

D. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO: Gemäß § 1(6) Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4(3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) für das Allgemeine Wohngebiet: Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen ergeben sich für die festgesetzten Teilflächen aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte.

a) Definition der oberen Bezugspunkte: Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen ergeben sich aus dem jeweiligen Eintrag in der Plankarte:

- **Traufhöhe (TH):** Schnittkante der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- **Firsthöhe (FH):** Oberkante First

b) Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen in den Teilflächen des WA in Meter über NNH (Normalhöhennull, Höhensystem DHHN 2016) gemäß Planeintrag.

c) Erdgeschossfußbodenhöhe / Überflutungsschutz: Aus Gründen des Hochwasserschutzes sowie um bei Starkniederschlagsereignissen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, ist bei Errichtung der Neubebauung sicherzustellen, dass die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) um mindestens 0,30 Meter über der dem Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße bzw. Erschließungsfläche (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) liegt. Maßgeblich hierfür ist die Erschließungsseite des Grundstücks.

Für das über den Deipenweg erschlossene Baufeld (Häuser 01-04 im Vorhaben- und Erschließungsplan) kann in Abstimmung mit dem Stadtentwässerungsbetrieb Paderborn abweichend der angrenzende Wiesenpfad als unterer Bezugspunkt gewählt werden.

Grundlage Erschließungsplanung Privaterschließung (Regenentwässerung eines Erschließungsgebiets nach DWA-Regelwerken, Bebauungsplan Nr. SN 45 III. Änderung, „Deipenweg/Wiesenpfad“, PK Regenwassermanagement GmbH, Ahlen-Dolberg, 28.09.2022).

2.2 Ausnahmeregelungen nach § 31(1) BauGB für das Allgemeine Wohngebiet:

Die festgesetzte maximale Traufhöhe kann für Zwerchgiebel/-häuser etc. auf einer Länge von bis zu 60 % der darunter liegenden Gebäudelänge bis zu einer Höhe von maximal 7,0 m überschritten werden.

2.3 Bauweise nach § 22 BauGB für das Allgemeine Wohngebiet:

Offene Bauweise: In der offenen Bauweise sind ausschließlich Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

3. Passiver Schallschutz (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

3.1 Schutzvorkehrungen nach Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109: Innerhalb der für Schutzvorkehrungen nach den Lärmpegelbereichen festgesetzten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich (Luftschalldämmung von Außenbauteilen). Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R_{w, res} der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018, Deutsches Institut für Normung e. V., Beuth Verlag GmbH, Berlin) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich (maßgeblicher Außenlärmpegel)	erf. R _{w, res} der Außenbauteile, jeweils für	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
III (61 bis 65 dB(A))	35	30

- 3.2 Ausnahmen** können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den geforderten Schallschutz sicherzustellen.

Hinweis: Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der DEKRA Automobil GmbH, Projektnummer: 551438251, Hamburg, 08.12.2021

4. Flächen für das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9(1) Nr. 25a und b BauGB)

- 4.1 Anpflanzung einer Schnitthecke:** Anpflanzung, fachgerechte Pflege und dauerhafter Erhalt standortgerechter, heimischer Gehölze als mindestens einreihige, geschlossene Schnitthecke. Mindestens drei Pflanzen je laufender Meter, Mindesthöhe 1,2 m über Geländeneiveau. Diese müssen mindestens 0,5 m (Stammfuß) von öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich Fuß- und Radwegen sowie der freien Landschaft abgesetzt sein. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

*Artenvorschläge: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).*

- 4.2 Begrünung der Vorgartenbereiche:** Beim Vorgartenbereich handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht bzw. bei den im Vorhaben- und Erschließungsplan gekennzeichneten Häusern Nr. 05-06 sowie Nr. 15-20 um den Grundstücksbereich zwischen der Außenkante der Erschließungsfläche (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) und Gebäudefront des Gebäudeeingangs. Bei Eckgrundstücken ist nur der benannte Grundstücksstreifen entlang der Gebäudefront des Gebäudeeingangs als Vorgarten zu bezeichnen.

Die befestigten Flächen für z.B. notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge dürfen im Plangebiet maximal 65 % des Vorgartenbereiches in Anspruch nehmen. Die sonstigen Vorgartenflächen sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Befestigung der Vorgartenbereiche der Garagen, der Stellplätze, der Zufahrten und Zugänge sind wasserdurchlässige Materialien wie z. B. Schotter, Rasengittersteine, Fugenpflaster oder versickerungsfähige Steine zu verwenden.

- 4.3 Erhalt von Bäumen:** Die zu erhaltenden Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Bäume: mind. 0,2 m in 1,0 m Höhe.

