Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 290 „Rothebach Süd“ Stand: Oktober 2014

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

In den im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 4 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Schank- und Speisewirtschaften

Nicht zulässig:

- Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO wird jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen.
- Die im § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen nicht störende Handwerksbetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- Die im § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

2. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO

In der besonderen Bauweise (b) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.

3. Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen sind gem. § 23 BauNVO auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich zulässig. Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf die festgesetzte Grundfläche bzw. die Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 80 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

4. Unterirdisches Überschreiten der Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Tiefgaragen kann bis zu einer Tiefe von 4,00 m ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die betreffenden Bauteile vollständig unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen oder wenn die Hanglagen die Höhendifferenz zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und den aus der natürlichen Geländeoberfläche herausragenden Bauteile durch begrünte Aufschüttungen ausgeglichen wird.

5. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den mit Lärmpegelbereichen gekennzeichneten Baufenster müssen die Außenbauteile bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die nachfolgend aufgeführten Anforderungen (Tabelle 1) an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ des Deutschen Institutes für Normung Berlin Ausgabe November 1989 „Anforderungen und Nachweise“ sowie Beiblatt 1 zur DIN 4109 Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“ erfüllen.

Dabei gilt innerhalb des Baufensters an den jeweiligen Außenbauteilen der Lärmbereich, der an der dazu parallel liegenden Baugrenze festgesetzt ist. Für die Rückwärtigen Außenbauteile sind keine Anforderungen zu erfüllen.

Tabelle 1: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegelbereich“ 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		
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45

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.
²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Für Schlafräume und Kinderzimmer mit Fenstern im Lärmbereich III und höher, welche zur Hauptverkehrsstraße Detmolder Straße zugewandt sind, sind schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die Festsetzungen gelten, sofern diese Räume keine Fenster auf lärmabgewandten Seiten aufweisen. Bei einem Flächenverhältnis von maximal 40% Fenster zu 60% Außenwandfläche sind in Tabelle 2 die Schallschutzklassen der Fenster sowie die erforderlichen Schalldämmwerte für Wand und Fenster angegeben.

Tabelle 2: Abgeschätzte Schalldämmwerte der Außenbauteile nach DIN 4109 bei 40% Fensterflächenanteil zur Außenfläche des zu schützenden Raumes

Lärmpegelbereich	erf. R` w, res dB	R` w, Wand dB	R` w, Fenster dB	Schallschutzklasse der Fenster
III	35 dB	40 dB	30 dB	2
IV	40 dB	45 dB	35 dB	3
V	45 dB	50 dB	40 dB	4
VI	50 dB	50 dB	45 dB	5

Wenn aufgrund von Abschirmungen nachweislich und dauerhaft geringere Außenlärmpegel auftreten, kann von den Festsetzungen abgewichen werden. Die Berechnung der konkreten Dämmwerte muss für alle genehmigungspflichtigen Vorhaben baulichen Vorhaben unter Berücksichtigung der DIN 4109 erfolgen. Weitergehende konstruktive Hinweise können auch der VDI 2719 entnommen werden. Durch dieses Genehmigungsverfahren wird eine Überdimensionierung des Schallschutzes der Fenster und anderer Außenbauteile

vermieden, indem die konkrete Lage innerhalb des Baufeldes unter Berücksichtigung möglicher Abschirmwirkung vorhandener Bauwerke sowie der besonderen Gebäudekonstruktion (Raumaufteilung, vorgehängte Fassaden) Rechnung getragen wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass für Neubauten im Lärmpegelbereich I und II in der Regel keine besonderen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu stellen sind, da aufgrund der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) bereits erforderliche Baukonstruktionsmerkmale für Wände, Dächer und Türen erforderlich werden, die ein entsprechendes bewertetes Schalldämmmaß R_w für einen ausreichenden Schallschutz im Gebäudeinneren nach DIN 4109 gewährleisten.

In den Lärmpegelbereichen III sollten die künftigen Nutzungen der Außenbereichsflächen (z. B. Terrassen, Gärten) auf den Lärm abgewandten Seite errichtet bzw. angelegt werden. Baulücken zwischen den Wohngebäuden sollten nach Möglichkeit durch Garagen, sonstige baurechtlich zulässige Nebenanlagen und/oder massive Mauern geschlossen werden. 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.

6. Erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zulässig sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen und Außenwandflächen.

