

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG
Stand: Satzungsbeschluss September 2020

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

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

In Mischgebieten (MI) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungen ausgeschlossen.

- Die gemäß § 6 Abs. 7 BauNVO zulässigen Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
- Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

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

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

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

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 u. 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird im Bebauungsplan durch Eintrag der maximalen Traufhöhen (TH) sowie der Firsthöhen (FH) im Plan festgesetzt.

Es sind folgende Gebäudehöhen zulässig:

- eingeschossige Gebäude mit maximaler Gebäudehöhe von 4,00 m bzw. 8,00 m
- zweigeschossige Gebäude mit maximaler Gebäudehöhe von 6,50 m bzw. 11,00 m

Höhenbezugspunkte

Als obere Bezugspunkte sind die Firsthöhe (FH) und die Traufhöhe (TH) zu bestimmen. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand, mit der Unterkante Dachsparren und dem Mittelpunkt der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe GH gilt die im Mittel gemessene OK-Verkehrsfläche der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße (Straßengradiente über NHN).

Verläuft die Straßengradiente nicht eben, ist die untere und die obere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche aus den festgesetzten Höhen zu interpolieren und hieraus ein Mittelwert zu bilden. Der errechnete Mittelwert bildet den maßgeblichen Bezugspunkt. Gleiches gilt für Eckgrundstücke.

Die vorgenannten Bezugspunkte gelten auch für sonstige privilegierte Vorhaben wie z. B. Garagen und überdachte Stellplätze.

Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist durch untergeordnete Bauteile (Treppenhäuser, Aufzüge, Technikaufbauten, Masten, Antennen u. ä.) um bis zu 1,50 m ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Gesamtfläche von max. 20,00 m² nicht überschreiten.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch Solaranlagen ist zulässig. Die Gesamthöhe der Solaranlage darf dabei eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFFB)

Um bei Starkregenereignissen 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 liegt. Tiefgarageneinfahrten sind ebenfalls gegen Überflutungen zu sichern.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2, 4 und 22 BauGB i. V. m. BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise sind gemäß § 22 BauNVO Abs. 2 Gebäude (Einzel-, Reihen – und Hausgruppen) mit Grenzabständen zu errichten. Ferner darf die Länge der Gebäude höchstens 50 m betragen.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen sind gem. § 23 BauNVO auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für die vorgenannten Anlagen gelten unverändert die Bestimmungen des § 19 BauNVO zur Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl. Für Tiefgaragen gilt die unter A. 2.1 getroffene Regelung zur Überschreitung der GRZ.

Die Länge des Zufahrtbereiches 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 einem Mindestabstand von 1,0 m zu Verkehrsflächen einzuhalten, der zu begrünen ist.

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

1. Dächer

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

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dachneigung, das Dachmaterial, die Dachfarbe, die Traufhöhe, das Fassadenmaterial und die Fassadenfarbe einheitlich auszuführen.

Dachgauben sind zulässig. Sie sind aus der Dachfläche und nicht aus der Wandfläche zu entwickeln. Im Spitzboden sind Dachgauben unzulässig. Zudem müssen Dachgauben mindestens 1,50 m unter der Firsthöhe enden. Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Die Breite der Dachgaube bzw. des Dacheinschnitts darf 1/3 der Gesamtrauflänge nicht überschreiten. Es sind auf einer Seite der Dachflächen entweder nur Dachgauben oder nur Dacheinschnitte zulässig.

Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel oder Dachpfannen zu verwenden. Zulässig sind auch begrünte Dächer.

2. Vorgartengestaltung / Mülltonnen

Definition Vorgartenbereich: Beim Vorgartenbereich handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht (Baugrenze).

Die Vorgartenflächen sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Befestigung der Vorbereiche der Stellplätze, der Zufahrten und Zugänge sind wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder versickerungsfähige Steine zu verwenden.

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.

1.2 Einfriedungen

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Fuß-/Radwege) dürfen eine maximale Höhe von 1,0 m nicht überschreiten und sind als Mauern im Material und in der Farbe des Hauptgebäudes, Natursteinmauern, senkrechte Holzlattenzäune und aus durchsehbaren Metallgitterzäunen zulässig. Zäune sind mit heimischen Gehölzen oder Hecken zu hinterpflanzen. Die Einsehbarkeit in den Straßenraum ist zu gewährleisten.

1.3 Geländehöhe

Aufgrund des natürlichen Geländeverlaufs im Plangebiet können Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich werden. Diese dürfen im Grenzbereich zu Nachbargrundstücken nicht mehr als 0,50 m Höhendifferenz zum Ursprungsgelände betragen.

C. Hinweise/Sonstiges

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 Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten.

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.

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.

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.

Bodenschutz

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

Niederschlagswasserbeseitigung gemäß 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.

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 Eigenversorgung informiert die aktuelle Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

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.

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.

Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der mit Verkehrslärm vorbelastet ist. Daher sind zum Schutz vor Außenlärm bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-01:2018-01 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH; Berlin)

einzuhalten. Zur Dimensionierung des baulichen Schallschutzes sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen. Schallschutzbezogene Regelungen werden im Rahmen der Baugenehmigung getroffen.

Vogelschutz

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

DIN-Normen/Richtlinien

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