

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG
Stand: Satzung – Juli 2020

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

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

Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO

Im reinen Wohngebiet (WR) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)

- 2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im WR sind Wintergärten, Pergolen oder ähnliche Bauten unzulässig.
- 2.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Vorgartenbereich (siehe B. 5) unzulässig.
- 2.3 Balkone, Dachterrassen und sonstige Freisitze sind auf allen Gebäudeteilen unzulässig.
- 2.4 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Fläche für Garagen errichtet werden.

Überdachte Stellplätze (Carport) und Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Länge des Zufahrtsbereiches zwischen bauordnungsrechtlich zulässigen Garagen bzw. überdachten Stellplätzen (Carports) und der öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen. An den Längsseiten haben Garagen bzw. überdachte Stellplätze einen Mindestabstand von 1,0 m zu Verkehrsflächen einzuhalten. Der Zwischenraum ist zu begrünen.

Generell gilt für alle oben aufgeführten Bereiche, dass für die vorgenannten Anlagen (Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen) unverändert die Bestimmungen des § 19 BauNVO zur Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl gelten.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. mit §§ 16 u. 18 BauNVO)

Als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch Eintrag der maximalen Gebäudehöhe (GH) im Plan festgesetzt:

- Im Bereich der eingeschossigen Gebäudeteile beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 4,0 m.
- Im Bereich der zweigeschossigen Gebäudeteile beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 7,50 m.

Als oberer Bezugspunkt gilt bei Flachdächern die Oberkante Attika des Dachaufbaus des Ober- oder Staffelgeschosses (= zulässige Gebäudehöhe). Dabei ist eine Über-

schreitung um maximal 0,30 m zulässig, um geeignete Wärmeschutzmaßnahmen ergreifen zu können.

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.

Höhenbezugspunkt

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) gilt die im Mittel gemessene OK-Verkehrsfläche der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße (Straßengradiente). Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, wird der Messpunkt zwischen dem höchsten und dem tiefsten an das Baugrundstück angrenzenden Teil der Verkehrsfläche (Straßengradiente) gemittelt.

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

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NW

1. Dachform

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

2. Dachgestaltung

Flachdächer sind mit umlaufend gleichhohen waagerechten Gesimsen aus Sichtbeton oder Faserzement herzustellen. Die Gesimshöhe beträgt ca. 0,60 m bis 0,80 m. Dachüberstände sind unzulässig. Begrünte Dächer sind zulässig.

3. Fassadengestaltung

Die Gebäude sind durch die geschlossene Bauweise als Gesamtensemble zu sehen und entsprechend gestalterisch aufeinander abzustimmen. Es sind nur rote bis rotbraune Klinker- oder Ziegelfassaden zulässig.

Fassadenverkleidungen aus Holz, Putz oder Metall sind nur für untergeordnete Teilbereiche zulässig.

Die Fassade des zulässigen Staffel-/Obergeschosses ist auch in Farbe- und Material des Erdgeschosses zu gestalten.

Verkleidungen aus gewelltem Material, Mauerwerksimitationen oder Fachwerk sind unzulässig.

4. Garagen / überdachte Stellplätze

Garagen sind in Material und Farbe des Hauptgebäudes auszuführen. Überdachte Stellplätze (Carports) sind im Material des Hauptgebäudes bzw. in Holz oder Stahl auszuführen.

Begrünte Dächer sind zulässig.

5. Vorgartengestaltung / Standorte für Mülltonnen

Definition Vorgarten: Beim Vorgartenbereich handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht (Baugrenze/-linie). Bei Eckgrundstücken und zweiseitig erschlossenen Grundstücken ist nur der benannte Grundstücksstreifen entlang der Gebäudefront des Gebäudeeingangs als Vorgarten zu bezeichnen.

Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge dürfen im reinen Wohngebiet (WR) maximal 50 % des Bereiches zwischen der Baugrenze bzw. Baulinie 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.

6. Einfriedungen

Bauliche Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine maximale Höhe von 0,80 m nicht überschreiten und sind als Mauern im Material und Farbe des Hauptgebäudes, als Natursteinmauern, als senkrechte Holzlattenzäune und aus durchsehbaren Metallgitterzäunen zulässig. Zäune sind mit heimischen Hecken oder heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.

C. Hinweise / Sonstiges

1. Archäologische Bodenfunde

Um archäologisch relevante Fragestellungen (Untersuchungen im Vorfeld) zu klären, ist mindestens 4 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.

2. Kampfmittelfunde

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.

3. Niederschlagsentwässerung (§ 44 LGW 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 NRW. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

4. Starkregenereignisse

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 aktuelle Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat.

Im gesamten Plangebiet sind auf den privaten Grundstücken 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.

5. 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.

6. 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.

7. Vogelschutz

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

8. Richtfunktrassen

Im nördlichen Bereich 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 anbieten, sind weitergehende Informationen zu den Betreibern von Richtfunktrassen bei der Bundesnetzagentur einzuholen.

9. DIN-Normen / Richtlinien

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