



**Planzeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)**
- WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)**
- 0,4 Grundflächenzahl
  - maximale Gebäudehöhe (G) in NN
- Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
  - nicht überbaubarer Grundstücksflächen
  - offene Bauweise
  - nur Hauptingress zulässig
  - Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen (Aufteilung nachrichtlich)
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung (Rad- und Fußweg)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**
- Kabelverleierrack

- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)**
- 110 KV-Leitung mit Schutzbereich
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- Öffentliche Grünflächen
  - Spezialzweck
  - Parkanlage
- Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)**
- Notwassersege
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 und Abs. 6 BauGB)**
- Umgrenzung der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- 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
  - Gemeinschaftsstellplätze
  - Garagen
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)**
- SD Satteldach
  - 36°-42° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

**Nachrichtliche Darstellungen**

- Geschützter Landschaftsbestandteil

**Darstellungen zur Information**

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

**Bestandsangaben**

- Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosshöhe
  - Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosshöhe
  - Höhen in NN (DHN2016)
  - Flurgrenze
  - Gemarkungsgrenze
- Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

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

- Mindestens einzuhalten sind:
  - erf. RW<sub>ges</sub> = 25 dB für Bettenräume in Krankenzustellen und Sanatorien
  - erf. RW<sub>ges</sub> = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches
  - erf. RW<sub>ges</sub> = 35 dB für Büroräume und Ähnliches maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01:4.5.5

**Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zum Schutz vor Außenlärm bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ (Bauh. Vers. Eintr.) einzuhalten.

**Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- Im Rahmen eines Schallschutzverfahrens im Baugenehmigungsverfahren muss der Wert von RW<sub>ges</sub> bewertet als Bau-Schalldämmmaß (L<sub>a</sub>) und der DIN 4109-2:2018-01: Kap. 5.3.1 (Schallschutzkonzept) in Gleichung (46) festgelegten Sicherheitswert vermindert und das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß (L<sub>a</sub>) mit dem Summanden KAL (abhängig von der Raumkonformation) kombiniert werden; RW<sub>ges</sub> = 2dB + erf. RW<sub>ges</sub> + KAL.

**Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

- Ausgleichsgebiet
- Zuordnungsnummer
- Ausgleichsfläche für Verkehrsflächen
- Ausgleichsflächen für Wohnbauflächen
- Ausgleichsflächen für Wohnbauflächen

**Textliche Festsetzungen**

- 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)**  
In allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- § 16 18 BauNVO**  
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen definiert sich nach § 18 Abs. 1 BauNVO über die zulässige Wand- und Firsthöhe.

- B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)**
- 1. Ortsliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW**
- 1.1 Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)**
- 1.1.1 Höhenbegrenzung**  
Die zulässige Dachform und -neigung der Hauptbaukörper ergeben sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung. Dächer von Nebengebäuden können auch mit Pult- oder Flachdach ausgeführt werden. Als Dachdeckung sind Dachpfannen oder Dachziegel zu verwenden. Steigende Traufen sind zulässig. Dachneigungen sind grundsätzlich zulässig.

- 1.1.2 Dachgabeln und Dacherschneitte**  
Dachgabeln und -erschneitte sind aus der Dachfläche und nicht aus der Wandfläche zu entwickeln und haben auch den Hauptbaukörper unterzuordnen. Zudem müssen Dachgabeln und Dacherschneitte mind. 1,50 m unter der Firsthöhe enden und mind. 2,20 m von den jeweiligen Gebäudewänden entfernt sein. Die Breite der Dachgabeln bzw. der Dacherschneitte darf 1/3 der Gesamtraufbreite nicht überschreiten. Es sind auf einer Seite der Dachflächen entweder nur Dachgabeln oder nur Dacherschneitte zulässig; in Spitzböden sind Dachgabeln unzulässig.

- 1.1.3 Fassadengestaltung**  
Die Fassaden sind in Putz oder Klinker herzustellen. Fassadenverkleidungen aus anderen Materialien sind nur für untergeordnete Gebäudeeile zulässig.

- 2. Vorgarteneinstellung**  
Definition: Vorgarteneinstellung: Beim Vorgarteneinstellung handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der Straßeneingangsfläche und straßenbegrenzender Gebäudefläche (Baugrenze) bei Erdgrundstücken ist der vor dem benannte Grundstücksflächen entlang der Gebäudefläche des Gebäudeeingangs als Vorgarten zu bezeichnen.

