

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: Satzung

13.10.2016

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)**1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für die Verwaltung
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Garagen, überdachte Stellplätze (Carport), Stellplätze und Nebenanlagen sind gem. § 23 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für die vorgenannten Anlagen gelten unverändert die Bestimmungen des § 19 BauNVO zur Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl. Die Länge des Zufahrtsbereiches zwischen bauordnungsrechtlich zulässigen Garagen bzw. überdachten Stellplätzen (Carports) und der öffentlichen Verkehrsfläche muss mind. 5 m betragen. An den Längsseiten haben Garagen bzw. überdachte Stellplätze einen Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Der Zwischenraum ist zu begrünen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen - Grundflächenzahl gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V. mit § 17 BauNVO

Im Bereich des allg. Wohngebietes (WA) kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 durch die Festlegung der überbaubaren Flächen ggf. eingeschränkt sein.

4. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind max. zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und je eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.

5. Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Pro von der Ostenländer Straße erschlossenem Grundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von max. 3,00 m zulässig

6. Flächen für den Wasserabfluss gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB

Die unbebaute Fläche des Wasserweges ist in Muldenform auszubilden und von Hochbauten freizuhalten. Weiterhin ist dauerhaft zu gewährleisten dass ein Wasserabfluss über den Notwasserweg zwischen dem Privatweg und der südwestlich des Plangebietes angrenzenden Grünfläche stattfinden kann.

7. Gebäudehöhen gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit §§ 16 sowie 18 BauNVO

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sowie um bei Starkniederschlägen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, sind die Baugrundstücke auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße aufzufüllen. Darüber hinaus ist bei Errichtung der Neubebauung auch sicherzustellen, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFFB) um mind. 0,15 Meter über der dem Grundstück angrenzenden Straßengradiente liegt.

Die Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachsparren und der an das Grundstück angrenzenden und im Mittel gemessenen Oberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße.

Der gleiche Ausgangspunkt ist maßgeblich für die Ermittlung der Firsthöhe (FH).

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Aufgrund der Vorbelastung durch Straßenverkehrslärms in Bereichen des Plangebietes sind zum Schutz vor Lärmimmissionen und zur Wahrung gesunder Wohnverhältnissen im Sinne des BauGB entsprechende Schallschutzmaßnahmen zutreffen.

Für das Plangebiet gelten die Lärmpegelbereiche II bis IV. Bei der Sanierung oder Neuerichtung von schutzbedürftigen Gebäuden sind folgende Punkte zu beachten:

1. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ entsprechend der Tabelle 1 zu erstellen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	-
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

2. In Schlafräumen und Kinderzimmern sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen (bzw. alternativ vergleichbare Systeme) vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, sofern keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

3. Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle 1 aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde legen.
4. Außenwohnbereiche innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder durch die Stellung von Nebenanlagen oder Garagen und / oder massiven Einfriedungen mit einer Höhe von mindestens 2 m vor den Verkehrsimmissionen der Straßen zu schützen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 26.04.2016, AZ.: 8000 656 271 / 216 SST 020.

Die DIN 4109 sowie die VDI-Richtlinie 2719 können im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

9. Erneuerbare Energien gem. § 9 (1) Nr. 2 i.V.m. § 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 zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist.

B. FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT (§ 9 (4) BauGB)

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

1. Gestaltung von Doppelhäusern

Beide Hälften von Doppelhäusern müssen hinsichtlich Dachneigung, Dachmaterial, Dachfarbe, Traufhöhe, Fassadenmaterial und Fassadenfarbe einheitlich ausgeführt werden.

2. Dachgestaltung

Dächer sind als geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 38° bis 45° auszuführen. Als Dacheindeckung sind Dachpfannen oder Dachziegel zu verwenden. Steigende Traufen sind unzulässig.

3. Dachgauben

Dachgauben sind zulässig. Im Spitzboden sind Dachgauben unzulässig. Zudem müssen Dachgauben mind. 1,50 m unter der Firsthöhe enden. Dachgauben und Dacheinschnitte müssen min. 1,50 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Es sind auf einer Seite der Dachflächen jeweils nur Dachgauben oder Dacheinschnitte zulässig.

4. **Fassadengestaltung**

Die Fassaden sind in Putz oder Klinker herzustellen. Fassadenverkleidungen aus Holz oder Metall sind nur für untergeordnete Teilbereiche zulässig. Mauerwerkssimulationen, Kunststoff- oder Faserzementverkleidungen sind nicht zulässig.

5. **Vorgartengestaltung**

Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen bei freistehenden Wohnhäusern max. 50% des Bereiches zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einnehmen. Bei Doppelhäusern dürfen max. 60% des Bereiches zwischen der Baugrenze und der angrenzenden Verkehrsfläche für die vorgenannten Nutzungen in Anspruch genommen werden.

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

6. **Einfriedungen**

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

7. **Abstandsflächen gem. § 6 BauO NRW**

In Bezug auf die Abstandsflächen gelten die Vorschriften des § 6 BauO NRW. Dabei ist abweichend von § 6 BauO NRW bei der Ermittlung des Maßes der Abstandsflächen nicht das natürliche Gelände sondern die an das Grundstück angrenzende und im Mittel gemessenen Oberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße als Bezugspunkt heranzuziehen. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert maßgeblicher Bezugspunkt.

8. **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 gestatten werden, wenn die örtlichen Verhältnisse eine Einbringung des Bodenaushubs nicht zulassen.

C. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1. **Regenwasserversickerung gem. Landeswassergesetz (LWG NRW)**

Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen vollständig zu versickern. Als Versickerungsanlagen werden Flächenversickerung und die Muldenversickerung vorgeschrieben. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

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 gegen Rückstau gesichert werden (siehe Entwässerungsgutachten / Merkblatt).

D. HINWEISE / SONSTIGES

1. Bodenfunde

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 der LWL - Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521/52002-50, Fax.: 0521/52002-39, Email: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

2. Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg, Tel.: 02331/6927-3880, zu benachrichtigen.

3. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

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.

4. Hochwasserrisiken

Das Bebauungsplangebiet liegt, im Falle eines Versagens der Hochwasserschutzmaßnahmen, teilweise in einem durch Extremhochwasser gefährdeten Gebiet. Im Extremhochwassergebiet (HQ 101-500) werden im Sinne des § 5 Abs. 2 WHG eine hochwasserangepasste Bauweise sowie weitere Maßnahmen der Eigenvorsorge empfohlen.

Bei neuen Gebäuden ist eigenverantwortlich ein angemessener Überflutungsschutz vorzusehen.

Die Gebietsabgrenzungen der unterschiedlichen Hochwasserrisiken sind den Hochwassergefahren und -risikokarten der Bezirksregierung Detmold zu entnehmen. Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Auch hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013.

5. Vogelschutz

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

6. Grundwasserstand

Keller sind wegen des hohen Grundwasserstandes als weiße Wanne auszuführen.

7. Erdwärme und Grundwassernutzung

Die Nutzung von Grundwasser / Erdwärme unterliegt den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes. Hiernach ist für derartige Vorhaben und die hiermit im Zusammenhang stehenden Maßnahmen (z.B. Bohrungen für Erdwärmesonden) vor deren Umsetzung die wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Behörde einzuholen (Kreis Paderborn – Umweltamt).

8. DIN-Normen/Richtlinien

Die DIN-Normen und Richtlinien können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

9. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Bestandteile der 5. Änd. des Bebauungsplanes Nr. S 199 "Meerhof" bestehen aus der Bebauungsplanzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung.