

B-Plan Nr. 42 A III. Änderung "Paderbruch"

Textliche Festsetzungen
Stand: Offenlage

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

In dem im Bebauungsplan mit WR* gekennzeichneten reinen Wohngebiet sind Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

2. Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im WR* (Hausgarten) sind Wintergärten, Pergolen oder ähnliche Bauten unzulässig.

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

Die Baulinien und Baugrenzen können um max. 0,18 m überschritten werden, um geeignete Wärmeschutzmaßnahmen ergreifen zu können.

4. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 u. 18 BauNVO)

Für die Gebäude im mit WR* gekennzeichneten Gebiet werden folgende maximale Gebäudehöhen (GH) bei einem Flachdach und Firsthöhen (FH) bei einem Pultdach festgesetzt:

GH: max. 3,50 m

FH: max. 7,00 m

Als Gebäudehöhe gilt der obere Abschluss des Flachdachgebäudes. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Ausgangspunkt hierzu ist die Ausbauhöhe der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche an der Grenzlinie zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück. Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, ist Messpunkt der höchste an das Baugrundstück grenzende Teil der Verkehrsfläche.

Der gleiche Ausgangspunkt ist maßgeblich für die Ermittlung der Firsthöhe.

Die Gebäude- und die Firsthöhe können um max. 0,30 m überschritten werden, um geeignete Wärmeschutzmaßnahmen ergreifen zu können.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

WR*: Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der mit GGa, GSt oder HG gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

WR: Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den mit GA gekennzeichneten Flächen errichtet werden.

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

In den im Bebauungsplan als WR und WR* gekennzeichneten Bereichen ist für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein entsprechender baulicher Schallschutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß). Die Grundrissgestaltung sollte im Wege der architektonischen Selbsthilfe so optimiert werden, dass alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 vom Lärm abgewandt ausgerichtet werden.

Lärmpegelbereiche	maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils	
II	56 bis 60 dB(A)	30	30
III	61 bis 65 dB(A)	35	30

Sollte eine vom Lärm abgewandte Ausrichtung für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht möglich sein, sind die Fenster dieser Räume entsprechend dem neuesten Stand der Technik auszustatten.

Zu den Schallschutzmaßnahmen gehört auch der Einbau von entsprechenden schallschutzgedämmten Lüftungseinrichtungen (passiver Schallschutz).

Die zukünftige Nutzung des Außenbereichs (z. B. Terrassen, Gärten) ist auf der von der verkehrslärmerzeugenden Straße abgewandten Seite zu errichten bzw. anzulegen.

Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Die DIN 4109 kann im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

B. Festsetzungen nach Landesrecht gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

1. Dachgestaltung

Die mit FD (Flachdach) gekennzeichneten Gebäude dürfen nur mit einem Flachdach versehen werden.

Begrünte Dächer sind zulässig.

Im mit WR* gekennzeichneten Gebiet ist die Attika mit einem ca. 0,60 m bis 0,80 m breiten waagrecht verlaufenden Band in Form eines schwarzen Anstrichs oder einer schwarzen Verschalung (RAL 7021, 9004, 9005, 9011, 9017) zu versehen.

Die vorhandene Metallabdeckung als oberer Wandabschluss ist zu erhalten oder farblich entsprechend zu erneuern.

Die mit PD (Pulldach) gekennzeichneten Gebäudeteile müssen die vorhandene Dachneigung beibehalten.

Für die Dacheindeckung sind Metalleindeckungen, flache Dachziegel oder Schieferplatten in Grautönen zulässig.

Auf den Pulldächern sind Aufbauten und technische Anlagen bis auf notwendige Schornsteine und Oberlichtfenster unzulässig.

Im mit WR* gekennzeichneten Gebiet sind Anlagen zur Gewinnung bzw. Nutzung regenerativer Energien (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen), Rundfunk- und Fernsehantennen, Anlagen für die Satellitenkommunikation und andere technische Anlagen nur auf den Flachdächern zulässig.

Der Abstand zur Gebäudekante muss mind. 2,00 m betragen. Die Anlagen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Dachgauben sind in dem mit WR * gekennzeichneten Gebiet grundsätzlich unzulässig.