- 2.1 Höhenbegrenzung**  
Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge im Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen bei feststehenden Wohngebäuden max. 40% des Vorgartensbereiches einnehmen. Bei Doppel- und Reihenhäusern dürfen max. 60% des Vorgartensbereiches für die vorgartenbezogenen Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die sonstigen Vorgartenflächen sind wasserunempfindlich bzw. wasserdurchlässig zu gestalten und herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- 2.2 Höhenlage Oberkante Erdgeschossfußboden (OKFFB)**  
Die Oberkante Erdgeschossfußboden (OKFFB) wird auf mind. 0,30 m über der dem Grundstück angrenzenden, im Mittel gemessenen Straßenniveaufestgelegt.

- 2.3 Geländehöhe**  
Bei den Grundstücken am westlichen und südlichen Rand des Plangebietes ist aufgrund der Hanglage eine Absenkung der Geländeoberfläche innerhalb des jeweiligen Grundstücks erforderlich. Zwischen der geplanten (festgesetzten) Straßenniveaufhöhe und der Geländeoberfläche am Übergang in die freie Landschaft bzw. an der öffentlichen Grünfläche ist eine Geländeoberflächeneinhebung in Anpassung an die bestehende Topographie erforderlich.

- 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
Inhalt des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß Planfestlegung maximal zwei Wohnneinheiten je Wohnplatz bzw. eine Wohnneinheit in Doppelhäusern zulässig.

- 4. Bauweise, überbaubar und nicht überbaubar Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. BauNVO)**
- 4.1 **Garten- oberhalb Stellplätze (Carport), Stellplätze und Nebenanlagen sind gemäß § 23 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.** Für die vorgartenbezogenen Anlagen gelten unverändert die Bestimmungen des § 19 BauNVO zur Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl.

- 4.2 **Die Länge des Zufahrtbereiches zwischen baubereichsrechtlich zulässigen Garagen bzw. überdachten Stellplätzen (Carports) und überdachten Stellplätzen müssen mind. 0,5 m betragen.** An den Längsseiten haben Garagen bzw. überdachte Stellplätze einen Mindestabstand von 1,0 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Der Zwischenraum ist zu begrünen.

- 4.3 **Die Errichtung von notwendigen Stellplätzen für die vorgartenbezogene Außenabwässerung ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der im Plan festgesetzten Gemeindefläche für Gemeinschaftsstellplätze und Garagen zulässig.** Innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze im Bereich der Verkehrsfläche sind Garagen unzulässig. Überdachte Stellplätze (Carports) werden zugelassen.

5. **Dachneigungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)**  
Flachdächer von Wohngebäuden sind mindestens externiv zu begrünen. Die Mindestaufbauteile der Substratschicht sind mit 8 cm vorgegeben.

6. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Auf den in Plan dargestellten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine flächenhafte Pflanzung von standortgerechten, heimischen Laubbäumen als mind. zweireihige (Streifenbreite 5 m) bzw. mind. dreireihige (Streifenbreite 10 m), breitenweise Hecke herzustellen. Die genaue Anpflanzung mit Pflanzstellen ist dem Grundzustand zu entnehmen. Die Anpflanzungen innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

7. **Bindungen für den flächenhaften Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Der gemäß Planzeichnung flächenhaft festgelegte Gehölzbestand ist fachgerecht und dauerhaft zu erhalten. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronenräume dieser Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Unterlag sind alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit oder der Erhaltung erforderlich sind. Notwendige Maßnahmen zur Verkehrssicherheit im Straßenraum sind mit besonderer Vorsicht auszuführen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Wird im Zuge von baulichen Veränderungen in den Gehölzbestand eingegriffen, muss dieser Verlust im direkten Umfeld voluminös kompensiert werden. Eingriffe in den Baumbestand zur Herstellung des Kinderplatzes und zur Pflege des Baumbestandes sind zulässig.

8. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- 8.1 **Naturnaher Regenrückhalt (Fläche A)**  
Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Fläche B) durchzuführenden Maßnahmen sind im Grundrissprinzip, der Bestandsliste des Bebauungsplanes ist, näher bestimmt. Grundlegend soll auf der vorgewiesenen Fläche extensives Grünland mit punktuellen Ergänzungspflanzungen im Sinne des Biotopverbundes angelegt werden.

9. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zum Schutz vor Außenlärm bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ (Bauh. Vers. Eintr.) einzuhalten.

