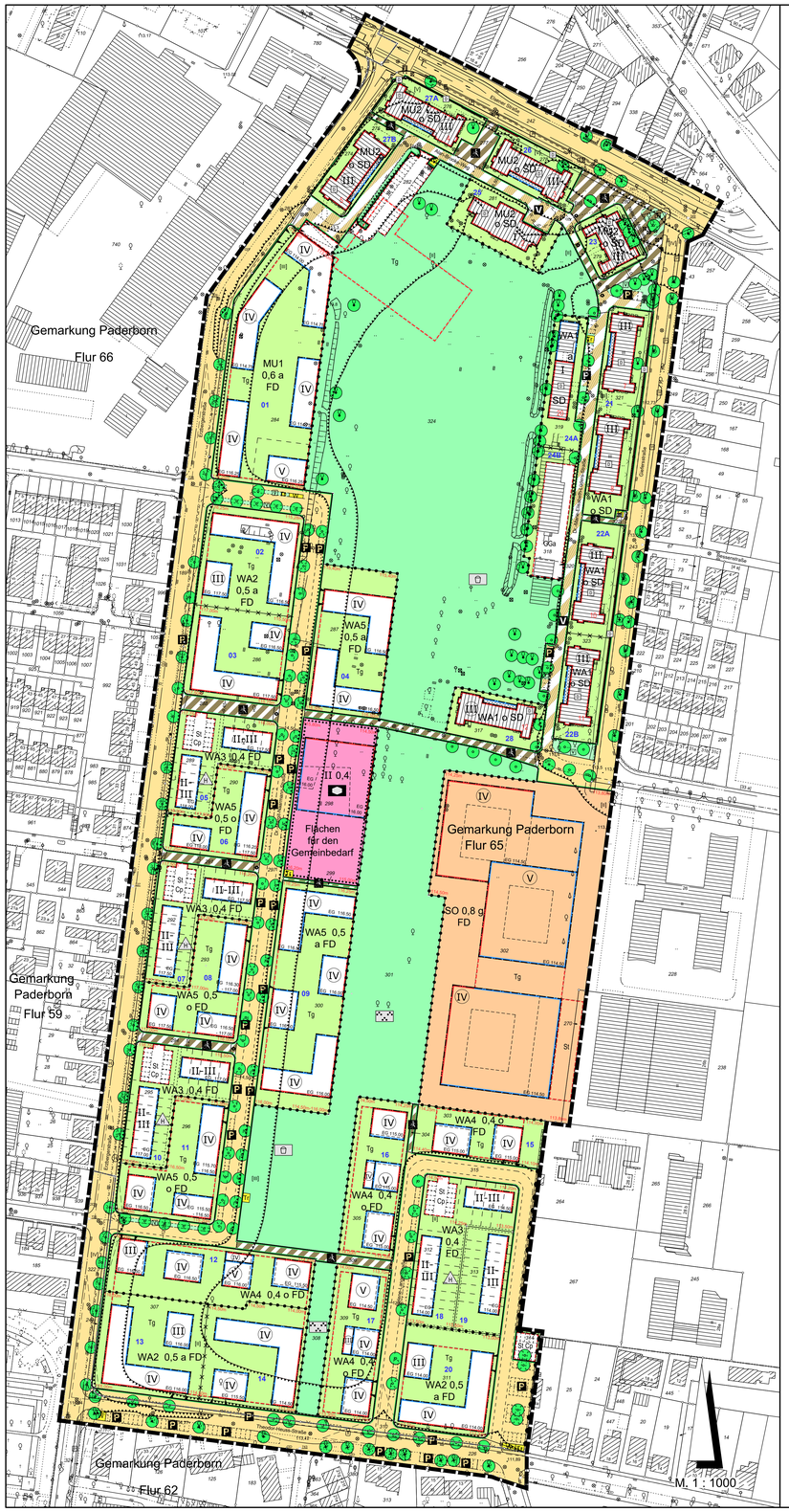

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

z.B. WA1 Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen

z.B. MU1 Urbane Gebiete, siehe textliche Festsetzungen

SO Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. (V) Zahl der Vollgeschosse zwingend

z.B. 0,5 Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 3 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

durch Baulinien festgelegter überbaubarer Bereich

nicht überbaubare Grundstücksflächen

durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich

nicht überbaubare Grundstücksflächen

mögliche Flächen für Balkone und Altane

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

g geschlossene Bauweise

H nur Hausgruppen zulässig

z.B. 114,0 m Geländehöhen

z.B. EG 117,0 Fußbodenhöhe OKFF

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (Aufteilung nachrichtlich)

