

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG

Stand: Sitzung – April 2019

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

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

1.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl durch Garagengeschosse in Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche ist bis maximal 0,8 gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 21a Abs. 3 BauNVO zulässig, sofern die Oberfläche mindestens extensiv begrünt wird.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch Eintrag der maximalen Gebäudehöhe (GH) im Plan festgesetzt. Die Gebäudehöhen sind in Meter über NHN (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN2016) als Bezugspunkt bestimmt.

Als oberer Bezugspunkt gilt bei Flachdächern die Oberkante Attika des Dachaufbaus des Ober- oder Staffelgeschosses (= zulässige Gebäudehöhe). Dabei ist eine Überschreitung aufgrund installationstechnischer Bauteile (Treppenhäuser, Aufzüge etc.) in untergeordnetem Flächenumfang um bis zu 1,0 m ausnahmsweise zulässig.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch Solaranlagen ist zulässig. Die Gesamthöhe der Solaranlage darf dabei eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Auf Flachdächern ist mit Solaranlagen ein Abstand von 1,5 m zu Gebäudekanten einzuhalten.

Bei den Gebäuden ist sicherzustellen, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFFB) mindestens 0,30 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Außenflächen liegt, um bei Starkregenereignissen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden. Die Tiefgarageneinfahrt ist ebenfalls gegen Überflutungen zu sichern.

2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche, umgrenzt als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine flächenhafte Pflanzung von standortgerechten, heimischen Laubgehölzen in Form von Sträuchern und Bäumen vorzusehen. Die Bepflanzung ist zum restlichen Grundstück mit einem Zaun abzugrenzen. Die detaillierte Ausführung der Pflanzmaßnahmen ist dem beigefügten Begrünungsplan zu entnehmen.

Die Anpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche sind dauerhaft zu erhalten und durch eine fachgerechte Pflege sicherzustellen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der durch Verkehrslärm vorbelastet ist, sodass passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Beuth Verlag/Berlin) erforderlich sind.

3.1 Innerhalb des gekennzeichneten Lärmpegelbereichs gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{w, res}$ entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren. Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb des Lärmpegelbereichs V.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
		Erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
V	71 bis 75	45	40
¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.			

3.2 In Schlafräumen und Kinderzimmern sind im gesamten Plangebiet schalldämpfende Lüftungseinrichtungen (bzw. alternativ vergleichbare Systeme) vorzusehen, die mit einem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechender Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, wenn keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

3.3 Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, wenn 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 8 der DIN 4109 aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 21.08.2018, Az.: 218 SST 058/8000 665 933.

4. Bezug zum Durchführungsvertrag (§ 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst das Flurstück 454, Flur 28, Gemarkung Paderborn mit insgesamt etwa 2.390 m². Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

**B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)
Örtliche Bauvorschriften**

1. Dachform

Die zulässige Dachform ergibt sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung.

C. Hinweise/Sonstiges

1. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 44 Landeswassergesetz 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 (STEB).

2. Archäologische Bodenfunde

Um archäologisch relevante Fragestellungen (Untersuchungen im Vorfeld) zu klären, ist mindestens 8 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten, welche mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, die LWL-Archäologie für Westfalen – Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251/2077105, Fax: 05251/6931799, E-Mail: lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org, schriftlich zu kontaktieren.

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 LWL-Archäologie für Westfalen/Stadtarchäologie Paderborn (o. g. Kontaktdaten) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

3. Kampfmittelbeseitigung

Eine Gefährdung durch Kampfmittel kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen die zu bebauenden Flächen und Baugruben im Vorfeld zu sondieren. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben oder sonstiger Vorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtlichen Ordnungsbehörden oder die Polizei zu verständigen.

4. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieseldieselkraftstoff) 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. Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

6. Hochwasserrisiken

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierzu werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 2015.

Im Plangebiet sind Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass das Wasser gefasst sowie geordnet abgeleitet wird. Nachbargrundstücke dürfen nicht geschädigt werden, wenn bei Extremregenereignissen Niederschlagswasser über die Notentwässerungssysteme der Dachflächen und befestigten Flächen abfließt.

7. Beachtung der Rückstauenebene

Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen fachgerecht gegen Rückstau gesichert werden. Die Höhe der Rückstauenebene ist in der Abwassersatzung der Stadt Paderborn definiert.

8. Vogelschutz

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

9. Bodenschutz

Nach § 202 BauGB ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder dort einzubauen.

10. Artenschutz

Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG für Vogelarten kann im Plangebiet unter Berücksichtigung folgender Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden:

- Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sind außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) und somit nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 29. Februar durchzuführen. Im Falle nicht vermeidbarer Flächeninanspruchnahmen außerhalb dieses Zeitraums, ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die betroffenen Bereiche frei von einer Quartiernutzung sind.
- Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sind auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche zu beschränken. Hiermit soll sichergestellt werden, dass zu erhaltende Vegetationsbestände der näheren Umgebung vor Beeinträchtigung geschützt sind und auch weiterhin eine Funktion als Lebensraum übernehmen können.

11. Richtfunktrassen

Westlich des Plangebiets verläuft eine raumbedeutsame Richtfunktrasse. Um mögliche Interferenzen der Richtfunktrasse zu vermeiden, sind bauliche Anlagen bzw. technische Anlagen, wie z. B. Baukräne, Antennen mit den Betreibern von Richtfunktrassen abzustimmen. Diese dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen. Da nicht auszuschließen ist, dass sich Richtfunktrassen ändern oder weitere Betreiber diese an-

bieten, sind weitergehende Informationen zu den Betreibern von Richtfunktrassen bei der Bundesnetzagentur einzuholen.

12. DIN-Normen / Richtlinien

Die DIN-Normen werden zur Einsichtnahme bereitgehalten und können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.