10. **Bereich der Grünfläche (Fläche B)**  
Die auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Fläche B) durchzuführenden Maßnahmen sind im Grundrissprinzip, der Bestandsliste des Bebauungsplanes ist, näher bestimmt. Grundlegend soll auf der vorgewiesenen Fläche extensives Grünland mit punktuellen Ergänzungspflanzungen im Sinne des Biotopverbundes angelegt werden.

11. **Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zum Schutz vor Außenlärm bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ (Bauh. Vers. Eintr.) einzuhalten.

12. **Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
Im Rahmen eines Schallschutzverfahrens im Baugenehmigungsverfahren muss der Wert von RW<sub>ges</sub> bewertet als Bau-Schalldämmmaß (L<sub>a</sub>) und der DIN 4109-2:2018-01: Kap. 5.3.1 (Schallschutzkonzept) in Gleichung (46) festgelegten Sicherheitswert vermindert und das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß (L<sub>a</sub>) mit dem Summanden KAL (abhängig von der Raumkonformation) kombiniert werden; RW<sub>ges</sub> = 2dB + erf. RW<sub>ges</sub> + KAL.

13. **Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 3 BauGB)**  
Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- z.B. (1) Eingriffsnummer
- Verkehrsfächen (Eingriff (1))
- Wohnbauflächen (Eingriff (2))

- z.B. (1) Zuordnungsnummer
- Ausgleichsfläche für Verkehrsflächen
- Ausgleichsflächen für Wohnbauflächen
- Ausgleichsflächen für Wohnbauflächen

- z.B. (1) Zuordnungsnummer
- Ausgleichsfläche für Verkehrsflächen
- Ausgleichsflächen für Wohnbauflächen
- Ausgleichsflächen für Wohnbauflächen

- z.B. (1) Zuordnungsnummer
- Ausgleichsfläche für Verkehrsflächen
- Ausgleichsflächen für Wohnbauflächen
- Ausgleichsflächen für Wohnbauflächen

- z.B. (1) Zuordnungsnummer
- Ausgleichsfläche für Verkehrsflächen
- Ausgleichsflächen für Wohnbauflächen
- Ausgleichsflächen für Wohnbauflächen

- z.B. (1) Zuordnungsnummer
- Ausgleichsfläche für Verkehrsflächen
- Ausgleichsflächen für Wohnbauflächen
- Ausgleichsflächen für Wohnbauflächen

- z.B. (1) Zuordnungsnummer
- Ausgleichsfläche für Verkehrsflächen
- Ausgleichsflächen für Wohnbauflächen
- Ausgleichsflächen für Wohnbauflächen

- z.B. (1) Zuordnungsnummer
- Ausgleichsfläche für Verkehrsflächen
- Ausgleichsflächen für Wohnbauflächen
- Ausgleichsflächen für Wohnbauflächen

14. **Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**  
Die zulässige Dachform und -neigung der Hauptbaukörper ergeben sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung. Dächer von Nebengebäuden können auch mit Pult- oder Flachdach ausgeführt werden. Als Dachdeckung sind Dachpfannen oder Dachziegel zu verwenden. Steigende Traufen sind zulässig. Dachneigungen sind grundsätzlich zulässig.

15. **Dachgabeln und Dacherschneitte**  
Dachgabeln und -erschneitte sind aus der Dachfläche und nicht aus der Wandfläche zu entwickeln und haben auch den Hauptbaukörper unterzuordnen. Zudem müssen Dachgabeln und Dacherschneitte mind. 1,50 m unter der Firsthöhe enden und mind. 2,20 m von den jeweiligen Gebäudewänden entfernt sein. Die Breite der Dachgabeln bzw. der Dacherschneitte darf 1/3 der Gesamtraufbreite nicht überschreiten. Es sind auf einer Seite der Dachflächen entweder nur Dachgabeln oder nur Dacherschneitte zulässig; in Spitzböden sind Dachgabeln unzulässig.

16. **Fassadengestaltung**  
Die Fassaden sind in Putz oder Klinker herzustellen. Fassadenverkleidungen aus anderen Materialien sind nur für untergeordnete Gebäudeeile zulässig.

17. **Vorgarteneinstellung**  
Definition: Vorgarteneinstellung: Beim Vorgarteneinstellung handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der Straßeneingangsfläche und straßenbegrenzender Gebäudefläche (Baugrenze) bei Erdgrundstücken ist der vor dem benannte Grundstücksflächen entlang der Gebäudefläche des Gebäudeeingangs als Vorgarten zu bezeichnen.

