

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. D 278 „Auf´m Kampe“ Stand: November 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.

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 Schank- und Speisewirtschaften sowie 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.

Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO

In den im Bebauungsplan festgesetzten Dorfgebiet (MD) sind gemäß § 5 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgende Nutzungen zulässig:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnnutzungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- Sonstige Wohngebäude.

Nicht zulässig:

- Die im § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- Die im § 5 Abs. 2 Nr. 4, 6, 8 und 9 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, sonstige Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- Die im § 5 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen sind gem. § 23 BauNVO auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich zulässig. Für die vorgenannten Anlagen gelten unverändert die Bestimmungen des § 19 BauNVO zur Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl. Garagen und überdachte Stellplätze sind mindestens 5,00 m von der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche entfernt zu errichten.

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.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6)

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

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

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

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

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

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

1. Gebäudegestaltung bei Doppelhäusern

Bei der Errichtung von Doppelhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und –Farbe, Traufhöhen sowie Fassadenmaterial und –farbe für beide Hälften einheitlich ausgeführt werden.

2. Gebäudehöhen (§§ 16 Abs. 3 u. 4 sowie 18 BauNVO)

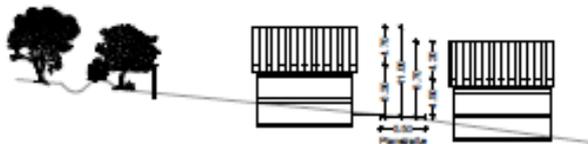
Zur Begrenzung der Gebäudekubatur werden maximale Wandhöhen (WH) Firsthöhen (FH) festgesetzt:

Gebäudegruppen 1 und 3

talseitig	maximale Wandhöhe (WH) von	6,30 m
	maximale Firsthöhe (FH) von	11,00 m

Gebäudegruppe 2

bergseitig	maximale Wandhöhe (WH) von	4,50 m
	maximale Firsthöhe (FH) von	8,70 m.



Systemschnitt

Bei der Bemessung von Wandhöhen (WH) wird diese Höhe gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren (Messpunkt) und der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Als Bezugspunkt ist die Ausbauhöhe der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche an der Grenzlinie zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück oder der Straßenbegrenzungslinie anzunehmen. Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, ist Messpunkt der höchste an das Baugrundstück grenzende Teil der Verkehrsfläche. Der gleiche Bezugspunkt ist maßgeblich für die Bemessung der First- (FH) und Gebäudehöhe (GH).

3. Vorgartenbereich

Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge im allgemeinen Wohngebiet und Dorfgebiet 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 an Verkehrsflächen / Stützmauern

Bauliche Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als Mauern im Material und Farbe des Hauptgebäudes, Natursteinmauern, senkrechte Holzlattenzäune und aus Metallgitterzäunen zulässig. Zäune sind mit heimischen Hecken oder heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Die bauliche Einfriedung darf eine maximale Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

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

5. Bodenaushub

Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen ist durch Massenausgleich sicherzustellen, dass das gesamte Aushubmaterial auf dem Baugrundstück oder benachbarten Grundstücken verbleiben kann. Eine Ausnahme hiervon kann gestattet werden, wenn die örtlichen Verhältnisse eine Einbringung des Bodenaushubs nicht zulassen.

6. Böschungen

Böschungen für den Straßenkörper sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

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

1. Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

Für die ausgleichspflichtigen Grundstücksflächen, im Zuordnungsplan mit I bis II gekennzeichnet, wird folgende detaillierte Zuordnung getroffen:

Dem Eingriff für die Neuanlage der öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Grundstück der Gemarkung Dahl, Flur 7, Flurstück 56 in der Größe von 837 m² wird im Bereich des vorgenannten Grundstücks auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine Ausgleichsfläche in der Größenordnung von 837 m² zugeordnet. Im beigefügten Zuordnungsplan ist die Fläche mit (1) gekennzeichnet ist.

Dem baulichen Eingriff auf dem Grundstücken der Gemarkung Dahl, Flur 6, Flurstück 1116 und Flur 7, Flurstück 56 in der Größe von 5.321 m² wird im Bereich des vorgenannten Grundstücks, Gemarkung Dahl, Flur 7, Flurstück 56 auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine Ausgleichsfläche in der Größe von 2.294 m² zugeordnet. Im beigefügten Zuordnungsplan ist die Fläche mit (2) gekennzeichnet.

Die auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführenden Maßnahmen sind im Zuordnungsplan, der

Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, näher bestimmt. Als Kompensationsmaßnahme ist die Anlage einer Streuobstwiese angedacht.

