

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO sowie § 9(1) Nr. 6 BauGB)

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (§ 4 BauNVO) sind gemäß § 1(6) BauNVO die Ausnahmen gemäß § 4(3) Nr. 2, 4 und 5 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO): Die zulässige maximale Wandhöhe ergibt sich aus der Festsetzung in der Plankarte. Als oberer Bezugspunkt gilt die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut. Die maximale Gesamthöhe wird in Meter über Oberkante Gehweg der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist, definiert.

Berechnung des Bezugspunkts je Baugrundstück: Mittelwert der 2 höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/Gehweg in Höhe der 2 Grundstückseckpunkte mit der Straßengrenzungsline der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist. Bei Eckgrundstücken gilt die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.

2.2 Ausnahmeregelung gemäß § 31(1) BauGB: Eine **Überschreitung** der festgesetzten maximalen **Wandhöhe** um maximal 1,0 m kann auf einer Länge von jeweils maximal 6 m je Traufseite der Hauptbaukörper ggf. ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Garagen, Stellplätze (§ 9(1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 23 BauNVO)

3.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur in den hierfür in der Plankarte festgesetzten Flächen zulässig. **Garagen** in Kellergeschossen sind unzulässig.

4. Sonstige Festsetzungen

4.1 Niederschlagswasserentwässerung (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 51a Landeswassergesetz - LWG NRW): Auf den versiegelten Flächen der privaten Grundstücke anfallendes Niederschlagswasser ist der öffentlichen Regenwasserkanalisation in den angrenzenden öffentlichen Straßen zuzuführen.

E. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW) Örtliche Bauvorschriften

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO NRW)

1.1 Dachgestaltung

a) **Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper:** Im Plangebiet sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 36° zulässig, Krüppelwalmdächer sind unzulässig. **Garagen, Carports und Dachaufbauten** sind von dieser Festsetzung ausgenommen. **Unter- und Überschreitungen** der festgesetzten Dachneigung um 2° sind zulässig.

b) Als **Dacheindeckung** sind für geneigte Hauptdächer Betondachsteine oder Tonziegel in *roten bis rotbraunen* Farben zulässig. *Rotbraun* ergibt sich vergleichsweise in Anlehnung an das RAL-Farbregister RAL 8002-8007, 8012, dunklere Brauntöne sind nicht zulässig. Übliche Herstellerbezeichnungen sind z.B. *rot, naturrot, ziegelrot, klassikrot, kupferrot, altrot*. Glänzende, glasierte bzw. lasierte Dachsteine/-ziegel sind ausdrücklich unzulässig (in Zweifelsfällen frühzeitige Abstimmung mit der Stadt Paderborn). Dacheindeckungen aus gewelltem Kunstglas, Metallen und Blechen, Faserzementplatten u.ä. sind unzulässig.

Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig, diese sind parallel zur Dachfläche anzuordnen. **Dachbegrünungen** sind auf Garagen, Carports und Nebengebäuden zulässig.

c) **Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Giebel parallel zur Hauptfirstrichtung** sind zulässig. Die Summe der Breiten der Dachaufbauten/-einschnitte und Giebel parallel zur Hauptfirstrichtung darf 1/3 der Gebäudelänge - gemessen in der breitesten Ausdehnung in der Dachhaut - sowie höchstens 4,0 m nicht überschreiten.

Abstand zwischen Dachaufbauten/-einschnitten sowie Giebeln parallel zur Hauptfirstrichtung und Ortgang: mindestens 2,0 m.

Die **Oberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb der Oberkante des Hauptfirstes liegen.

Übereinander liegende Dachaufbauten/-einschnitte sowie **Dachaufbauten/-einschnitte im Spitzboden** sind unzulässig.

1.2 Fassadengestaltung: Verkleidungen aus gewelltem Kunstglas, Metallen und Blechen, Mauerwerksimitationen, Faserzementplatten u.ä. sind unzulässig.

1.3 Gestalterische Einheit: Doppelhäuser sind in Außenflächenmaterial, Farben, Gebäudehöhe (Sockel, Wand-, Firsthöhe), Dacheindeckung und Dachüberständen jeweils gleich auszuführen.

2. Unbebaute Flächen, Begrünung, Einfriedungen gemäß § 86(1) Nr. 4, 5 BauO NRW:

2.1 Die unbebauten Flächen sind zu mindestens 60 % zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Je Baugrundstück ist mindestens **ein hochstämmiger heimischer Laubbaum** zu pflanzen. Standorte für **Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen** sind mit einem dicht bepflanzten Grünstreifen - Hecken aus heimischen Gehölzen - einzufassen.

2.2 Einfriedungen: Wind-, Sonnen- und Sichtschutzanlagen aus Kunststoff, Glas sowie Metall sind unzulässig.

3. Ausdrückliche Hinweise und Empfehlungen zu den Bauvorschriften:

Bei Gestaltungsfragen wird in Zweifelsfällen eine frühzeitige Abstimmung mit der Stadt empfohlen. Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten i.S.d. Bußgeldvorschriften des § 84 BauO NRW und können entsprechend geahndet werden.

F. Hinweise

1. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte GRZ (Grundflächenzahl) sowie durch Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt, soweit es nicht durch die Abgrenzung der überbaubaren Flächen und die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen eingeschränkt wird.

2. Bodenfunde

Bodendenkmale sind im Plangebiet ebenfalls nicht bekannt. Der LWL-Archäologie für Westfalen weist jedoch im Zuge des Aufstellungsverfahrens darauf hin, dass südöstlich des Planungsgebiets zahlreiche unter Schutz stehende Grabhügel liegen. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass das Gräberfeld bis in das Vorhabengebiet hinein reichen könnte, wird darum gebeten, im Falle von genehmigungspflichtigen Erdarbeiten die LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Telefon 0521/52002-50; Fax: 0521/52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, frühzeitig zu benachrichtigen, um die Arbeiten bauarchäologisch begleiten und so Bauverzögerungen verhindern zu können.

Grundsätzlich gilt: 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 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. Kampfmittel

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 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.

5. DIN-Normen etc.

Die DIN-Normen, wie z.B. DIN 4109, DIN 45691, DIN 18005 und der Farbkatalog RAL können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.