18. **Höhenbegrenzung**  
Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge im Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen bei feststehenden Wohngebäuden max. 40% des Vorgartensbereiches einnehmen. Bei Doppel- und Reihenhäusern dürfen max. 60% des Vorgartensbereiches für die vorgartenbezogenen Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die sonstigen Vorgartenflächen sind wasserunempfindlich bzw. wasserdurchlässig zu gestalten und herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

19. **Fassadengestaltung**  
Die Fassaden sind in Putz oder Klinker herzustellen. Fassadenverkleidungen aus anderen Materialien sind nur für untergeordnete Gebäudeeile zulässig.

20. **Vorgarteneinstellung**  
Definition: Vorgarteneinstellung: Beim Vorgarteneinstellung handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der Straßeneingangsfläche und straßenbegrenzender Gebäudefläche (Baugrenze) bei Erdgrundstücken ist der vor dem benannte Grundstücksflächen entlang der Gebäudefläche des Gebäudeeingangs als Vorgarten zu bezeichnen.

21. **Höhenbegrenzung**  
Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge im Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen bei feststehenden Wohngebäuden max. 40% des Vorgartensbereiches einnehmen. Bei Doppel- und Reihenhäusern dürfen max. 60% des Vorgartensbereiches für die vorgartenbezogenen Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die sonstigen Vorgartenflächen sind wasserunempfindlich bzw. wasserdurchlässig zu gestalten und herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

22. **Fassadengestaltung**  
Die Fassaden sind in Putz oder Klinker herzustellen. Fassadenverkleidungen aus anderen Materialien sind nur für untergeordnete Gebäudeeile zulässig.

23. **Vorgarteneinstellung**  
Definition: Vorgarteneinstellung: Beim Vorgarteneinstellung handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der Straßeneingangsfläche und straßenbegrenzender Gebäudefläche (Baugrenze) bei Erdgrundstücken ist der vor dem benannte Grundstücksflächen entlang der Gebäudefläche des Gebäudeeingangs als Vorgarten zu bezeichnen.

24. **Höhenbegrenzung**  
Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge im Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen bei feststehenden Wohngebäuden max. 40% des Vorgartensbereiches einnehmen. Bei Doppel- und Reihenhäusern dürfen max. 60% des Vorgartensbereiches für die vorgartenbezogenen Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die sonstigen Vorgartenflächen sind wasserunempfindlich bzw. wasserdurchlässig zu gestalten und herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

25. **Fassadengestaltung**  
Die Fassaden sind in Putz oder Klinker herzustellen. Fassadenverkleidungen aus anderen Materialien sind nur für untergeordnete Gebäudeeile zulässig.

26. **Vorgarteneinstellung**  
Definition: Vorgarteneinstellung: Beim Vorgarteneinstellung handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der Straßeneingangsfläche und straßenbegrenzender Gebäudefläche (Baugrenze) bei Erdgrundstücken ist der vor dem benannte Grundstücksflächen entlang der Gebäudefläche des Gebäudeeingangs als Vorgarten zu bezeichnen.

27. **Höhenbegrenzung**  
Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge im Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen bei feststehenden Wohngebäuden max. 40% des Vorgartensbereiches einnehmen. Bei Doppel- und Reihenhäusern dürfen max. 60% des Vorgartensbereiches für die vorgartenbezogenen Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die sonstigen Vorgartenflächen sind wasserunempfindlich bzw. wasserdurchlässig zu gestalten und herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

28. **Fassadengestaltung**  
Die Fassaden sind in Putz oder Klinker herzustellen. Fassadenverkleidungen aus anderen Materialien sind nur für untergeordnete Gebäudeeile zulässig.

29. **Vorgarteneinstellung**  
Definition: Vorgarteneinstellung: Beim Vorgarteneinstellung handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der Straßeneingangsfläche und straßenbegrenzender Gebäudefläche (Baugrenze) bei Erdgrundstücken ist der vor dem benannte Grundstücksflächen entlang der Gebäudefläche des Gebäudeeingangs als Vorgarten zu bezeichnen.

30. **Höhenbegrenzung**  
Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge im Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen bei feststehenden Wohngebäuden max. 40% des Vorgartensbereiches einnehmen. Bei Doppel- und Reihenhäusern dürfen max. 60% des Vorgartensbereiches für die vorgartenbezogenen Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die sonstigen Vorgartenflächen sind wasserunempfindlich bzw. wasserdurchlässig zu gestalten und herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

31. **Fassadengestaltung**  
Die Fassaden sind in Putz oder Klinker herzustellen. Fassadenverkleidungen aus anderen Materialien sind nur für untergeordnete Gebäudeeile zulässig.