Über die vorgenannten Kompensationsmaßnahmen hinaus sollten nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch folgende Maßnahmen vermieden bzw. verringert werden:

- den Erhalt von heckenartiger Gehölzstruktur entlang des Grundsteinheimer Weges angrenzend an das Plangebiet soweit möglich,
- den Erhalt von im Plangebiet vorhandener Biotopstrukturen und orts- und landschaftsbildprägender Einzelbäume,
- eine Fassaden- und / oder Dachbegrünung an / auf dafür geeigneten Gebäuden,
- eine naturnahe Gestaltung der Grundstücke mit heimischen Pflanzenarten,
- die Befestigung von Grundstückszufahrten und Stellplätzen mit Schotterrasen oder wasserdurchlässigem Pflaster

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

- Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie die Beseitigung festgesetzter Bäume sind im Rahmen entsprechender Verfahren artenschutzrechtlich zu betrachten.
- Die vorbereitenden Erdarbeiten für die Gebietserschließung sollten nach Möglichkeit im Zeitraum September bis Februar durchgeführt werden.
- Die vorhandenen größeren Laubbäume im Geltungsbereich sind nach Möglichkeit zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
- Die Beleuchtung der öffentlichen Flächen und Verkehrswege ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und durch Höhe, Ausrichtung sowie Leuchtmittel (z.B. LED) fledermausverträglich anzulegen.
- Gegen Vogelanflug bei Verglasungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen sind geeignete Maßnahmen zu treffen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches und hier insbesondere im Bereich der Ausgleichsfläche ist die Neupflanzung von geeigneten heimischen Bäumen und Gehölzen vorzusehen. Im Bereich der Ausgleichsflächen sollte dabei eine strukturreiche Bodenmodellierung (z.B. feuchtere Senken), die Ausbildung von artenreichen Säumen sowie das Einbringen von Totholz etc. berücksichtigt werden.

D. Sonstige Festsetzungen

1. Landeswassergesetz gem. § 51 a (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.

E. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 76 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Innerhalb des nördlichen Plangebietes, entlang der Ellerstraße, verläuft der Ellerbach (Sonstiges Gewässer im Sinne des Landeswassergesetz LWG), mit seinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Die Grenze des Überschwemmungsgebietes ist nachrichtlich in

die Planzeichnung des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 76 Abs. 2 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) übernommen worden.

Es gelten die besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete gemäß § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Bauliche Maßnahmen können nur zugelassen werden, wenn sie die Voraussetzung des § 78 Abs. 3 Ziffer 1 bis 4 WHG erfüllen.

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. Schutz vor wild abfließendem Wasser

Aufgrund der vorherrschenden Hangsituation mit starkem Gefälle besteht bei starken Niederschlägen die Gefährdung des Neubaugebietes durch wild abfließendes Wasser. Durch Erosionsprozesse können Boden und Schlamm von den landwirtschaftlichen Flächen ausgespült und mit dem Regen transportiert werden. Aus den vorgenannten Aspekten müssen die Schachthäse von Kellerfenstern zum Schutz vor wild abfließendem Wasser weit genug aus dem Boden herausragen. Als Höhe werden 0,30 m über der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße empfohlen.

4. Beachtung der Rückstauenebene

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc. ist die Rückstauenebene der Abwassersatzung § 13 (4) der Stadt Paderborn 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.

5. 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.

6. Vogelschutz

Große Glasflächen sollten so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

7. Beleuchtung

Die Beleuchtung der öffentlichen Flächen und Verkehrswege sowie der privaten Grundstücksflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und durch Höhe, Ausrichtung sowie Leuchtmittel (z.B. LED) fledermausverträglich anzulegen.

8. Hochwasserschutz

Ein Teilbereich des Dorfgebietes (MD) südlich des Ellerbaches liegt sowohl im Beeinträchtigungsbereich eines möglichen 250- bzw. 500-jährigen Hochwasserereignisses (Extremhochwasserereignisse -EHQ) als auch in einem Bereich, in dem bei einem Versagen der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen bei einem 100-jährigen Ereignis nicht ausgeschlossen werden, dass ggf. Wasser auch in die übrigen Flächen hinein steigen können. Die geplante Bebauung an der Ellerstraße ist hochwasserangepasst auszuführen. In diesem Zusammenhang wird auf die „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung zu Maßnahmen der Eigenvorsorge, welche während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden kann sowie die aktuelle Fassung der Hochwassergefahren- und -risikokarten der Bezirksregierung verwiesen.