

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)

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

In dem im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA und WA*) sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO folgende **Nutzungen zulässig**:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig:

- Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 5 i.V. m. Abs. 9 BauNVO,
- die im § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Betriebe der Beherbergungsgewerbe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (gem. der Paderborner Liste) als Nachbarschaftsladen bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m².

Paderborner Sortimentsliste (Nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Paderborn)

- Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei- und Fleischerwaren, Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Wein und Spirituosen
- Schnittblumen
- Drogeriewaren und Körperpflegeartikel, Parfümerie- und Kosmetikartikel, freiverkäufliche Apothekerwaren, Reformwaren
- Schreibwaren, Papier, Büroorganisation, Zeitungen und Zeitschriften

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Wohngebiet WA* ist aufgrund der schalltechnischen Vorbelastungen eine abweichende Bauweise (a) vorgeschrieben.

In der abweichenden Bauweise gelten für die Hauptnutzungen die Vorschriften der offenen Bauweise. Zwischen den Hauptnutzungen (Hauptgebäuden) und den Nachbargrenzen sind Nebenanlagen, Garagen und/oder Mauern in massiver Bauweise zu errichten. Sie sind so zu errichten, dass eine durchgehende geschlossene Bebauung aus Haupt- und Nebenanlagen entlang der Detmolder Straße gegeben ist. Diese Anlagen sind mit einer Mindesthöhe von 2,50 m zu errichten und so auszugestalten, dass sie mindestens ein Schalldämm-Maß $R'_{w,r,Wand}$ von 25 dB gewährleisten.

In allgemeinen Wohngebieten (WA und WA*) sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3. Garagen und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12 und 21 a BauNVO)

Innerhalb der nicht überbaubaren Flächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur auf den hierzu markierten Flächen zulässig.

Flächen für PKW-Stellplätze und deren Zufahrten sind als nicht versiegelte Fläche durch die Verwendung wasserdurchlässiger Materialien wie z. B. Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Pflaster anzulegen.

4. Höchstzulässige Gebäudehöhe (§§ 16 Abs. 3 u. 4 sowie 18 BauNVO)

Für Teilbereiche des Plangebietes werden gem. §§ 16 Abs. 3 u. 4 sowie 18 BauNVO maximale Höhen der baulichen Anlagen bestimmt. Dabei wird unterschieden in Wandhöhen (WH), Firsthöhen (FH) und Gebäudehöhen (GH).

Für die Gebäude werden folgende Höhen festgesetzt:

- Gebäude mit maximaler Wandhöhe (WH) von **4,20 m** und maximaler Firsthöhe (FH) von **9,70 m**.
- Gebäude mit maximaler Wandhöhe (WH) von **6,10 m** und maximaler Firsthöhe (FH) von **8,20 m**.

Abweichend davon sind:

Bei Gebäuden mit versetzten Pultdächern wird einseitig eine maximale Wandhöhe (WH) von 6,10 m vorgeschrieben. Auf der gegenüberliegenden Gebäudeseite wird die Wandhöhe (WH) auf 4,20 m begrenzt. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,70 m. Für die Anordnung der Pultdachfirste wird ein Maßverhältnis zur Gesamtgebäudebreite (B) vorgegeben (siehe Skizze Leittypen).

Bei Gebäuden mit Flachdächern (FD) werden Wandhöhen (WH) bis zum oberen Abschluss der Attika (Außenwandhöhe) gemessen und im Plangebiet mit einer maximalen Gebäudehöhe (GH) von 7,00 m festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren und dem Mittelpunkt der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Ausgangspunkt hierzu ist die Ausbauhöhe der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche an der Grenzlinie zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück (Straßenbegrenzungslinie). 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.

Ausnahmsweise kann die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,50 m durch untergeordnete Bauteile, wie Antennen, Parabolantennen, Wetterfahnen, Masten o.ä. sowie durch Gebäudeteile, die für die Funktion der Anlage erforderlich sind, wie Schornsteine, Aufzugsbauten, Lüftungs- und Belichtungsaufbauten überschritten werden.

5. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Bei den neuen Gebäuden ist sicherzustellen, dass die OKFFB des Erdgeschosses mindestens 0,30 m über dem höchsten Punkt der im Grundstücksbereich angrenzenden Straßenverkehrsfläche liegt, um bei Starkniederschlägen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden.

6. Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei Neubau, Umbau oder Erweiterung von Wohngebäuden ist für alle in den Lärmpegelbereichen III bis IV befindlichen Räumen, 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).

An den mit den relevanten Lärmpegelbereichen I bis IV gekennzeichneten Fassaden bzw. Baugrenzen sind jeweils bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. $R'_{w, res}$ der Außenbauteile gemäß DIN 4109 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
		erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Ab dem Lärmpegelbereich III sind für alle Schlafräume - wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen - schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zwingend vorzusehen. Diese Lüftungseinrichtungen dürfen die resultierende Schalldämmung der Außenbauteile nicht vermindern. Hinsichtlich von Rollladenkästen ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung des Fensters nicht verschlechtert wird. Entsprechende konstruktive Hinweise können z. B. der VDI 2719 und DIN 4109 entnommen werden.

Bei Wohngebäuden im WA*-Gebiet ist die Grundrissgestaltung so zu optimieren, dass alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 zu der von der Detmolder Straße lärmabgewandten Seite des Gebäudes angeordnet werden. An den besonders schallexponierten Fassadenseiten sind Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WC, Vorratsräume, Küchen und sonstige Räume ohne dauerhafte Aufenthaltsfunktionen vorzusehen. Sollte eine vom Lärm abgewandte Ausrichtung nicht möglich sein, ist ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 zu führen.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA* sollten die künftigen Nutzungen der Außenbereichsflächen (z. B. Terrassen, Gärten) auf der lärmabgewandten Seite errichtet bzw. angelegt werden. Baulücken zwischen den Wohngebäuden sollten durch eine min. 2,5 m hohe massive Mauer mit einem Mindest-Schalldämm-Maß von $R'_w \geq 25$ dB, Garagen und/oder sonstige baurechtlich zulässige Nebenanlagen geschlossen werden.

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

7. Erneuerbare Energien (9 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 248 BauGB)

Zulässig sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen sowie Außenwandflächen. Zum Zwecke der Energieeinsparung sind gem. § 248 BauGB geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist.

B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB) Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

1. Dachgestaltung

Im Plangebiet sind geneigte Dächer (GD) sowie Flachdächer (FD) vorgeschrieben. Dächer mit einer Neigung bis 5° gelten als Flachdächer.

Hochglänzende Dacheindeckungen sind wegen der Reflexion generell für sämtliche bauliche Anlagen unzulässig.

In die Dachhaut integrierte Anlagen zur Gewinnung bzw. Nutzung regenerativer Energien (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind grundsätzlich zulässig.

Begrünte Dächer sind zulässig.

Dachgauben und -einschnitte bei Satteldächern sind nur bis zu einer Gesamtlänge von höchstens 1/3 der Gebäudelänge zulässig und müssen mindestens 2,00 m von der Giebelwand entfernt sein. Zudem müssen Dachgauben mindestens 1,50 m unter der Firsthöhe enden.

2. Gebäudegestaltung bei Doppelhäusern und Hausgruppen

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

3. Vorgartengestaltung

Befestigte Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge im allgemeinen Wohngebiet dürfen maximal 40 % des Bereiches zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einnehmen.

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

4. Einfriedungen / Stützmauern

Einfriedungen an öffentlichen Flächen sowie an privaten Flächen sind bis zur einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Stützmauern zur Geländemodellierung sind entlang der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bis zu einer Höhe von max. 0,80 m, gemessen von dem höchsten Punkt der angrenzenden öffentlichen Grünfläche, zulässig.

sig. Verbleibende Höhenunterschiede sind durch Geländemodellierungen auf den jeweiligen Grundstücken auszugleichen.

