

Textliche Festsetzungen (Entwurf)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Urbane Gebiete gem. § 6a BauNVO

In Bereichen, die als Urbane Gebiete ausgewiesen sind (MU 1 - MU 3), sind gem. § 6a BauNVO folgende Nutzungen unzulässig:

- ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten
- ausnahmsweise zulässige Tankstellen
- Betriebe und Anlagen, die gewerblich betriebenen sexuellen Dienstleistungen und Darbietungen dienen

1.2 Kerngebiete gem. § 7 BauNVO

Im Kerngebiet (MK) sind gem. § 7 BauNVO folgende Nutzungen unzulässig:

- ausnahmsweise zulässige Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO

2.1 Grundflächenzahl gem.§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 16 BauNVO

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 0,8 festgesetzt.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

2.2.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen definiert sich nach § 18 Abs. 1 BauNVO über die zulässige Wand- und Gebäudehöhe. Bei Gebäuden mit Flachdächern wird die zulässige max. Gebäudehöhe (GH) zwischen dem oberen Bezugspunkt (Oberkante der Dachhaut / Attika oder der Oberkante von Brüstungen bzw. dem oberen Abschluss der Wand) und dem unteren Bezugspunkt, der an das Baugrundstück angrenzenden und im Mittel gemessenen Oberkante Verkehrsfläche (Höhe der im Bebauungsplan dargestellten Straßenhöhen über NHN) gemessen.

Bei Gebäuden mit Satteldach wird die zulässige max. Firsthöhe (FH) zwischen der Firstlinie und der Oberkante Verkehrsfläche über NHN gemessen.

Im Bereich MU 1 wird eine maximale Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt. Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe wird am Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachsparren gemessen.

Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, wird der Messpunkt zwischen dem höchsten und dem tiefsten an das Baugrundstück angrenzenden Teil der Verkehrsfläche gemittelt. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der angrenzenden Straßengradienten errechnete Mittelwert maßgeblicher unterer Bezugspunkt.

2.2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten etc.) bei Gebäuden mit Flachdach kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 1,50 m zugelassen werden, sofern diese Bauteile mindestens 1,50 m von den Außenwänden des Gebäudes zurücktreten. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

2.2.3 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für Anlagen zur Solarenergiegewinnung ist allgemein zulässig, sofern die Gesamthöhe dieser Anlagen eine Höhe

von 1,50 m nicht überschreitet. Auf Flachdächern ist mit Solaranlagen ein Abstand von 1,50 m zu Gebäudekanten einzuhalten.

2.3 Höhenlage Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFF)

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sowie um bei Starkniederschlagsereignissen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, ist bei Errichtung der Neubebauung sicherzustellen, dass die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFB) um mindestens 0,30 Meter über der dem Grundstück angrenzenden und im Mittel gemessenen Oberkante Verkehrsfläche (Höhe der im Bebauungsplan dargestellten Straßenhöhen über NHN) liegt.

2.4 Anzahl der Vollgeschosse

Auf überbaubaren Flächen werden die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß durch Planeintrag geregelt.

2.5 Hochwasser- und Starkregenschutzmaßnahmen

Bei der Errichtung von Tiefgaragen sind die Zufahrten so anzulegen, dass sie vor Überflutung geschützt sind. Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz der tiefliegenden Bereiche umzusetzen.

Im Plangebiet sind auf privaten Grundstücken Maßnahmen zu treffen, die bei Starkregenereignissen das oberflächlich abfließende Wasser und über die Notentwässerungssysteme der Dachflächen abgeleitete Niederschlagswasser fassen und geordnet weiterleiten. Nachbargrundstücke dürfen nicht geschädigt werden.

Gebäudeöffnungen (Türen, Tore, Fenster, etc.) unterhalb der OKFF und Zufahrten von Tiefgaragen sind besonders gegen Überflutungen zu sichern.

2.6 Dachform / Dachneigung

In den überbaubaren Flächen des MK und MU wird die Dachform durch Planzeicheneintrag geregelt. Flachdächer sind mit einer maximalen Neigung von 3° zulässig. Für den Bereich MU 1 an der Penzlinger Straße werden Satteldächer mit einer Dachneigung von 38°- 45° festgesetzt. Abwalmungen an den Giebelseiten der Gebäude sind zulässig.

2.7 Dachaufbauten / Dacheinschnitte / Zwerchhäuser

Dachaufbauten, -einschnitte und Zwerchhäuser haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen. Dachaufbauten, -einschnitte und Zwerchhäuser/-giebel dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zur Giebelaussenwand / zum Dachgrat einhalten. Ab der zweiten Dachebene sind nur Dacheinschnitte aber keine Dachaufbauten zulässig. An der Gebäudeseite entlang der Penzlinger Straße und an der rückwärtigen Gebäudeseite sind von der Hauptfassade max. 0,50 m vorspringende Zwerchhäuser bis in die erste Ebene über der Trauflinie (mit einer maximalen Höhe von 10,00m OK Brüstung) zulässig. Einzelbreiten vorspringender Zwerchhäuser dürfen 4,00m nicht überschreiten.

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

3.1 Bauweise

Die Bauweise ist entsprechend dem Planeintrag differenziert festgelegt. Entlang der Penzlinger Straße sind nur Gebäude in offener Bauweise bzw. als Einzel- oder Doppelhäuser zulässig.