Straßenbegrenzungslinie

V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)

T Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Fußwege)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sowie Zugang

Einfahrtsbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Tr Trafostationen

W Standort für Wertstoffcontainer (Glas/Papier)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltungsgebot für Bäume

Regelung für die Stadtterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, §172 Abs. 1 BauGB)

D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

vorhandene Mauer und Pfeiler

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen / Maße der unterschiedlichen Nutzungen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

St Stellplätze

Tg Tiefgaragen

Cp Carport

GGa Gemeinschaftsgaragen

(Lp) Lärmpegelbereiche

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

FD Flachdach (siehe textliche Festsetzungen, Tabelle)

SD Satteldach

Darstellungen zur Information

Verkehrsgrünflächen

Parkflächen

Sichtdreiecke

Pflanzempfehlung für Bäume

Poller

Haltestelle

z. B. 1 Blocknummern der Altbauten

z.B. 01 Baufeldnummern

Abgrenzung der Baufelder

z.B. 12,5 Straßenbreiten

Gemeinsame Fußweg-Erschließung der Reihenhausgrundstücke

Die innerhalb der Grundstücksflächen gestrichelt dargestellten Gebäudeumrisse und die vorgeschlagenen Grundstücksaufteilungen sind unverbindliche Vorschläge und keine Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Bestandsangaben

Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl

Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosszahl

vorhandene Mauer

140,1 Höhen ü. NHN (DHHN2016)

Flurgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 **Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO**
In den Folgenden als WA1, WA2, WA3, WA4 und WA5 bezeichneten Teilgebieten des allgemeinen Wohngebietes sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO folgende Nutzungen unzulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 **Urbanes Gebiet (MU) gem. § 6a BauNVO**
In den im Folgenden als MU1 und MU2 bezeichneten Teilgebieten des Urbanen Gebietes sind gem. § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO folgende Nutzungen unzulässig:
- Vergnügungsstätten gem. § 6a Abs. 3 BauNVO
- Tankstellen

1.3 **Sonstiges Sondergebiet (SO) „Büro, Verwaltung, Forschung und Entwicklung" gem. §11 Abs. 3 BauNVO**
Im dem im Folgenden als SO bezeichneten Sonstigen Sondergebiet sind allgemein zulässig:
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Gebäude und Anlagen für Forschung und Entwicklung
- Gastronomische Nutzungen als betriebsbezogene Einrichtungen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, die dem Unternehmen zugeordnet und die in die zulässigen Baukörper integriert sind

Im Sondergebiet sind ausnahmsweise zulässig:
Gebäude, die der Produktion dienen, soweit diese im Zusammenhang mit der Forschung und Entwicklung stehen und Prototypen und Kleinserien fertigen.
Die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen ausgewiesen sind.

1.4 **Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs 1 Nr. 5 BauGB)**
Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind sozialen Zwecken dienende Gebäude, Anlagen und Einrichtungen zulässig.

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

2.1 **Grundflächenzahl (GRZ)**
Die maximal zulässige GRZ in den Bereichen WA3 und WA4 beträgt 0,4. In den als WA2 und WA5 ausgewiesenen Bereichen wird eine von der Obergrenze in WA abweichende GRZ von 0,5 festgesetzt.
Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch eingeschossige Tiefgaragen ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 21a Abs. 3 BauNVO bis zu 0,9 zulässig, sofern die Tiefgaragenoberfläche vollständig mit einer Substratschicht oder mit einem entsprechenden Bodenaufbau überdeckt ist und gärtnerisch gestaltet wird.

