

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG

Stand: Satzungsbeschluss

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.2 Nicht zulässig sind:

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsgebundenen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl, durch Garagengeschosse in Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche bis maximal 0,8 gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 21a Abs. 3 BauNVO, kann zugelassen werden.

2.2 Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten ist in der Planzeichnung bzw. in den textlichen Festsetzungen bestimmt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind gemäß Planeintrag max. 2 bzw. 5 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Je Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig.

2.3 Höhe baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 16 u. 18 BauNVO

Es gilt wie folgt der Eintrag in der Planzeichnung:

Bei Gebäuden mit Flachdächern (FD) sind die folgenden Gebäudehöhen zulässig:

- ein eingeschossiges Gebäude mit maximaler Gebäudehöhe von 6,90 m,
- ein zweigeschossiges Gebäude mit maximaler Gebäudehöhe von 6,90 m bzw. 9,80 m.

Bei geneigten Dächern sind die folgenden Wandhöhen zulässig:

- ein eingeschossiges Gebäude mit maximaler Wandhöhe (WH) von 4,50 m und maximaler Firsthöhe (FH) von 10,00 m,
- ein zweigeschossiges Gebäude mit maximaler Wandhöhe (WH) von 6,70 m und maximaler Firsthöhe (FH) von 11,00 m.

Staffelgeschosse sind zulässig, wenn sie die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen einhalten.

Höhenbezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe, Gebäudehöhe und Firsthöhe gilt die an das Grundstück angrenzende, im Mittel gemessene Höhe der Gradiente der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße bzw. privaten Erschlie-

ßungsstraße. Als oberer Bezugspunkt gilt die festgesetzte maximale Gebäude- und Wandhöhe.

Wandhöhe (WH) / Gebäudehöhe (GH)

Die Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachsparren. Die Firsthöhe (FH) wird gemessen im Senkrechten zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der Dachhaut (First). Bei Gebäuden mit Flachdächern (FD) ist für die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika bzw. Brüstung maßgebend.

Die Überschreitung der Gebäudehöhen (GH) ist durch Solaranlagen zulässig. Die Gesamthöhe der Solaranlage darf dabei eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Solaranlagen auf Flachdächern haben einen Abstand von 1,5 m zu den Gebäudekanten einzuhalten.

Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFFB)

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sowie um bei Starkniederschlägen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, ist bei den Gebäuden sicherzustellen, dass die OKFFB des Erdgeschosses mindestens 0,15 m über dem höchsten Punkt der dem Grundstücksbereich angrenzenden Straßenverkehrsfläche bzw. der mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht festgesetzten Fläche liegt. Tiefgarageneinfahrten sind ebenfalls gegen Überflutungen zu sichern.

2.4 Bauweise, nicht überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. BauNVO

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen sind gem. § 23 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche 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 mindestens 5 m betragen. An den Längsseiten haben Garagen bzw. überdachte Stellplätze einen Mindestabstand von 1,0 m zu Verkehrsflächen einzuhalten. Der Zwischenraum ist zu begrünen.

Die Überschreitung der Baugrenze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO durch Tiefgaragen kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die betreffenden Bauteile vollständig unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen.

3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

3.1 Innerhalb der privaten Grünflächen, umgrenzt als „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“, ist eine zweireihige, freiwachsende Hecke aus standortgerechten, heimischen Straucharten anzulegen. Der Erhalt der Anpflanzungen ist durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft sicherzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

3.2 Private Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen. Auf den Flächen sind Versiegelungen und bauliche Anlagen nicht zulässig.

4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 4.1 Die mit (GFL 1) festgesetzte Fläche wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Anlieger der Flurstücke 228, 231, 225, 254, 255, 341 und 347 belastet.
- 4.2 Die mit (GFL 2) festgesetzte Fläche wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Anlieger des Flurstücks 75 belastet.
- 4.3 Die mit (GFL 3) festgesetzte Fläche wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Anlieger des Flurstücks 254 belastet.
- 4.4 Die mit (L) festgesetzte Fläche wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Anlieger des Flurstücks 75 belastet.
- 4.5 Flächen, die als Leitungsrecht (L) festgesetzt sind, dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden, um die jederzeitige Zugänglichkeit sicherzustellen.
- 4.6 Der Notwasserweg ist dauerhaft von jeglicher Bebauung freizuhalten. Weiterhin ist zu gewährleisten, dass oberflächlich abfließendes Wasser jederzeit über den Notwasserweg abgeleitet werden kann. Eine unkontrollierte Ableitung auf angrenzende Privatgrundstücke ist nicht zulässig.