32. **Vorgarteneinstellung**  
Definition: Vorgarteneinstellung: Beim Vorgarteneinstellung handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der Straßeneingangsfläche und straßenbegrenzender Gebäudefläche (Baugrenze) bei Erdgrundstücken ist der vor dem benannte Grundstücksflächen entlang der Gebäudefläche des Gebäudeeingangs als Vorgarten zu bezeichnen.

33. **Höhenbegrenzung**  
Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge im Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen bei feststehenden Wohngebäuden max. 40% des Vorgartensbereiches einnehmen. Bei Doppel- und Reihenhäusern dürfen max. 60% des Vorgartensbereiches für die vorgartenbezogenen Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die sonstigen Vorgartenflächen sind wasserunempfindlich bzw. wasserdurchlässig zu gestalten und herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

34. **Fassadengestaltung**  
Die Fassaden sind in Putz oder Klinker herzustellen. Fassadenverkleidungen aus anderen Materialien sind nur für untergeordnete Gebäudeeile zulässig.

35. **Vorgarteneinstellung**  
Definition: Vorgarteneinstellung: Beim Vorgarteneinstellung handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der Straßeneingangsfläche und straßenbegrenzender Gebäudefläche (Baugrenze) bei Erdgrundstücken ist der vor dem benannte Grundstücksflächen entlang der Gebäudefläche des Gebäudeeingangs als Vorgarten zu bezeichnen.

36. **Höhenbegrenzung**  
Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge im Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen bei feststehenden Wohngebäuden max. 40% des Vorgartensbereiches einnehmen. Bei Doppel- und Reihenhäusern dürfen max. 60% des Vorgartensbereiches für die vorgartenbezogenen Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die sonstigen Vorgartenflächen sind wasserunempfindlich bzw. wasserdurchlässig zu gestalten und herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

37. **Fassadengestaltung**  
Die Fassaden sind in Putz oder Klinker herzustellen. Fassadenverkleidungen aus anderen Materialien sind nur für untergeordnete Gebäudeeile zulässig.

38. **Vorgarteneinstellung**  
Definition: Vorgarteneinstellung: Beim Vorgarteneinstellung handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der Straßeneingangsfläche und straßenbegrenzender Gebäudefläche (Baugrenze) bei Erdgrundstücken ist der vor dem benannte Grundstücksflächen entlang der Gebäudefläche des Gebäudeeingangs als Vorgarten zu bezeichnen.

39. **Höhenbegrenzung**  
Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge im Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen bei feststehenden Wohngebäuden max. 40% des Vorgartensbereiches einnehmen. Bei Doppel- und Reihenhäusern dürfen max. 60% des Vorgartensbereiches für die vorgartenbezogenen Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die sonstigen Vorgartenflächen sind wasserunempfindlich bzw. wasserdurchlässig zu gestalten und herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

40. **Fassadengestaltung**  
Die Fassaden sind in Putz oder Klinker herzustellen. Fassadenverkleidungen aus anderen Materialien sind nur für untergeordnete Gebäudeeile zulässig.

41. **Vorgarteneinstellung**  
Definition: Vorgarteneinstellung: Beim Vorgarteneinstellung handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der Straßeneingangsfläche und straßenbegrenzender Gebäudefläche (Baugrenze) bei Erdgrundstücken ist der vor dem benannte Grundstücksflächen entlang der Gebäudefläche des Gebäudeeingangs als Vorgarten zu bezeichnen.

42. **Höhenbegrenzung**  
Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge im Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen bei feststehenden Wohngebäuden max. 40% des Vorgartensbereiches einnehmen. Bei Doppel- und Reihenhäusern dürfen max. 60% des Vorgartensbereiches für die vorgartenbezogenen Nutzungen in Anspruch genommen werden. Die sonstigen Vorgartenflächen sind wasserunempfindlich bzw. wasserdurchlässig zu gestalten und herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

43. **Fassadengestaltung**  
Die Fassaden sind in Putz oder Klinker herzustellen. Fassadenverkleidungen aus anderen Materialien sind nur für untergeordnete Gebäudeeile zulässig.

44. **Vorgarteneinstellung**  
Definition: Vorgarteneinstellung: Beim Vorgarteneinstellung handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der Straßeneingangsfläche und straßenbegrenzender Gebäudefläche (Baugrenze) bei Erdgrundstücken ist der vor dem benannte Grundstücksflächen entlang der Gebäudefläche des Gebäudeeingangs als Vorgarten zu bezeichnen.