Die GRZ in den Bereichen WA1 und im MU2 richtet sich in den überbaubaren Grundstücksflächen nach der entsprechend vorhandenen Bestandsbebauung und den im Bebauungsplan festgesetzten Baulinien und Baugrenzen.

Im Bereich MU1 wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.
Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
Im Bereich des Sondergebietes SO wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

3. Höhenlage der Baugrundstücke / Höhe baulicher Anlagen / Dachform / Dachneigung (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. mit §§ 16 u. 18 BauNVO sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

3.1 **Geländehöhe**
Die Oberkanten der Baufelder in den Bereichen WA2 bis WA5 sowie MU1 sind durch entsprechende Geländemodellierungen auf die in der Planzeichnung eingetragene Geländehöhe (G) über NHN aufzufüllen bzw. anzugleichen. Die Geländehöhen werden jeweils für die Eckpunkte der jeweiligen Baufelder festgesetzt.
Dabei darf die festgesetzte Geländehöhe (G) mit Tiefgaragen und dem hierfür notwendigen Deckenaufbau (Substratschicht) nicht überschritten werden.

3.2 **Unterer Bezugspunkt**
Als unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen wird in der Plankarte geländebezogen Oberkante Fertigfußboden (OKFF) über NHN festgesetzt. Diese OKFF ist in der Plankarte als EG dargestellt. In Einzelfällen ist eine OKFF über NHN als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt.

3.3 **Erdgeschossfußbodenhöhe / Überflutungsschutz**
Aus Gründen des Hochwasserschutzes sowie um bei Starkniederschlagsereignissen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, ist bei Errichtung der Neubebauung eine Oberkante Fußboden im Erdgeschoss (In der Planzeichnung als EG dargestellt), die um mindestens 0,15 m über der festgesetzten Geländehöhe (G) im Bereich des jeweiligen Gebäudes liegt, festgesetzt.

3.4 **Höhe baulicher Anlagen**
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen definiert sich nach § 18 Abs. 1 BauNVO über die zulässige Wand- und Gebäudehöhe und die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

Bei Gebäuden mit Flachdächern wird die zulässige max. Gebäudehöhe (GH) zwischen der Oberkante der Attika oder der Oberkante von Brüstungen bzw. dem oberen Abschluss der Wand und dem an das Grundstück angrenzenden unteren Bezugspunkt (OKFF) gemessen. Die Gebäudehöhe berücksichtigt Hochpaterrelagen und einen Spielraum zwischen Brutto- und Nettogeschosshöhen.

In den Teilgebieten WA2 - WA5 des Bereiches des allgemeinen Wohngebietes ist die Überschreitung folgender Wand-/Gebäudehöhen unzulässig:
- bei drei festgesetzten Geschossen maximal 9,50 m
- bei vier festgesetzten Geschossen maximal 12,50 m
- bei fünf festgesetzten Geschossen maximal 15,50 m

In begründeten Einzelfällen kann von der festgesetzten Wand-/Gebäudehöhe geringfügig abgewichen werden, wenn das oberste Geschoss entsprechend der Festsetzungen von der Fassade zurückgesetzt wird.

Im Teilgebiet MU1 des Urbanen Gebietes ist die Überschreitung folgender Wand-/ Gebäudehöhen unzulässig:
- bei vier festgesetzten Geschossen maximal 13,50 m
- bei fünf festgesetzten Geschossen maximal 16,50 m

Im Sondergebiet SO ist die Überschreitung folgender Wand-/ Gebäudehöhen unzulässig:
- bei vier festgesetzten Geschossen maximal 15,00 m
- bei fünf festgesetzten Geschossen maximal 18,50 m

In den Teilgebieten WA2 - WA5 sowie MU1 ist eine Überschreitung der im Plan festgesetzten maximalen Wand-/Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile wie installationstechnische Bauteile, Dachaussteige, Aufzugsüberfahrten und Antennen ausnahmsweise bis zu 2,00 m, im SO bis zu 4,00 m zulässig. Diese müssen im gleichen Maße ihrer Höhe vom Schnittpunkt Aussenwand mit OK Dachhaut abrücken.
Die Überschreitung der Gebäudehöhen durch Anlagen zur Solarenergiegewinnung ist zulässig. Die Gesamthöhe der Solaranlage darf dabei 1,50 m nicht überschreiten. Diese müssen im gleichen Maße ihrer Höhe vom Schnittpunkt Aussenwand mit OK Dachhaut abrücken.