5. Sonstige Festsetzungen

- 5.1 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 44 LWG NRW i.V.m. § 55 WHG):** Das auf den Flächen des Allgemeinen Wohngebiets anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist - soweit nicht als Brauchwasser genutzt - auf den Privatgrundstücken in Mulden zu versickern.

Grundlage der Versickerung (Regenentwässerung eines Erschließungsgebiets nach DWA-Regelwerken, Bebauungsplan Nr. SN 45 III. Änderung, „Deipenweg/Wiesenpfad“, PK Regenwassermanagement GmbH, Ahlen-Dolberg, 28.09.2022).

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

Der Geltungsbereich des **Vorhaben- und Erschließungsplans** umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 2361 der Flur 3, Gemarkung Schloß Neuhaus mit einer Fläche von etwa 0,75 ha. Zulässig sind nur solche Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

E. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

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

1.1 Dachformen und Dachneigungen im Allgemeinen Wohngebiet: Die zulässigen Dachformen und -neigungen der Hauptbaukörper ergeben sich aus dem Eintrag in der Nutzungsschablone in der Plankarte. Bei Nebendächern (= Dächer von untergeordneten Bauteilen, Anbauten und Nebengebäuden) sind auch andere Dachformen und Dachneigungen sowie Flachdächer zulässig.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, Dachgestaltung im Allgemeinen Wohngebiet:

- a) **Dachaufbauten** sind allgemein erst ab einer Dachneigung von 35° und nur in einer Geschossebene zulässig, im Spitzbodenbereich (= 2. Ebene im Dachraum) sind Dachaufbauten unzulässig.
- b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie **Dachgauben, Zwerchgiebel** und **Dacheinschnitte (Loggien)** dürfen allgemein in ihrer Gesamtlänge 60 % der jeweiligen Traufenlänge nicht überschreiten. Diese wird gemessen als größte Länge der Gaube in der Dachhaut, Einzelanlagen werden zusammengerechnet. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindestens 1,3 m einzuhalten (Bestimmung des Ortgangs: Schnittkante der Dachfläche mit der Giebelwand).
- c) Die **Firstoberkante von Nebendächern** muss mindestens 0,5 m unterhalb Oberkante Hauptfirst liegen.

Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.

1.3 Solaranlagen und geneigte Dächer sowie Flachdächer im Allgemeinen Wohngebiet:

- a) Bei geneigten Dächern ab 35° Neigung sind auf dem Dach montierte Solaranlagen mit gleicher Neigung parallel zur Dachhaut anzuordnen.
- b) Bei Flachdächern von Nebenanlagen wie Garagen/Carports dürfen auf dem Dach angebrachte Solaranlagen die Oberkante Attika nur bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m überschreiten. Aufgeständerte Solaranlagen müssen auf allen Seiten einen Mindestabstand zu den Gebäudeaußenkanten (Außenkante aufgehendes Mauerwerk) einhalten, welcher der Anlagenkonstruktionshöhe über der Attika entspricht.

1.4 Gestalterische Einheit von Reihen- und Doppelhäusern im Allgemeinen Wohngebiet:

Reihen- und Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundaussagen Dachform, Dachneigung (+/-3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z. B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

2. Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschriften (§ 89(1) Nr. 4, 5 BauO NRW)

- 2.1 Standplätze für Abfallbehälter im Allgemeinen Wohngebiet:** Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und durch dichte Pflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Abmauerungen und Palisaden so anzulegen, dass diese aus dem öffentlichen Straßenraum nicht wahrgenommen werden.
- 2.2 Ausschluss von Stein- und Schottergärten, Steinschüttungen sowie Kunstrasen im Allgemeinen Wohngebiet:** Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Kunstrasen sind im gesamten Plangebiet unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z.B. Vlies, Folien) sind im gesamten Plangebiet nur zur Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig.
- 2.3 Einfriedungen** sind im Allgemeinen Wohngebiet nur als geschlossene Laubhecken aus standortgerechten oder klimaresilienten Gehölzen zulässig. Zur Garteninnenseite (bei mehrreihigen Hecken auch zwischen den Pflanzreihen) sind Kombinationen mit anderen Einfriedungen (bspw. Drahtgeflecht, Stabgitter sowie Holz) möglich. Sogenannte Sichtschutzstreifen (z. B. aus Kunststoff) in Kombination mit Stabgitterzäunen sind unzulässig.