3. **Schutz vor Störgeräuschen**  
Störgeräusche und daraus resultierende Störwirkungen sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können je nach Lage, hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikoprüfung empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenversorgung informiert die aktuelle Hochwasserschutzkarte „Gebäudeschutz und bauliche Vorkehrungen des zuständigen Bundesministeriums.“

4. **Beseitigung der Rückstaubebe**  
Bei der Errichtung der Wohnbebauung und der Grundstücksabteilung (Zugänge, Lüftschächte, Lüftung etc.) ist die Rückstaubebe zu beachten. Unter der Rückstaubebe werden Räume und Entwässerungseinrichtungen mittels fachgerecht gegen Rückstaub gesichert werden. Die Definition der Rückstaubebe ergibt sich aus der aktuellen Abwasserersatzung der Stadt Paderborn.

5. **Regenwasserumsetzung**  
Angelegt wird, das anfallende Regenwasser gebäudebezogen zur Bewässerung der Außenflächen zu sammeln und zu nutzen.

6. **Wasserschutz- und Heilwasserzuchtgebiete**  
Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb dem mit Verordnung der Bezirksregierung Detmold als Obere Wasserbehörde vom 25.03.2013 festgesetzten Heilwasserzuchtgebiet „Bad Lippspringe“. Schutzzone B. Entsprechende Genehmigungen sind bei der Errichtung der Rückstaubebe zu beachten. Die Definition der Rückstaubebe ergibt sich aus der aktuellen Abwasserersatzung der Stadt Paderborn.

7. **Architektonische Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (§§ 44 und 45 Abs. 7 BImSchG)**  
• **Ökologische Baubegleitung (ÖBB)** der Abbrucharbeiten: Die beteiligten Personen, bzw. Firmen sind bezüglich der arbeitsrechtlichen Aspekte und Maßnahmen zu informieren. Des Weiteren sind die Arbeiten im Hinblick auf die Umweltauswirkungen zu bewerten. In dem sich u. U. im Torso (Sofort- bzw. Letztgenutzte) befindliche und/oder verlorene Tiere notfalls seiner untergebracht werden können. Zudem besteht die Möglichkeit der Verunreinigung von Flächen sowie Gebäude- und nichtschützenswerten Vegetation relevanten Gebäudestrukturen (Dach und Dachboden), Abschlepparbeiten, Verunreinigungen, Tausalben, Abfall u. a.) und der Trockenmauer im Bereich einer ÖBB, um das Risiko für eventuelle erfolgreicher Beseitigung abzubauen. Das optimale Zeitfenster für die Gebäudeabbrucharbeiten richtet sich nach der Fortschrittsphase der Vogel (März bis September) und der Fledermaus (April bis August). Demnach sind die Arbeiten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Sollten Fallarbeiten außerhalb dieser Zeit erforderlich sein, sind unmittelbar vor diesen Arbeiten im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung eine Kontrolle erforderliche Gebiete auf das Vorhandensein z.B. von besitzten Vögeln vorzunehmen zu beauftragen.

- **Höhenbegrenzung** sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben, ist dies nicht möglich, sind vorhandene Höhen im Vorfeld der Aufbauten mit einem Endoskop zu kontrollieren. Bei unzulänglichen Höhen sowie bei Ertrag als Winterquartier für Fledermäuse ist auch im Winter eine ökologische Baubegleitung der Aufbauten erforderlich.

8. **Vogelschutz**  
Zum Schutz vor Vogelkollisionen sollten große Glasflächen von z. B. Terrassenwänden oder verglasten Laubengängen so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

9. **Beseitigung**  
Die öffentliche Beseitigung sollte auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben und durch HOA, Ausweisung (nicht nach oben abstrahlend) sowie die Verwendung nicht wärmeleitender Leuchtstoffe (z. B. LED) federunverpflichtet installiert werden.

10. **Ablauf**  
Sollen bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgewiesenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

11. **Bodenschutz**  
Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen ist der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verfrachtung zu schützen. Er ist vorordentlich im Plangebiet zu sichern, für Weiterverwendung zu lagern und später wieder dort einzubringen.

12. **Richtfunktrassen**  
Das Plangebiet wird von Nordwesten nach Südosten im Bereich der künftigen Bebauung sowie im westlichen Bereich jeweils von einer räumlich begrenzten Richtfunktrasse gesegnet. Um mögliche Interessen der Richtfunktrasse zu vermeiden, sind bauliche Anlagen bzw. technische Anlagen, wie