

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. W 340 „Auf dem Meere/Hinter den Höfen“

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

In den im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA und WA*) werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. Einzelhäuser zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) müssen im Zufahrtsbereich einen Mindestabstand von 5 m zur erschließenden Verkehrsfläche einhalten. Sie dürfen mit ihren Längs- und Rückseiten nicht auf der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, sondern müssen davon einen Abstand von mindestens 1 m einhalten, der zu begrünen ist.

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

In den im Bebauungsplan mit WA* gekennzeichneten Bereichen sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4. Pflanzgebot für Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

Durch ein Pflanzgebot wird geregelt, dass im Vorgartenbereich der Neubebauung an der Stichstraße jeweils mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Von Standort kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder baugestalterische Gründe dies rechtfertigen.

5. Höhenlage der Baugrundstücke / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. mit §§ 16 u. 18 BauNVO sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 BauO NW)

5.1 Bezugspunkt

Der zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen (WH und GH) erforderliche Bezugspunkt wird wie folgt bestimmt:

Als erforderlicher Bezugspunkt wird die an das Baugrundstück angrenzende und im Mittel gemessene Höhe der im Bebauungsplan festgelegten Straßengradienten über NHN bestimmt. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der angrenzenden Straßengradienten errechnete Mittelwert maßgeblicher Bezugspunkt.

5.2 Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFFB)

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sowie um bei Starkniederschlagsereignissen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, ist bei Errichtung der Neubebauung sicherzustellen, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFFB) mind. 0,30 m über der dem Grundstück angrenzenden, im Mittel gemessenen Straßengradienten liegt.

5.3 Höhe baulicher Anlagen

Im Bereich des WA* ist eine Wandhöhe (WH) von max. 6,20 m und eine Gebäudehöhe (GH) von max. 9,50 m zulässig.

Gemessen wird die Wandhöhe (WH) zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren und dem an das Grundstück angrenzenden Bezugspunkt (nach 5.1).

Die Gebäudehöhe (GH) wird zwischen der Oberkante des Gebäudeabschlusses (Dachfirst) und dem an das Grundstück angrenzenden Bezugspunkt (nach 5.1) gemessen.

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

Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NW

1. Dächer

Wohngebäude im WA-Gebiet sind mit geneigten Dächern und einer Dachneigung zwischen 35° und 45° auszuführen.

Als Dacheindeckungsmaterial der geneigten Dächer sind Dachziegel oder Dachpfannen zu verwenden. Zulässig sind auch begrünte Dächer. Steigende Traufen sind unzulässig.

2. Doppelhäuser

Bei der Errichtung von Doppelhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhen, Dachüberstände sowie Fassadenmaterial und -farbe für beide Hälften einheitlich ausgeführt werden.

3. Dachgauben

Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig. Sie sind aus der Dachfläche und nicht aus der Wandfläche zu entwickeln. Im Spitzboden sind Dachgauben unzulässig. Zudem müssen Dachgauben mindestens 1,50 m unter der Firsthöhe enden. Seitengiebel müssen von der Hausfassade sichtbar vor- oder zurückspringen. Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein und dürfen max. $\frac{1}{3}$ der Firstlänge betragen. Es sind auf einer Seite der Dachflächen entweder nur Dachgauben oder nur Dacheinschnitte zulässig.

4. 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.

5. Vorgartenbereich

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

Befestigte Zufahrten, Zugänge und Stellplätze dürfen maximal 40 % des Vorgartenbereiches in Anspruch nehmen.

6. Einfriedungen an Verkehrsflächen

Bauliche Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. Sie sind mit heimischen Hecken oder heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.

7. Ausschluss von Schottergärten, Steingärten und -schüttungen

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke, sofern sie nicht für Zufahrten der Garagen und Stellplätze sowie der Zuwegung des Hauptgebäudes benötigt werden, sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. 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.

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

C. 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.

D. Hinweise

1. Kampfmittelfunde

Sollten 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. Baugrundeigenschaften / Baugrunduntersuchungen

Im Plangebiet sind verkarstungsfähige Kalkmergel- und Mergelkalksteine anzutreffen. Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

3. 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 207-7105, Fax: 05251 69317-99, E-Mail: lwl-archaeologiepaderborn@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.

4. Artenschutz

Bäume dürfen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar gefällt werden. Vor dem Fällen sind die Bäume auf mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten hin zu untersuchen, ggf. sind notwendige Maßnahmen einzuleiten.

5. Hochwasserschutz / Rückstauebene / Starkniederschlagsereignisse

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen. Um bei Starkniederschlagsereignissen eine Überflutung der Baugrundstücke, insbesondere der Erdgeschosebenen, zu verhindern, sind sämtliche Entwässerungspunkte auf den Grundstücken gegenüber den Straßengradienten anzuheben. Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen nach DIN-EN-Norm 12056-4:2000 gegen Rückstau gesichert werden. Die Definition der Rückstauebene ergibt sich aus der aktuellen Abwassersatzung der Stadt Paderborn.

Bei Starkniederschlagsereignissen ist mit verstärktem Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser über die Straßenquerschnitte zu rechnen. Sollten Tiefgaragen errichtet werden, sind die Tiefgaragenzufahrten so anzulegen, dass sie vor Überflutungsgefahr geschützt sind. Es empfiehlt sich, im Bereich der Zufahrt eine Schwelle anzuordnen, die mindestens über der Straßenoberkante liegt. Ebenso sind Gebäudezugänge und

Lichtschächte vor abfließendem Oberflächenwasser aus höher liegenden Geländebereichen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

Über Möglichkeiten der Eigenversorgung informiert die aktuelle Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ aus Dezember 2018 des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat.

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.

6. Richtfunktrassen

Das Plangebiet wird von raumbedeutsamen Richtfunktrassen tangiert.

Um mögliche Interferenzen der Richtfunktrassen zu vermeiden, sind z. B. technische Anlagen wie z. B. Baukräne, Antennen etc. mit einer Höhe von mehr als 27 m mit der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG abzustimmen.

7. Geothermie

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.

8. Wassergefährdende Stoffe

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.

9. Bodenschutz

Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen ist der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder dort einzubauen.

10. Vogelschutz

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

11. Beleuchtung

Die Beleuchtung der öffentlichen Flächen und Verkehrswege sowie der privaten Grundstücksflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und durch Höhe, Ausrichtung sowie Leuchtmittel (z.B. LED) fledermausverträglich anzulegen.