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

- 5.1 Bei Neubau, Umbau oder Erweiterung von Wohngebäuden ist für alle im Lärmpegelbereich [III] befindlichen Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein entsprechender baulicher Schallschutz gegen Verkehrslärmeinwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß).
- 5.2 Die Grundrissgestaltung sollte im Wege der architektonischen Selbsthilfe so optimiert werden, dass alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 lärmabgewandt ausgerichtet werden.
- 5.3 Ab dem Lärmpegelbereich [II] wird empfohlen, die Schlafräume - wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen - mit schallgedämmten Lüftern auszustatten. Ab dem Lärmpegelbereich [III] wird zwingend vorgeschrieben, dass bei Schlafräumen - wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen - schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen, vorzusehen sind.
- 5.4 An den mit den relevanten Lärmpegelbereichen [I] bis [V] gekennzeichneten Fassaden bzw. Baugrenzen sind jeweils bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R` w.res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 wie folgt vorzunehmen:

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|-------------------------------------|--|---|---------------------------------------|
| Lärmpegelbereich | „Maßgeblicher Außenlärmpegel 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 | | |
| [I] | bis 55 | 35 | 30 | - |
| [II] | 56 bis 60 | 35 | 30 | 30 |
| [III] | 61 bis 65 | 40 | 35 | 30 |
| [IV] | 66 bis 70 | 45 | 40 | 35 |
| [V] | 71 bis 75 | 50 | 45 | 40 |
| ¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. ²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. | | | | |

- 5.5** In den Lärmpegelbereichen [II] und [III] sollten die künftigen Nutzungen der Außenbereichsflächen (z. B. Terrassen, Gärten) auf den lärmabgewandten Seiten errichtet bzw. angelegt werden. Baulücken zwischen den Wohngebäuden sollten durch Garagen, sonstige baurechtlich zulässige Nebenanlagen und/oder massive Mauern geschlossen werden.
- 5.6** Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB) **Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW**

1. Dachform

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

2. Gestaltung von Doppelhäusern

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

3. Dachgauben

Dachgauben müssen mindestens 1,50 m unter der Firsthöhe enden. Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Es sind auf einer Seite der Dachflächen entweder nur Dachgauben oder nur Dacheinschnitte zulässig. Im Spitzboden sind Dachgauben unzulässig.

4. 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.

5. Einfriedungen an Verkehrsflächen

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Schnitthecken oder als mit Schnitthecken hinterpflanzte Stabgitterzäune bis zu einer max. Höhe von 1,00 m zulässig.

6. 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 Gradienten der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße als Bezugspunkt heranzuziehen. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert maßgeblicher Bezugspunkt.

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

Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Die erforderliche Kompensation für den zu erwartenden Eingriff in die Natur und Landschaft in der Größe von 917 m², kann im Plangebiet nicht nachgewiesen werden und ist gemäß § 1a Abs. 3 außerhalb des Plangebiets durch die Kompensationsmaßnahme auf dem städtischen Grundstück Gemarkung Elsen, Flur 14, Flurstück 598 auszugleichen.

D. Hinweise / Sonstiges

1. Niederschlagswasser (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 (STEB) der Stadt Paderborn.

2. Entwässerungstechnische Erschließung

Für alle Bauvorhaben im rückwärtigen Planbereich ist ein gemeinschaftliches Entwässerungskonzept mit Überflutungsnachweis zu erstellen und dem STEB vorzulegen. Die gemeinschaftlichen Entwässerungsleitungen (RW- und SW-Leitung) sind an den vom STEB herzustellenden Regen- und Schmutzwasserkanal anzuschließen.

3. Überflutungsschutz

Für das Plangebiet ist ein gemeinschaftlicher Überflutungsnachweis zu erstellen und dem STEB vorzulegen. Aufgrund des nach Norden stark abfallenden Geländes ist sicherzustellen, dass bei Starkregenereignissen oberflächlich abfließendes Wasser nicht in die Gebäude (Neu- und Bestandsgebäude) eindringen kann, sondern über den festgesetzten Notwasserweg in Richtung der öffentlichen Grünfläche abgeleitet wird.