2. Fassadengestaltung

Die einzelnen Gebäude sind durch die Teppichbebauung als Gesamtensemble zu sehen und entsprechend gestalterisch aufeinander abzustimmen. Die Fassade des Erdgeschosses im

mit WR* gekennzeichneten Gebiet ist in sichtbarem weißen, glatten Mauerwerk oder Putz in weißen Farbtönen (RAL-Karte Nr. 1013, 9001- 9003, 9010, 9016) auszuführen.

Die Fassade des Obergeschosses (Pulldach) im mit WR* gekennzeichneten Gebiet ist in Material und Farbe zu erhalten. Alternativ ist bei Erneuerung die Verwendung anderer Materialien (z. B. Holz, Putz, Faserzementplatten, Schiefer, Metall) in Verbindung mit den RAL-Farben 7021, 9004, 9005, 9011 und 9017 (schwarze Farbtöne) zulässig.

Alternativ dazu ist die Fassade des Obergeschosses auch in der Farbe des Erdgeschosses zu gestalten.

Verkleidungen aus gewelltem Material, Mauerwerksimitationen, Fachwerk u. ä. sind unzulässig.

3. Fenster- und Türgestaltung

Im mit WR* gekennzeichneten Gebiet sind Fenster und Türen in Maß und Gestaltung entsprechend der Ursprungsplanung zu erhalten. Bei Erneuerung ist die Verwendung der RAL-Farben 7021, 9004, 9005, 9011 und 9017 (schwarze Farbtöne) zulässig.

Fenster- und Türöffnungen auf der Ostseite der Obergeschosse (Pulldach) im mit WR* gekennzeichneten Gebiet sind unzulässig.

4. Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen sind sowohl im WR-Gebiet als auch im WR*-Gebiet in Material und Farbe der/des Hauptgebäude/s auszuführen.

Die Attika der Garagen im mit WR* gekennzeichneten Gebiet ist mit einem ca. 0,30 m breiten waagrecht verlaufenden Band in Form eines schwarzen Anstrichs oder einer schwarzen Verschalung (RAL 7021, 9004, 9005, 9011, 9017) zu versehen. Die Garagengebäude sind als Gesamtensemble zu verstehen. Die Ausbildung der Attika ist somit einheitlich zu gestalten.

Die vorhandene Metallabdeckung als oberer Wandabschluss ist zu erhalten oder farblich entsprechend zu erneuern.

Begrünte Dächer sind zulässig.

5. Vorgartengestaltung

Die Vorgartenflächen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht mit einem Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht versehen sind, sind gärtnerisch anzulegen.

Für die Anpflanzungen sind standortgerechte und landschaftstypische Gehölze zu verwenden.

Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und durch dichte Umpflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Abmauerungen und Palisaden so anzulegen, dass sie von der Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

6. Einfriedungen

Einfriedungen im mit WR* gekennzeichneten Gebiet sind ausschließlich für die Hausgärten zulässig und als Mauer auszuführen. Die Farb- und Materialgestaltung ist auf das Hauptgebäude abzustimmen.

Die Mauern sind in einer Höhe von min. 1,50 m und max. 2,00 m zu errichten. Ausgangspunkt für die Berechnung ist die Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Wohngebäudes. Für Vorgärten sind Einfriedungen, Mauern und Zäune unzulässig.

Im mit WR gekennzeichneten Gebiet sind Einfriedungen entlang der Erschließungsflächen als Mauern (Material und Farbe entsprechend des Hauptgebäudes), als Natursteinmauern, als senkrechte Holzzäune oder Metallgitter zulässig. Die Einfriedung darf eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

7. Abgrabungen

Abgrabungen am Gebäude entlang der mit Geh- und Leitungsrechten versehenen Flächen (Wohnweg) sind unzulässig.

Abgrabungen sind in den für die Öffentlichkeit unzugänglichen Gartenbereichen zulässig.

D. Hinweise

1. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Fon 05 21 / 5 20 02 50, Fax 05 21 / 5 20 02 39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl oder 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.