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

Bei den neuen Gebäuden ist sicherzustellen, dass die OKFFB des Erdgeschosses über der Straßengradiente (Rückstauenebene) der jeweiligen Straßenverkehrsfläche liegt, um bei Starkniederschlägen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden. Als Rückstauenebene werden 0,30 m über der Kanaldeckelhöhe des ersten Schachtes des Hauptkanals oberhalb der Einmündung der jeweiligen Grundstücksanschlussleitung definiert.

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

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

1. Abfallbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter derart mit Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind und vor Sonneneinwirkung geschützt werden. Abweichend können sie auch in Boxen aus Holz untergebracht werden.

2. Werbeanlagen

Anlagen zur Außenwerbung (Werbeanlagen) dürfen im allgemeinen Wohngebiet entlang der öffentlichen Straßen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht errichtet werden. Hierunter fallen keine Werbeanlagen, die sich an der Stätte der Leistung sowie Hinweisschilder, die Inhalte und Art gewerblicher Betriebe kennzeichnen.

3. Einfriedungen

An den Grundstücksgrenzen (straßenseitig, seitlich und rückwärtig) sind als Einfriedungen nur zulässig:

- durchsehbare Metall- und Drahtzäune
- Mauern nur als Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,4 m.

Anstelle von Einfriedungen baulicher Art können ausnahmsweise auch Hecken bis zu einer Höhe von 1,40 m zugelassen werden.

Die Höhe der Zäune darf an öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen 1,35 m, an allen anderen Grundstücksgrenzen 1,60 m nicht überschreiten.

C. Naturschutzbezogene Festsetzungen (§ 1a Abs. 3 i.V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

1. Artenschutz gem. §§ 44 und 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- Vorbereitende Erdarbeiten für die Gebietserschließung sind im Zeitraum September – Februar durchzuführen.
- Die Beleuchtung der Außenflächen darf nur geringe Auswirkungen auf die Insektenfauna und damit auf Fledermäuse (geringe Höhe, gezielte Ausrichtung, verträgliche / streulichtarme Leuchtmittel, z.B. LED) erzeugen. Dies ist insbesondere bei der Beleuchtung öffentlicher Flächen zu berücksichtigen.
- Vermeidung von Vogelschlag an großen Glasflächen durch entsprechende Gestaltung und Verwendung geeigneter Materialien.

D. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. Pflanzmaßnahmen in öffentlichen Grünflächen

In der öffentlichen Grünfläche sind Gehölzpflanzungen (Laubbäume 1. und 2. Ordnung und Sträucher) vorzunehmen. Es sind heimische standortgerechte Bäume und Gehölze zu verwenden.

2. Begrünung von Stellplätzen

Gemeinschaftsstellplätze sind mit Baumpflanzungen zu begrünen. Je fünf Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen, der so angeordnet wird, dass er zu einer Beschattung der Stellplätze beiträgt. Es sind standortgerechte Laubbäume mit einem Anpflanzungsumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdreich, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3. Pflege und Erhaltung

Die zur Anpflanzung festgesetzten Baume, Hecken und Gehölzpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Deren Entwicklung ist durch eine zweijährige Entwicklungspflege nach DIN 18919 zu sichern.

4. Tiefgaragenbegrünung

Tiefgaragen und Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungsmauern von Gebäuden sind mit einer Erdschicht von mindestens 50 cm zu überdecken und zu begrünen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Wintergärten, Terrassen, Stellplätze Zufahrten und Wege überdeckt werden.

E. Sonstige Festsetzungen

1. Landeswassergesetz gem. § 51 a (LWG NRW)

Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen kann über eine neue (städtische) Einleitungsstelle mit vorheriger Rückhaltung (private Rückhaltung auf den eigenen Baugrundstück) in den Niesenteich eingeleitet werden. Dies ist mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Paderborn abzustimmen.

Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

F. Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, 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: 0521/52002-50, Fax: 0521/52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Kampfmittelfunde

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. 02331/6927-3882, zu benachrichtigen.

3. Beachtung der Rückstauenebene

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc. ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen nach DIN-EN-Norm 12056-4:2000 gegen Rückstau gesichert werden. Als Rückstauenebene werden 0,30 m über der Kanaldeckelhöhe des ersten Schachtes des Hauptkanals oberhalb der Einmündung der jeweiligen Grundstücksanschlussleitung definiert.

4. Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und 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. Grundwassernutzungen

Für Grundwassernutzungen (Entnahme von Grundwasser, Erdwärmennutzungen etc.) ist vorab die Stellungnahme/Zustimmung der Unteren Wasserbehörde beim Kreis einzuholen.

6. Normen / Richtlinien

Die DIN-Normen, wie z.B. DIN 4109, DIN 45691, DIN 18005 sowie die VDI-Richtlinie 2719 können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.