3.2 Baugrenzen

Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenze von maximal 0,5 m Tiefe auf maximal 1/3 der Fassadenlänge ist ausnahmsweise zulässig.

4. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 (4) und (5) BauNVO

In dem festgesetzten urbanen Gebiet sind Tiefgaragen (TGa) und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fahrradabstellanlagen, Spielplätze und Standorte für Abfallbehälter.

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

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

5.1 Schallschutz von Wohn- und Aufenthaltsräumen im LPB IV bis VI

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109-2:2018-01 zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-2:2018-01 erfüllen. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Wände, Dächer und Fenster) für neue Gebäude sind im Abs. 7.1 der Norm DIN 4109-1:2018 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen festgelegt.

In Abhängigkeit der Maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich nach der darin genannten Gleichung (6) Anforderungen an das gesamt bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile.

Der maßgebliche Außenlärmpegel L_a ist in der Planurkunde durch Linien mit beigefügten Angaben in dB(A) dargestellt.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Aussenlärmpegel (dB/A)
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80

5.2 Schallschutz von Schlafräumen im gesamten Plangebiet

Für besonders schutzbedürftige Räume wie Schlafräume, Ruhezimmer und Kinderzimmer, sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern die Raumlüftung gewährleisten und die Gesamtschalldämmung der Außenfassaden nicht verschlechtern.

5.3 Ausnahmen

Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben und/oder aufgrund der Bauweise der Gebäude die erforderliche Raumbelüftung durch Lüftungsanlagen (z.B. bei Passivhausbauweise) hergestellt werden.

6. Naturschutzbezogene Festsetzungen gem. § 1a (3) BauGB

6.1 Dachbegrünung

Flachdächer sind mit Ausnahme von Flächen für unter 2.2.2 genannte technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile bzw. unter 2.2.3 genannte Anlagen zur Solarenergiegewinnung extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbaustärke der Substratschicht wird mit 8 cm vorgegeben.

6.2 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 benannte Grundstücksstreifen entlang der Gebäudefront des Gebäudeeingangs als Vorgarten zu bezeichnen.

Die befestigten Flächen für notwendige Zufahrten und Zugänge dürfen im Plangebiet maximal 60 % des Vorgartenbereiches in Anspruch nehmen. Mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge sind die Vorgartenbereiche wasseraufnahmefähig 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.

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

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. An oder auf Einfriedungen sind Werbeanlagen unzulässig.

Ausgeschlossen sind freistehende Werbeanlagen sowie Lichtwerbung mit Laufschriften und wechselndem Licht, Lichtwerbung durch Leuchtkörper, die bewegt werden oder deren Träger bewegt werden, fluoreszierende Werbung und Wechselbildwerbung.

2. Einfriedungen an Verkehrsflächen

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine maximale Höhe von 1,0 m nicht überschreiten und sind als Mauern im Material und Farbe des Hauptgebäudes, Natursteinmauern, senkrechte Holzlattenzäune und aus durchsehbaren Metallgitterzäunen zulässig. Zäune sind mit heimischen Gehölzen oder Hecken zu hinterpflanzen. Die Einsehbarkeit in den Straßenraum ist zu gewährleisten. Im Bereich von Sichtdreiecken sind genannte Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

C. Sonstige Festsetzungen/Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasserbeseitigung gem. Landeswassergesetz

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.

Gedrosselte Ableitung von Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserableitung im Planbereich muss über eine dezentrale Rückhaltung auf den Privatgrundstücken in der Detmolder Straße und Penzlinger Straße mit Anschluss des Drosselabflusses an den öffentlichen Regenwasserkanal erfolgen. Diese ist jeweils im Rahmen des Zustimmungsverfahrens mit dem Stadtentwässerungsbetrieb abzustimmen. Die Einbindung eines Fachplaners für Entwässerung und Überflutungsschutz ist dringend zu empfehlen.

D. Hinweise

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 Risikovorsorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des zuständigen Bundesministeriums.

Weitere Informationen zum Thema Starkregen und Hochwasser sowie Hinweise und Empfehlungen zu baulichen Schutzmaßnahmen finden sich auf der Homepage der Stadt Paderborn unter Wohnen/Soziales → Bauen & Wohnen → Starkregen und Hochwasser oder unter folgendem Link: <https://www.paderborn.de/starkregen>.

Rückstauenebene

Bei der Errichtung der Wohnbebauung 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 Definition der Rückstauenebene ergibt sich aus der aktuellen Abwasserstzung der Stadt Paderborn.

Archäologische Bodenfunde

Mindestens vier Wochen vor Beginn der Bauarbeiten, welche mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, ist die LWL - Archäologie für Westfalen - Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel. 05251 2077105, Fax:05251 69317-99; E-Mail: lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org, schriftlich zu benachrichtigen.

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 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

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.

Kampfmittelfunde

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.

Artenschutz

Gehölzentfernungen und Abbrucharbeiten sind zum Schutz europäischer Vogelarten nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten (01.10. - 28.02.) durchzuführen. Zum Schutz Gebäudegebundener Fledermausarten ist ganzjährig im Rahmen der Genehmigungsplanung eine Betroffenheit fachgutachterlich und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuschließen.

DIN-Normen/Richtlinien

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