3.5 **Anzahl Vollgeschosse**
In den Teilgebieten WA2, WA4 und WA5 sowie MU1 und SO ist die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmass bzw. zwingend jeweils durch Planeintrag geregelt. Staffelgeschosse sind grundsätzlich nicht zulässig.

An Fassadenseiten, die durch Baulinien gekennzeichnet sind, ist das Zurückspringen von Fassadenabschnitten der obersten Geschosse ausnahmsweise zulässig, wenn die Gebäudekubatur durch Attikabalken eingehalten wird.

Im Teilgebiet WA3 wird die Anzahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Das 3. Vollgeschoss der Reihenhauszeilen ist durch vorder- und rückseitige Rücksprünge bis zu einer Tiefe von 2,50 m zu gliedern.

3.6 **Dachform**
In den Teilgebieten WA2 - WA5 des allgemeinen Wohngebietes, im Teilgebiet MU1 des Urbanen Gebietes und im SO sind ausschließlich Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 3° bzw. 5% Gefälle zulässig.

In den Bereichen WA1 und MU2 sind an denkmalgeschützten Gebäuden ausschließlich Satteldächer mit einer maximalen Neigung von 45° zugelassen.

4. Bauweise, Stellung baulicher Anlagen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB)

4.1 **Bauweise**
In den überbaubaren Flächen der Teilgebiete WA2 - WA5 sowie MU1 sind, wenn nicht anders bezeichnet, nur Einzelgebäude in offener oder abweichender Bauweise zulässig. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

In den überbaubaren Flächen innerhalb der Teilgebiete WA2 - WA5 sowie MU1, in denen eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt ist, gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.

Im Teilgebiet WA3 ist nur die Errichtung von Reihenhäusern (Hausgruppen) zulässig.
Im Sondergebiet SO sind nur Gebäude in geschlossener Bauweise zulässig.

4.2 **Baulinie / Baugrenze**
In den Teilgebieten WA2 - WA5 des allgemeinen Wohngebietes und MU1 des Urbanen Gebietes ist die Überschreitung der Baulinie zum öffentlichen Raum (zur öffentlichen Parkfläche und zum Straßenraum) durch Vorbauten und Balkone durch Rücksatzfelungen unzulässig.
Ausnahmsweise ist im Bereich MU1 Baufeld 1 und im Bereich WA5, Baufelder 4 und 9 eine Überschreitung der Baulinie in Richtung öffentliche Parkfläche durch auskragende Balkonplatten bis zu 75 cm und bis zu einem Drittel der Fassadenlänge zulässig.
An Gebäudefassaden, die durch Baugrenzen bezeichnet sind, sind Rücksatzfelungen, Vorbauten und Balkone gem. § 23 (2) BauNVO in geringem Maß zulässig.

Die denkmalgeschützten Bestandsbauten in den Teilgebieten WA1 werden durch Baulinien festgesetzt. In den durch Kreuzschraffur mit Baugrenze dargestellten Bereichen kann die Baulinie bis zu einer Tiefe von 2,50 m und bis zu 2/3 der Länge für Balkone und Altane überschritten werden.

In geringfügigem Ausmaß gem. § 23 (2) BauNVO kann die Überschreitung der Baugrenze zu den Innenbereichen der Baufelder durch Gesimse, Dachvorsprünge, Dacheinschnitte, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen zugelassen werden und bei der Bemessung der baurundungsrechtlichen Abstandfläche unberücksichtigt bleiben.

