

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG
Stand: Entwurf Mai 2021 Offenlage

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

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen definiert sich nach § 18 Abs. 1 BauNVO über die zulässige Wand- und Firsthöhe.

2.1.1 Höhenbezugspunkt

Der zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen erforderliche Bezugspunkt wird wie folgt bestimmt: Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Wand- und Firsthöhen gilt die im Mittel gemessene Höhe der Straßengradiente der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche über NHN.

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

2.1.2 Wandhöhe (WH) / Firsthöhe (FH)

Die Wandhöhe (WH) wird zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachsparren und dem an das Grundstück angrenzenden Höhenbezugspunkt gemessen.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) wird zwischen der Oberkante der Firstkonstruktion und dem an das Grundstück angrenzenden Höhenbezugspunkt gemessen.

2.2 Höhenlage Oberkante Erdgeschossfußboden (OKFFB)

Um bei Starkregenereignissen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, ist bei der Errichtung der Bebauung sicherzustellen, dass die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFFB) mindestens 0,30 m über der angrenzenden Straßenmitte liegt.

2.3 Geländehöhen

Die Baufelder können durch entsprechende Geländemodellierungen bis zur +/- 50 cm gegenüber dem vorhandenen Gelände aufgefüllt bzw. abgegraben werden.

3. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,3. Auf den Grundstücken für die Reihemittelhäuser kann ausnahmsweise eine Grundflächenzahl bis zu 0,4 zugelassen werden.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. BauNVO)

4.1 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.

4.2 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 Zwischenraum ist zu begrünen.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die maximal zulässige Anzahl der Wohneinheiten ist in der Planzeichnung bestimmt. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind max. zwei pro Wohngebäude zulässig. Je Doppelhaushälfte / Reihenhaus ist max. eine Wohneinheit zulässig.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1 Die öffentlichen Grünflächen ohne Anpflanzgebot sind unter Maßgabe der sonstigen Funktionsfähigkeit (z.B. Versickerung) extensiv zu pflegen. Bei Mahd ist das Mahdgut abzufahren und darf nicht in der Fläche verbleiben.

6.2 Auf den privaten Grünflächen sind Versiegelungen und bauliche Anlagen nicht zulässig.

7. Ausschluss von Schottergärten, Steingärten und –schüttungen auf unbebauten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stein-/Kies-/Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke, sofern sie nicht für die Zuwegung des Hauptgebäudes und der Nebenanlagen benötigt werden, sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

8.1 Private Grünfläche mit Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf der im Plan festgesetzten privaten Grünfläche ist eine mind. 2-reihige Pflanzung aus heimischen und bodenständigen Laubgehölzen (Pflanzabstand 1,2 x 1,2 m) herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzauswahl:

Eberesche (*Sorbus aucuparia* / 10 %)

Weißdorn (*Crataegus monogyna* / 15 %)

Faulbaum (*Rhamnus frangula* / 15 %)

Eibe (*Taxus baccata* / 10 %)

Hasel (*Corylus avellana* / 15 %)

Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum* / 15 %)

Roter Holunder (*Sambucus racemosa* / 10 %)

Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana* / 10 %)

8.2 **Öffentliche Grünflächen mit Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Die im Plan festgesetzten Flächen mit Pflanzgeboten innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind mit Pflanzen im Sinne der vorhandenen Landschaftsbestandteile zu bepflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Hier sind Eichenpflanzungen mit entsprechenden Säumen vorzusehen. Das Nachbarrecht ist hier einzuhalten.

9. **Bindungen für den Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die gemäß Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind fachgerecht und dauerhaft zu erhalten. Die Erdoberfläche im Bereich der Kronentraufe dieser Bäume ist so zu erhalten, dass die Vitalität der Bäume nicht beeinträchtigt wird. Untersagt sind alle Eingriffe in den Kronenbereich der Bäume, sofern sie nicht aus Gründen der allgemeinen Sicherheit oder der Erschließung erforderlich sind. Notwendige Maßnahmen zur Verkehrssicherheit im Straßenraum sind mit gebotener Vorsicht auszuführen. Während der Bauphase sind gefährdete Einzelbäume im Bereich der Baustelle vor Beschädigungen von Stamm und Wurzelraum durch Sicherungsmaßnahmen zu schützen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

10. **Dachbegrünungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

Flachdächer von Nebengebäuden sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbaustärke der Substratschicht wird mit 8 cm vorgegeben.

B. **Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)** **Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauO NW)**

1. **Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)**

Gestaltung von Doppel- und Reihenhäusern

Bei der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhen, Dachüberstände sowie Fassadenmaterial und -farbe für beide Hälften bzw. alle Häuser einheitlich ausgeführt werden. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

Dachgestaltung

Die zulässige Dachform und -neigungen der Hauptbaukörper ergeben sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung. Dächer von Nebengebäuden können auch mit Pult- oder Flachdach ausgeführt werden. Als Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern Dachpfannen oder Dachziegel zu verwenden.

Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind aus der Dachfläche und nicht aus der Wandfläche zu entwickeln und haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen. Zudem müssen Dachgauben und Dacheinschnitte mind. 1,50 m unter der Firsthöhe enden und mind. 2,0 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Die Breite der Dachgaube bzw. des Dacheinschnitts darf $\frac{1}{2}$ der Gesamttrauflänge nicht überschreiten. Es sind auf einer Seite der Dachflächen entweder nur Dachgauben oder nur Dacheinschnitte zulässig. Im Spitzboden sind Dachgauben unzulässig.

2. **Vorgartengestaltung**

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

Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge dürfen bei freistehenden Wohnhäusern maximal 40 % des Vorgartenbereiches einnehmen. Bei Doppel- und Reihenhäusern dürfen maximal 60 % in Anspruch genommen werden. Die sonstigen Vorgartenflächen sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Befestigung der Vorbereiche der Garagen, 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.

3. Einfriedungen

Bauliche Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine max. Höhe von 1,0 m nicht überschreiten und sind als Mauern im Material und Farbe des Hauptgebäudes, Natursteinmauern, senkrechte Holzlattenzäune und aus durchsehbaren Metallgitterzäunen zulässig. Zäune sind straßenseitig mit heimischen Hecken oder Gehölzen zu hinterpflanzen.

4. Abstandsflächen (§ 6 BauO NRW)

In Bezug auf die Abstandsflächen gelten die Vorschriften des § 6 BauO NRW. Dabei ist abweichend von § 6 bei der Ermittlung des Maßes der Abstandsflächen nicht das natürliche Gelände, sondern die im Mittel gemessene Oberkante der Straßenmitte der im Bebauungsplan festgesetzten angrenzenden Verkehrsfläche als Bezugspunkt heranzuziehen. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert maßgeblicher Bezugspunkt.

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

1. Geschützte Landschaftsbestandteile (§ 29 LNatSchG NRW)

Der vorhandene Gehölzbestand auf den mit LB (Geschützter Landschaftsbestandteil) gekennzeichneten Flächen ist dauerhaft zu erhalten und zu schützen. Dieser Schutz ist insbesondere bei Baumaßnahmen (z. B. Anlage von Zufahrten, Leitungsverlegungen) zu beachten.

D. Sonstige Festsetzungen /Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB)

1. Niederschlagswasserableitung über Muldenversickerung

Die Niederschlagswasserableitung im Planbereich muss über eine Muldenversickerung auf den Privatgrundstücken erfolgen. Andere technische Versickerungsanlagen sind nicht zulässig. Die technischen Anforderungen der Versickerungsmulden sind im DWA-Regelwerk A138 der *Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.* bzw. im „Merkblatt zur Niederschlagswasserbeseitigung im Bebauungsplan Nr. SN 135 B „Mackensenweg“ des Stadtentwässerungsbetriebs der Stadt Paderborn (STEB) aufgeführt. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

E. 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 Werktage 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, ist 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 Dieselmotoren) 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.

- **Schutz vor Starkregen**

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen auch hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die *Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge* des zuständigen Bundesministeriums.

- **Beachtung der Rückstauenebene**

Bei der Errichtung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden. Die Definition der Rückstauenebene ergibt sich aus der aktuellen Abwassersatzung der Stadt Paderborn.

- **Grundwasser**
Bauliche Anlagen, die in das Grundwasser eingreifen, sind wasserdicht und auftriebsicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers entstehen kann. Gebäudeöffnungen unter der Geländeoberkante sind zu vermeiden bzw. entsprechend geschützt auszubilden.
- **Regenwassernutzung**
Angeregt wird, das anfallende Regenwasser gebäudebezogen zur Bewässerung der Außenflächen zu sammeln und zu nutzen.
- **Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
Baumfällungen sind nach § 39 BNatSchG außerhalb der Fortpflanzungszeit von Fledermäusen und Vögeln, also vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Im Vorfeld ist durch eine ökologische Baubegleitung, eine Kontrolle der Bäume auf Habitatstrukturen bzw. Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln sowie geeigneter (Winter-) Quartiere durchzuführen.
- **Außenbeleuchtung**
Die Außenbeleuchtung sollte auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben und durch Höhe, Ausrichtung (nicht nach oben abstrahlend) sowie die Verwendung nicht wärmeemittierender Leuchtmittel mit einem möglichst niedrigen UV-Anteil (z.B. LED, Leuchten mit einem engen Lichtspektrum um 590 nm) fledermausverträglich installiert werden.
- **Vogelschutz**
Zum Schutz vor Vogelkollisionen sollten Glasflächen sowie Übereckverglasungen über 5 m² von z. B. Terrassentrennwänden oder vorgelagerte Laubengänge so ausgeführt werden (z.B. Vogelschutzverglasung), dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden. Gleiches gilt für spiegelnde Fassadenelemente.
- **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.