

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.

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. Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, ist der Messpunkt die gemittelte Höhe des Teiles der an das Baugrundstück grenzenden Verkehrsfläche.

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

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

1. Gestaltung

Gestaltung von Doppelhäusern

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

Dächer

Als Dacheindeckungsmaterial der geneigten Dächer sind Dachziegel oder Dachpfannen zu verwenden. Zulässig sind auch begrünte Dächer. Steigende Traufen sind unzulässig.

Dachgauben

Dachgauben sind zulässig. Sie sind aus der Dachfläche und nicht aus der Wandfläche zu entwickeln. Im Spitzboden sind Dachgauben unzulässig. Zudem müssen Dachgauben mindestens 1,50 m unter der Firsthöhe enden. Seitengiebel müssen von der Hausfassade sichtbar vor- oder zurückspringen. Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Es sind auf einer Seite der Dachflächen jeweils nur Dachgauben oder Dacheinschnitte zulässig.

Gebäudesockel

Gebäudesockel sind im Material und Farbton der Gebäudeaußenhaut herzustellen. Soweit möglich, ist der Sockel durch Bodenaufschüttungen und Heranziehen des Geländes an das Gebäude zu verdecken.

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

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

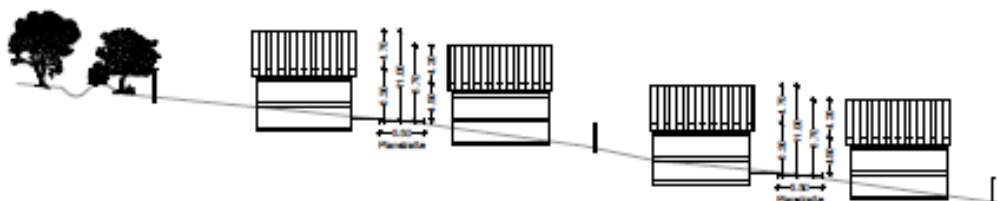
Folgende Höhen werden geregelt:

talseitig maximale Wandhöhe (WH) von 6,30 m

 maximale Firsthöhe (FH) von 11,00 m

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) und der Höhe von privilegierten Bauvorhaben nach § 6 BauO NW einschließlich Einfriedigungen.

3. Vorgartenbereich

Die befestigten 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 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 hinter pflanzen. 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 (§ 1a Abs. 3 i.V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)

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

Folgende Zuordnung wird getroffen:

Für den erforderlichen Ausgleich als Ersatzfläche für den überplanten Bereich der Ausgleichsfläche im Bebauungsplan Nr. N 193 II. Änderung (Kompensationsbedarf 2.812 m²), für die geplante Straßenverkehrsfläche (Kompensationsbedarf 1.667 m²) und für die geplante Wohnbaufläche (Kompensationsbedarf 3.996 m²) werden folgende Kompensationsflächen zugeordnet:

Teilfläche des Flurstücks 384, Flur 7, Gemarkung Neuenbeken in der Größe von 3090 m²,

Teilflächen der Flurstücke 90,60 und 295, Flur 5, Gemarkung Benhausen in der Größe von (2.812 m² + 1.667 m² + 3.996 m² - 3.090 m²): Aufwertungsfaktor 0,9 = 5.983 m².

Die auf den Ausgleichsflächen durchzuführenden Maßnahmen sind im Zuordnungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, näher bestimmt.

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

- Berücksichtigung der Bestimmungen der Energiesparverordnung und des Erneuerbaren-Energien-Gesetz,
- Erhalt von im Plangebiet vorhandener Gehölzstrukturen soweit möglich,
- Die Nutzung regenerativer Energien oder effizienter Energieformen zum Heizen von Gebäuden,
- Fassaden- und/oder Dachbegrünung an/auf dafür geeigneten Gebäuden,
- naturnahe Gestaltung der Grundstücke mit heimischen Pflanzenarten und eine gute Durchgrünung.

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

- Die vorbereitenden Erdarbeiten für die Gebieterschließung sollten nach Möglichkeit im Zeitraum September bis Februar durchgeführt werden.
- 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.

E. Hinweise

1. Hochwasserrisiken

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen.

Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundes - (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013).

2. 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.

3. 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.

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. Beachtung der Rückstauebene

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

6. 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.

7. Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete

Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt in den mit Verordnung der Bezirksregierung Detmold als obere Wasserbehörde vom 25.03.2013 festgesetzten Wasserschutzgebiet Paderborn – Diebesweg, Schutzgebietszone III B (unbedeckter Karst) und des Heilquellenschutzgebietes „Bad Lippspringe“, Schutzzone B.

Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Bereichen Einleitungen und Entnahmen, Errichtung und Betrieb von Anlagen, Durchführung von Bohrungen, Landwirtschaft und Geothermie / Wärmepumpen, usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich. Beim Umgang mit wassergefährdeten Stoffen (z.B. Heizöl und Dieselkraftstoffe) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ einzuhalten.

Entsprechende Genehmigungsanträge bzw. Anfragen sind an die Untere Wasserbehörde des Kreises Paderborn zu richten.

Die entsprechenden Schutzgebietsverordnungen (mit der zugehörigen Anlage A) sind zu beachten.