F. Hinweise

1. Schutz vor Starkregen

Im gesamten Plangebiet sind auf der privaten Grundstücksfläche Maßnahmen zu treffen, die bei Starkregenereignissen das oberflächlich abfließende und über die Notentwässerungssysteme der Dachflächen abgeleitete Niederschlagswasser fassen und geordnet weiterleiten. Nachbargrundstücke dürfen nicht geschädigt werden.

Aufgrund der vorhandenen topografischen Situation ist bei Starkregenereignissen sicherzustellen, dass das Niederschlagswasser von den Straßenflächen nicht in die Wohngebäude eindringen kann. Gebäudeöffnungen (Türen, Tore, Fenster...) unterhalb der OKFFB sind gegen Überflutungen zu sichern.

Es werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge des zuständigen Bundesministeriums des Inneren, für Bau und Heimat.

2. Rückstau ebene

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

3. Entdeckung von Bodendenkmälern

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Außenstelle Bielefeld (Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen. Auf die §§ 16 Abs. 2 und Abs. 4 DSchG NRW wird verwiesen

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251 2077105, Fax: 05251 69317-99; E-Mail: lwl-archaeologie-paderborn@lwl.org, schriftlich, mindestens 4 Wochen im Voraus anzuzeigen.

4. Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Unabhängig davon besteht nach Landesbodenschutzgesetz die Verpflichtung, Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderungen unverzüglich der zuständigen Behörde (Abteilung Abfallwirtschaft/ Bodenschutz des Kreises Paderborn) anzuzeigen, sofern derartige Feststellungen bei der Durchführung von Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen in den Boden und den Untergrund angetroffen werden.

5. Kampfmittel

Einzelfunde sind nicht auszuschließen, Tiefbauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Treten hierbei verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auf, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

6. Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

7. Artenschutz

Baufeldräumung: Zur Vermeidung der Betroffenheiten von Fledermäusen, sollte der Abbruch außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also im Zeitraum zwischen Mitte November und Mitte März, stattfinden.

Ist ein Abbruch im genannten Zeitraum nicht möglich, muss durch weitere Untersuchungen vor dem Abbruch sichergestellt werden, dass vorhandene Strukturen zum Abbruchtermin nicht von Fledermäusen genutzt werden. Sollte bei der Untersuchung Hinweise auf einen Besatz mit Fledermäusen auftreten, sind weitere Maßnahmen erforderlich (siehe Artenschutzprüfung Stufe I und Stufe II zum Bebauungsplan SN 45, III. Änderung "Deipenweg/ Wiesenpfad" der Stadt Paderborn, Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung, Bielefeld, April 2022). Durch diese Maßnahmen kann das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 Abs.1 verhindert werden.

Gehölzrückschnitt/ Fällarbeiten: Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen von Tieren) hat die Inanspruchnahme von Gehölzen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (01. März bis 30. September) zu erfolgen. Fäll- und Rodungsarbeiten sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.

Grundlagen: Artenschutzprüfung Stufe I und Stufe II zum Bebauungsplan SN 45, III. Änderung "Deipenweg/ Wiesenpfad" der Stadt Paderborn, Höke Landschaftsarchitektur Umweltplanung, Bielefeld, April 2022

8. Außenbeleuchtung

Beleuchtung von Gebäuden, Freiflächen und Sammelstellplatzanlagen, Straßenraumbelichtungen im gesamten Plangebiet: Im Sinne des Artenschutzes sind grundsätzlich insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtungen für Stellplatzanlagen und im Grünflächenbereich zu wählen. Additive Störungen durch Licht sind zu vermeiden. Lampen und Leuchten sind im Außenbereich auf das Notwendige zu beschränken, Beleuchtungszeiten und -intensitäten sind zu minimieren (z. B. Abdimmen), Blendwirkungen zu unterbinden (z. B. Verwendung geschlossener Lampengehäuse, Ausrichtung des Lichtkegels nach unten, geringe Masthöhen etc.). Weiterhin sind Leuchtmittel mit nur sehr geringem Blaulicht- bzw. UV-Anteil mit einem Spektralbereich zwischen 540 - 650 nm sowie einer Farbtemperatur < 2.700 Kelvin zu verwenden. Sollten die Anforderungen mit marktgängigen Lösungen nicht abgedeckt werden können, kommen in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde ggf. auch ergänzende Lösungen mit anderen technischen Ausführungen, durch Abdimmen oder durch zeitweises Abschalten etc. in Frage.

