

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN IN ERGÄNZUNG DER PLANZEICHNUNG
Stand: Vorentwurf September 2021

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA, WA*) (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebieten (WA und WA*) werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

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

In der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. Einzelhäuser zulässig. 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 einem Mindestabstand von 1,0 m zu Verkehrsflächen einzuhalten. Der Zwischenraum ist zu begrünen.

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

In den im Bebauungsplan mit WA* gekennzeichneten Bereichen sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4. Höhenlage der Baugrundstücke / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i. V. mit §§ 16 u. 18 BauNVO sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 BauO NW)

4.1 Bezugspunkt

Der zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen (WH und GH) erforderliche Bezugspunkt wird wie folgt bestimmt:

Als erforderlicher Bezugspunkt wird die an das Baugrundstück angrenzende und im Mittel gemessene Höhe der im Bebauungsplan festgelegten Straßengradiente über NHN bestimmt. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der angrenzenden Straßengradienten errechnete Mittelwert maßgeblicher Bezugspunkt.

4.2 Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFFB)

Aus Gründen des Hochwasserschutzes sowie um bei Starkniederschlagsereignissen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, ist bei Errichtung der Neubebauung sicherzustellen, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFFB) mind. 0,30 m über der dem Grundstück angrenzenden, im Mittel gemessenen Straßengradiente liegt.

4.3 Höhe baulicher Anlagen

Im Bereich des WA* ist eine Wandhöhe (WH) von max. 4,50 m und eine Gebäudehöhe (GH) von max. 9,50 m zulässig.

Gemessen wird die Wandhöhe (WH) zwischen dem Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren und dem an das Grundstück angrenzenden Bezugspunkt (nach 4.1).

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird zwischen der Oberkante des Gebäudeabschlusses (Dachfirst) und dem an das Grundstück angrenzenden Bezugspunkt (nach 4.1) gemessen.

5. 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. Die Begrünung von geneigten Dächern ist zulässig.

6. Anpflanzgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im WA und WA* sind je Grundstück mindestens ein standortgerechtes heimisches Laubgehölz der Pflanzliste zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
 Sandbirke (*Betula pendula*)
 Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
 Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
 Schlehe (*Prunus spinosa*)
 Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)
 Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

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 sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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 Doppelhäusern

Bei der Errichtung von Doppelhäusern im WA 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

Wohngebäude im WA-Gebiet sind mit geneigten Dächern und einer Dachneigung zwischen 35° und 45° auszuführen. Dächer von Nebengebäuden können auch mit Pult- oder Flachdach ausgeführt werden.

Als Dacheindeckungsmaterial der geneigten Dächer sind Dachziegel oder Dachpfannen zu verwenden. Zulässig sind auch begrünte Dächer. Steigende Traufen sind unzulässig.

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 Gesamttraufhöhe nicht überschreiten. Es sind auf einer Seite der Dachflächen entweder nur Dachgauben oder nur Dacheinschnitte zulässig. Im Spitzboden sind Dachgauben unzulässig.

Gebäudesockel

Gebäudesockel sind im Material und Farbton der Gebäudeaußenhaut herzustellen. Soweit möglich, ist der Sockel durch Bodenaufschüttungen und Heranziehen des Geländes an das Gebäude zu verdecken.

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

Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge dürfen bei freistehenden Wohnhäusern maximal 40 % des Vorgartenbereiches in Anspruch nehmen. Für die Befestigung der Vorbereiche der Stellplätze, der Zufahrten und Zugänge sind wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder versickerungsfähige Steine zu verwenden.

3. Einfriedungen an Verkehrsflächen

Bauliche Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. Sie sind mit heimischen Hecken oder heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.

C. Sonstige Festsetzungen

1. Niederschlagswasserbeseitigung gem. Landeswassergesetz (LWG NRW)

Festsetzung wird im weiteren Verfahren konkretisiert

D. Hinweise

1. Kampfmittelfunde

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder der Polizei zu verständigen.

2. **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 207 – 7105, Fax: 05251 69317-99, E-Mail: lwl-archaeologiepaderborn@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. **Artenschutz gemäß §§ 44 und 45 Abs. 7 BNatSchG**

Baumfällungen sind nach § 39 BNatSchG nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Fledermäusen und Vögeln, also vom 01. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen. Vor dem Fällen sind die Bäume auf mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten hin zu untersuchen, ggf. sind notwendige Maßnahmen einzuleiten.

4. **Schutz vor Starkregen**

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 zuständigen Bundesministeriums.

5. **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 fachgerecht gegen Rückstau gesichert werden. Die Definition der Rückstauenebene ergibt sich aus der aktuellen Abwassersatzung der Stadt Paderborn.

6. **Regenwassernutzung**

Angeregt wird, das anfallende Regenwasser gebäudebezogen zur Bewässerung der Außenflächen zu sammeln und zu nutzen.

7. **Geothermie**

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.

8. **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 vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder dort einzubauen.

9. **Vogelschutz**

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

10. Beleuchtung

Die Beleuchtung der öffentlichen Flächen und Verkehrswege sowie der privaten Grundstücksflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und durch Höhe, Ausrichtung (nicht nach oben abstrahlend) sowie nicht wärmeemittierender Leuchtmittel (z.B. LED) fledermaus- und insektenverträglich anzulegen.

11. Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. SN 349 „Hubertusweg“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Eine städtebauliche Begründung einschließlich der Artenschutzprüfung (Stufe I) sind beigefügt.