhanden. Der Boden ist allerdings zum Teil mit Ziegel- und Glasbruch sowie Schlackeresten aufgefüllt. Soweit im Rahmen der Herrichtung/Bebauung der Grundstücke in die Auffüllung eingegriffen wird, ist das Aushubmaterial in einer zugelassenen Anlage (z.B. Zentraldeponie „Alte Schanze“) zu entsorgen. Hierzu ist im Vorfeld eine Deklarationsanalyse und –bewertung erforderlich. Bei Eingriffen in die Auffüllung ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Paderborn frühzeitig zu informieren.

Kampfmittelfunde

Eine Gefährdung durch Kampfmittel kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Im Bereich der Bombardierung ist die Anwendung der Anlage 1 TVV zu beachten. Danach sind die Arbeiten mit gebotener Sorgfalt und Vorsicht durchzuführen, wobei der Boden ständig zu beobachten ist. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. vor Erdarbeiten verfahrensfreier Vorhaben ist beim Bauordnungsamt der Stadt Paderborn die Baufreigabe zu beantragen.

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

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. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.

Grundwasser

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.

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 gegen Rückstau gesichert werden. Die Höhe der Rückstauenebene ist in der Abwassersatzung der Stadt Paderborn definiert.

Schutz vor Starkregen

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen auch hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovor-sorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die *Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge* des zuständigen Bundesministeriums.

Regenwassernutzung

Angeregt wird, das anfallende Regenwasser gebäudebezogen zur Bewässerung der Außen-flächen zu sammeln und zu nutzen.

Artenschutzrechtliche Belange

Bei Umsetzung der Bebauungsplanänderung werden keine artenschutzrechtlichen Verbote ausgelöst, jedoch ist beim Abriss von Gewächshäusern oder Gebäuden durch die Eigentüme-rin eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen.

Vogelschutz

Zum Schutz vor Vogelkollisionen sollten Glasflächen sowie Übereckverglasungen über 5 m² von z. B. Terrassentrennwänden oder vorgelagerte Laubengänge so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden. Gleiches gilt für spiegelnde Fassadenele-mente.

Erneuerbare Energien

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen sowie Wandflä-chen sind ausdrücklich zulässig.

Bei einer Erdwärmenutzung (oberflächennahe Geothermie) sind die hydrogeologischen Ver-hältnisse im Plangebiet zu berücksichtigen. Hieraus können Einschränkungen in Bezug auf die Erschließung der Wärmequellen Grundwasser und Erdwärme resultieren (u. a. Begren-zung der Bohrtiefe, hydrogeologische Fachbegleitung). Die Nutzung von Grundwasser / Erd-wärme unterliegt dem Wasserrecht. Für derartige Nutzungen ist daher vorab eine wasserrecht-liche Erlaubnis bei der zuständigen Behörde einzuholen.