4.3 **Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO**
In den Teilgebieten WA2, WA4 und WA5 sowie MU1 sind Nebenanlagen ausserhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind zulässige Fahrradabstellanlagen und Standorte für Unterflur- Abfallbehälter.

In den Teilbereichen WA3 sind Standorte für Unterflur- Abfallbehälter im Bereich der Stellplatzeinfahrten anzuordnen. An der straßenabgewandten Gebäudeseite sind in WA3 Gartenschränke bis in eine Höhe von 2 m zulässig.

Ausserhalb der Gebäude liegende Nebenanlagen mit Wirkung auf den öffentlichen Raum sind in gesamten Planungsgebiet einzuhausen und/oder einzugrünen.

4.4 **Stellplatzanlagen / Tiefgaragen / Grundstückszu- und ausfahrten**
In den Teilgebieten WA2, WA4 und WA5 sowie MU1 sind Stellplätze ausschließlich als eingeschossige Tiefgaragen zu errichten. Diese sowie deren Zufahrten sind nur innerhalb der dafür überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze für Gewerbeeinheiten und Bewohner im MU2 sind auf der dafür ausgewiesenen Fläche in Form einer Quartiersteilgarage (Tg) nachzuweisen. Innerhalb der ausgewiesenen Fläche sind zwei oberirdische Ausstiegsbauwerke aus der Tiefgarage zulässig.

Der Stellplatznachweis für das WA1 ist auf der vorgesehenen Fläche als Parkpalette (Gemeinschaftsgarage - GGa) zu führen.

Im Teilgebiet WA3 sind Stellplatzanlagen nur als oberirdische Gemeinschaftsstellanlagen auf den dafür festgesetzten Grundstücksflächen zulässig. Diese sind als Sammelcarports mit einheitlichen Dächern über den Parkplatzreihen auszuführen und entlang der Straßenseiten mit Hecken einzufassen.

Im Teilgebiet SO sind die erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage (Tg) nachzuweisen. Darüber hinaus sind oberirdisch innerhalb der Fläche für Stellplätze (St) bis zu 50 Besucherstellplätze zulässig.

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

5.1 **Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Die zentrale öffentliche Grünfläche ist parkartig zu gestalten und zu begrünen und mit standortgerechten, vorzugsweise heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Vorhandener Baumbestand ist dabei einzubeziehen. Mindestens ein Drittel der Fläche ist naturnah zu gestalten.

5.2 **Anpflanzungen und Bindungen zur Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der im Plan hinweislich dargestellten, vorgeschlagenen Baumstandorte zu bepflanzen. Dazu ist je Straßenzug einheitlich eine Baumart zu verwenden.

5.3 **Erhaltung von Vegetationsbeständen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**
Die im Bebauungsplan im Bestand dargestellten Bäume sind innerhalb ihrer natürlichen Lebensdauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch Nachpflanzung eines gleichartigen Baumes zu ersetzen.

5.4 **Anpflanzgebot Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
Auf privaten Grundstücken sind je 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelkroniger Baum und je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5.5 **Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
Mindestens drei Mal Ausnahme von Flächen für unter A 3.4 genannte untergeordnete Bauteile, nutzbare Dachflächen und Anlagen für Solarenergienutzung extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbaustärke der Substratschicht wird mit 8 - 10 cm vorgegeben

5.6 **Begrünung / Überdeckung Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
Die Oberflächen der Tiefgaragen sind mit einer Erd- Substratschicht zu überdecken und zu begrünen. Aufbaustärken der durchwurzelbaren Substratschichten für Aufbauten auf Tiefgaragen werden wie folgt als Mindestmaß festgelegt.
- Rasen und Staudenflächen: 40 cm
- Gehölze und Hecken: 70 cm
- Kleinbäume und Großgehölze 100 cm

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

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß Rw, ges gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße Rw,ges der Außenbauteile sind schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels La nach DIN 4109-2 (2018-01) aus der nachfolgenden Tabelle.

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	Für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges in dB	Lₐ - 25	Lₐ - 30	Lₐ - 35

Mindestens einzuhalten sind:
R'w,ges = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
R'w,ges = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel Lₐ dB
[I]	55
[II]	60
[III]	65
[IV]	70
[V]	75
[VI]	80
[VII]	> 80 a

Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel La nach DIN 4109-2 (2018-01) vorliegt.

Für Schlafräume und Kinderzimmer, in denen zur Nachtzeit bei gekippten Fenster kein Innenraumpegel von höchstens 35 dB(A) sichergestellt werden kann, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen.

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

1. Abstandsflächen (§ 6 BauO NRW)
In Bezug auf die Abstandsflächen gelten die Vorschriften des § 6 BauO NRW. Dabei wird abweichend von § 6 BauO NRW bei der Ermittlung des Maßes der Abstandsflächen nicht das natürliche Gelände, sondern die unter Punkt A 3.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen genannte festgesetzte Geländehöhe (G) im Bereich der entsprechenden überbaubaren Fläche bestimmt.

2. Gestaltung Dächer / Dachüberstände
Außer für die Bestandsbereiche WA1 und MU2 werden für den gesamten Planbereich Flachdächer festgesetzt. Dachüberstände an Gebäuden mit Flachdächern sind nicht zulässig.

3. Geländeniveau und Gebäudesockel
In Bereichen in denen WA5 festgesetzt ist, ist der Geländesprung an den zur öffentlichen Parkfläche zugewandten Grundstücksseiten durch Mauern abzubilden.
Grenzständige Gebäude mit unmittelbarer Lage an der öffentlichen Parkfläche sind mit Gebäudesockeln auszuführen.

4. Blockinnenbereiche
Blockinnenbereiche/ Wohnhöfe in den Teilgebieten WA2, WA4 und WA5 sind, abgesehen von notwendigen Feuerwehrzufahrten, grundsätzlich nicht als überfahrbare Flächen auszubilden. Die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen nutzbaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen, mindestens zu 50 % aus wasser- und luftdurchlässigem Material zu erstellen und auf Dauer zu erhalten.

5. Einfriedungen
Grundstücksseinfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine maximale Höhe von 1,00m nicht überschreiten und sind nur als SchnittHecken aus heimischen Arten oder als durchsehbare Metallgitterzäune mit hinterpflanzten Schnitthecken zulässig.
Im Bereich von Sichtdreiecken in der Erzbergerstraße und der Theodor-Heuss-Straße sind genannte Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,8m zulässig.

6. Vorgartenbereiche / Ausschluss von Schottergärten, Steingärten und -schüttungen
Beim Vorgartenbereich handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht. Stellplätze sind in Vorgartenbereichen ausgeschlossen. Bei Eckgrundstücken ist nur der bemessene Grundstücksstreifen entlang der Gebäudefront des Gebäudeeingangs als Vorgarten zu bezeichnen. Mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge sind die Vorgartenbereiche wasserauffnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, bodendeckend zu bepflanzen/ zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Schottergärten oder -schüttungen sowie die Verwendung von wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Materialien (z. B. Vlies, Folien) sind unzulässig.

7. Stellplätze für Abfallbehälter
Die Abfallentsorgung erfolgt über Unterflursysteme, die jeweils baufeldweise eingeordnet werden. Darüber hinaus wird im nördlichen Bereich der Dr. Margit Naarmann- Straße auf der dafür bestimmten Fläche ein Standort für Wertstoffcontainer (als Unterflurcontainer) festgesetzt.

8. Werbeanlagen
In den Teilgebieten WA2 - WA5, MU1 und SO gelten für Werbeanlagen an Gebäuden folgende Maßgaben:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Werbeanlagen sind nur im Bereich der Erdgeschossfassaden und maximal bis zur Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur in horizontaler Richtung angebracht werden. An Gebäudefassaden, die zur öffentlichen Parkfläche orientiert sind, ist das Anbringen von Werbeanlagen ausgeschlossen.
Lichtwerbungen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sind nicht zulässig. Zäune, Tore und Türen sind von Werbeanlagen und Warenautomaten freizuhalten.

