

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG

Stand: Satzungsbeschluss

### **A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

In dem im Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiet (WA) sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

#### **2. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)**

Für die Gebäude auf den innenliegenden Grundstücken werden folgende maximale Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt:

- WH max. 6,00 m
- FH max. 10,00 m

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren und dem Mittelpunkt der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Dieser Mittelpunkt ist ebenfalls Bezugspunkt für die Firsthöhe.

#### **3. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Im Inneren des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohnhaus zulässig.

### **B. Festsetzungen nach Landesrecht gemäß § 9 Abs. 4 BauGB**

#### **Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW**

##### **1. Dachform**

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

##### **2. Dachgestaltung**

Dächer sind als Satteldächer bzw. als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 38° bis 45° auszuführen.

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

##### **3. Gestaltung von Doppelhäusern**

Bei der Errichtung von Doppelhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und Dachfarbe sowie Fassadenmaterial und -farbe einheitlich ausgeführt werden.

##### **4. Vorgartengestaltung**

Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge im allgemeinen Wohngebiet (WA) 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 Pflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Abmauerungen und Palisaden so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

## **C. Sonstige Festsetzungen**

### **Regenwasserversickerung**

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 (STEB).

## **D. Hinweise/Sonstiges**

### **Archäologische 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 dem LWL – Archäologie für Westfalen, Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50, Fax: 0521 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### **Kampfmittelbeseitigung**

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder der Polizei zu verständigen.

### **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.

### **Vogelschutz**

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

### **Erneuerbare Energien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. § 248 BauGB**

Ausdrücklich zulässig sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen sowie Außenwandflächen.

Im Rahmen der Errichtung von neuen Gebäuden sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten.

### **Telekommunikationsleitungen**

Um eine Veränderung oder Verlegung vorhandener Telekommunikationsleitungen zu vermeiden, ist es vor Beginn von Baumaßnahmen erforderlich, dass sich die Bauausführenden über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationsleitungen informieren und die Baumaßnahme mit den Betreibern

abstimmen. Es ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationsleitungen vermieden werden und ein ungehinderter Zugang (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit möglich ist. In Verkehrswegen sind für eine gegebenenfalls zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Leitungen vorzusehen.

#### **Grundstücksentwässerung / Straßenanbindung**

Die kanaltechnische Erschließung der neu zu bebauenden Grundstücke muss über die bereits vorhandene Infrastruktur auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen, so dass weitere Anschlüsse im Fahrbahnbereich nicht notwendig werden. Die vorgenannte Erschließung ist privatrechtlich über Leitungsrechte abzusichern. Seitens des Stadtentwässerungsbetriebes (STEB) werden keine zusätzlichen Grundstücksanschlüsse hergestellt.

Auch müssen die Grundstückszufahrten der neuen Bauvorhaben über bereits vorhandene Zufahrten der Vordergrundstücke erfolgen.