4. 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 gegen Rück-

stau gesichert werden. Tiefgaragen sind vor den Auswirkungen von Starkregen zu schützen.

5. 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).

6. Dachbegrünung

Flachdächer, Carports und Nebenanlagen können nach Möglichkeit mit einer extensiven Begrünung versehen werden.

7. 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.

8. Bodendenkmal

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, E-Mail: lwl-archaeologiebielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Für die Durchführung der archäologischen Untersuchung ist 4 Wochen vor Beginn einer Baumaßnahme die Stadtarchäologie, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel. 05251 69317-97, E-Mail: lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org, zu verständigen.

9. Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. der verunreinigte Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

10. Kampfmittelbeseitigung

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

11. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (§ 44 BNatSchG)

Die Auswirkungen auf die potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln sind durch die folgenden Maßnahmen zu vermeiden.

Bauzeitenbeschränkung

Die Rodung von Höhlenbäumen, Gehölzen oder der Abriss von Gartenhäusern und Schuppen sind außerhalb der Aktivitätszeiten der von Fledermäusen und Vögeln (15.

Oktober bis 29. Februar) durchzuführen. Sollte dieser Termin nicht eingehalten werden können, ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde unter Beteiligung eines Fachgutachters erforderlich. Eine Rodung bzw. ein Abriss darf nicht erfolgen, bis die Tiere die Jungenaufzucht / Brutfähigkeit beendet haben und aus dem Plangebiet abgezogen sind.

Kontrollen

Werden Wohngebäude mit Spaltenverstecken im Bereich des Plangebietes in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 14. Oktober abgerissen, so sind diese unmittelbar vor dem Abriss unter Beteiligung eines Fachgutachters auf Fledermäuse zu kontrollieren. Ein Abriss darf nicht erfolgen bis die Tiere die Jungenaufzucht / Brutfähigkeit beendet haben und aus dem Plangebiet abgezogen sind.

Ersatzquartiere

Sollten bei den Gebäude- oder Baumhöhlenkontrollen Spuren darauf hindeuten, dass es sich um regelmäßig genutzte Fledermausquartiere oder Nistplätze handelt, sind entsprechend der Anzahl der vorgefundenen Quartiere/Nistplätze, Ersatzquartiere / Nisthilfen in räumlichem Zusammenhang vorzusehen.

Beleuchtung der Freiflächen

Die Beleuchtung der Freiflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und durch Höhe, Ausrichtung (nicht nach oben abstrahlend) sowie die Verwendung nicht wärmeemittierender Leuchtmittel (z.B. LED) fledermausverträglich anzulegen.

12. Vogelschutz

Glasflächen z. B. von Terrassentrennwänden oder vorgelagerten Laubengängen sollten so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

13. Erneuerbare Energien

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen sowie Wandflächen sind ausdrücklich zulässig.

Bei einer Erdwärmennutzung (oberflächennahe Geothermie) sind die hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet zu berücksichtigen. Hieraus können Einschränkungen in Bezug auf die Erschließung der Wärmequellen Grundwasser und Erdwärme resultieren (u. a. Begrenzung der Bohrtiefe, hydrogeologische Fachbegleitung). Die Nutzung von Grundwasser / Erdwärme unterliegt dem Wasserrecht. Für derartige Nutzungen ist daher vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Behörde einzuholen.

14. Richtfunktrassen

Bauliche Anlagen bzw. technische Anlagen wie z.B. Baukräne, Antennen sind mit den Betreibern von Richtfunktrassen abzustimmen. Da nicht auszuschließen ist, dass sich Richtfunktrassen ändern oder weitere Betreiber diese anbieten, sind weitergehende Informationen zu den Betreibern von Richtfunktrassen bei der Bundesnetzagentur einzuholen.

15. Müll- / Wertstoffsammlung

Da im Bereich der privaten Erschließungsstraßen keine geeignete Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge vorgesehen ist, müssen alle Abfallbehältnisse und Wertstofftonnen bzw. -säcke für die Entsorgung an der Querstraße „Am Kalberdanz“ bereitgestellt werden. Hierzu sind auf den privaten Grundstücken im Straßenbereich entsprechende Sammelflächen vorzusehen.

16. DIN-Normen / Richtlinien

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