C. Sonstige Festsetzungen

1. Niederschlagswasserbeseitigung Regenwasserableitung gemäß 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.

Um das anfallende Oberflächenwasser bei seltenen Regenereignissen schadlos abführen zu können, sind bei Planbereichen mit unterschiedlicher Geländesituation grundsätzlich Notwasserwege vorzusehen. Im vorliegenden Fall übernehmen die zum Gewässer Beke ausgerichteten Wegeverbindungen diese Funktionen. Dementsprechend erfolgt die Ausbaugestaltung dieser öffentlichen Wegeverbindung.

D. Hinweise

1. Altlasten

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes, auf dem früheren Standort der Ziegelei, können bei Baumaßnahmen Fundamentreste gefunden werden. Diese sind im Rahmen von Baumaßnahmen auf dem Grundstück einer Verwertung zuzuführen.

Im nordöstlichen Teilbereich des Plangebietes sind bis zu einer Tiefe von 0,6 m Auffüllungen festgestellt worden. Hinweise von schädlicher Bodenveränderung sind nicht festzustellen. Sollten bei den Bauarbeiten Verunreinigungen im Erdreich auftreten, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Paderborn zu informieren. Weitgehende Maßnahmen werden dann vor Ort abgeklärt.

Die Bodenuntersuchung (Bodengutachten Dr. Kerth+Lampe, April 2013) kann während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

2. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL – Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 05 21 / 5 20 02 50; Fax 05 21 / 5 20 02 39, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

3. Kampfmittelräumdienst

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg, Tel. 0 23 31 / 69 27-38 82, zu benachrichtigen.

4. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl oder Dieselmotorenkraftstoff) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwas-

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

5. Hochwasserschutz (Extremhochwasserereignisse -EHQ-)

Ein Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) südlich der Beke liegt im Beeinträchtigungsbereich eines möglichen 250- bzw. 500-jährigen Hochwasserereignisses (Extremhochwasserereignisse -EHQ). In diesem Zusammenhang wird auf die „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung zu Maßnahmen der Eigenvorsorge sowie die aktuelle Fassung der Hochwassergefahren- und -risikokarten der Bezirksregierung verwiesen, welche während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden können.

6. Geruchsimmissionen (Landwirtschaft)

Das Wohngebiet befindet sich im Nahbereich eines landwirtschaftlichen Betriebes östlich der Detmolder Straße. Die zu erwartende Geruchsbelastung im Umfeld des Betriebs wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gutachterlich untersucht (Dekra Automobil GmbH, Bielefeld). Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die Orientierungswerte für Wohn- und Mischgebiete im Plangebiet eingehalten werden. Lediglich in der ersten Baureihe an der Detmolder Straße wird auf der nördlichsten Grundstückparzelle eine Geruchsstundenhäufigkeit von 12 % der Jahresstunden prognostiziert. Diese geringfügige Überschreitung ist im Übergangsbereich zwischen landwirtschaftlich genutztem Außenbereich und geschlossener Wohnbebauung im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme ortsüblich und damit hinnehmbar.

7. Vogelschutz

Zum Schutz vor Vogelkollisionen sollten große Glasflächen von z. B. Terrassentrennwänden oder vorgelagerte Laubengänge so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

8. DIN-Normen/Richtlinien

Die DIN-Normen und Richtlinien, wie z. B. DIN 4109, DIN 18005 und VDI 2719 können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

9. Leittypen

Die dargestellten Leittypen zeigen das Erscheinungsbild der auf Basis der Bebauungsplanfestsetzungen möglichen Gebäudeformen sowie die Größenverhältnisse der Baukörper untereinander. In den folgenden Systemskizzen sind die Maßverhältnisse für Pultdächer dargestellt.