Werbeauleger dürfen eine Gesamtanschlußfläche von 0,5 m² nicht überschreiten und nicht weiter als 0,6 m von der Fassade auskragen. Die Gesamthöhe aller Werbeflächen eines Gebäudes darf höchstens zwei Drittel der Länge der jeweiligen Fassade und eine max. Höhe von 0,8 m betragen. Diese Größenfestsetzung kann durch Einzelfälle im Einzelfall geringfügig überschritten werden.

In den Teilgebieten WA1 und MU2 sind ausschließlich freistehende Sammelwerbestelen in einer Distanz von max. 50 cm zur Hausfassade und bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig. Freistehende Werbeanlagen in Form von Pylonen und Fahnen sind unzulässig.

C. Hinweise

1. Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW)/ Regenwassernutzung
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.
Angeregt wird, das anfallende Regenwasser gebäudebezogen zur Bewässerung der Außenflächen zu sammeln und zu nutzen bzw. mit einer Brauchwasservorrichtung zu kombinieren.
Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

2. Starkregenereignisse/ Überflutungsschutz/ Beachtung der Rückstauebene
Aufgrund der vorhandenen topografischen Situation ist bei Starkniederschlags-ereignissen mit verstärktem Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser über die Straßenquerschnitte zu rechnen. Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen fachgerecht gegen Rückstau gesichert werden. Die Höhe der Rückstauebene ist in der Abwassersatzung der Stadt Paderborn definiert.

Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge werden empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenversorgung informiert die aktuelle Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge' des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.
Im gesamten Plangebiet sind auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass das Wasser gefahrlos oberirdisch abgeleitet wird.
Nachbargrundstücke dürfen nicht geschädigt werden, wenn bei Extremregen-ereignissen Niederschlagswasser über die Notentwässerungssysteme der Dachflächen und befestigten Flächen abfließt.

3. Baugrundeigenschaften/ Baugrunduntersuchungen/ Bodenschutz
Vor Beginn von Baumaßnahmen ist der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. 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.

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verrichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

4. Kampfmittelfunde
Im Plangebiet kann trotz erfolgter Kampfmitteluntersuchung vom April 2017 keine Kampfmittelfreiheit garantiert werden. Deshalb ist vor Baubeginn eine Sonderung der zu bebauenden Flächen und Baugruben durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe erforderlich. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände bedacht, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

5. Altlasten
Das Areal der Alanbrooke Kaserne wurde flächendeckend hinsichtlich der Altlasten untersucht. Sollten bei Erdarbeiten, dennoch Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/ Bodenschutz des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

6. Archäologische Bodenfunde
Um archäologisch relevante Fragestellungen (Untersuchungen im Vorfeld) zu klären, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahmen, welche mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, die LWL-Archäologie für Westfalen - Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251/6931799, 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.

7. Denkmalschutz
Vor Beginn der Umbauarbeiten an den im Plan gekennzeichneten Denkmälern ist eine Beteiligung der LWL-Denkmalpflege, Landschafts- und Baukultur in Westfalen erforderlich. Bei baulichen Veränderungen an den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden im WA1 und MU2 ist das Gestaltungshandbuch zum Alanbrooke-Quartier Paderborn anzuwenden. Balkone an den seitlichen Stirnseiten sind unzulässig. Parkseitig sind Balkone und Altane nur bis zu der festgesetzten Tiefe nach DSchG NRW erlaubnisfähig.

8. 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 des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/ Genehmigungsverfahren erforderlich.

9. Richtfunktrassen
Über das Plangebiet laufen drei Richtfunktrassen westlich 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.

10. Vogelschutz
Zum Schutz vor Vogelkollisionen sollten große Glasflächen von z.B. Terrassen/nichtrennwänden oder vorgelagerten Laubengängen so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

11. DIN-Normen/Richtlinien
Die DIN-Normen werden zur Einsichtnahme bereitgehalten und können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist (BauNVO)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S.1802) geändert worden ist (Plan