9. DIN-Normen/Richtlinien

Die DIN-Normen und Richtlinien, auf die im Bebauungsplan Bezug genommen wird, können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

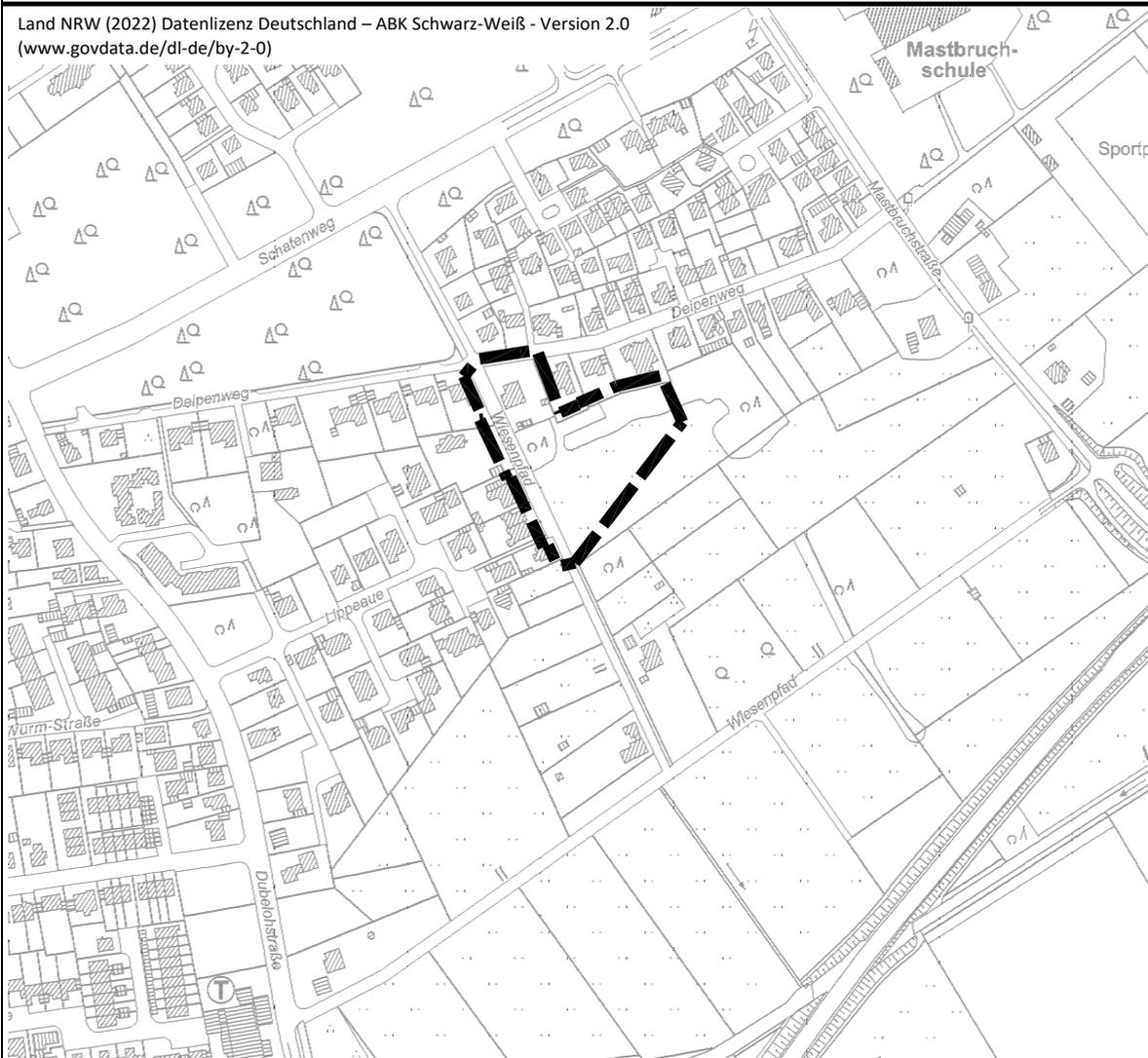
Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 45 III. Änderung „Deipenweg/Wiesenzpfad“ überplant einen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. SN 45 I. Änderung „Wohnpark Lippe Aue“. Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 45 III. Änderung „Deipenweg/Wiesenzpfad“ treten die für dessen Geltungsbereich bisher gültigen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. SN 45 I. Änderung „Wohnpark Lippe Aue“. insgesamt außer Kraft. Die übrigen rechtsverbindlichen Festsetzungen dieses Bebauungsplans außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. SN 45 III. Änderung „Deipenweg/Wiesenzpfad“ bleiben unberührt, sie gelten weiterhin fort.

STADT PADERBORN:

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. SN 45 III. ÄNDERUNG

„Deipenweg/Wiesenpfad“

Land NRW (2022) Datenlizenz Deutschland – ABK Schwarz-Weiß - Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)



Gemarkung Schloss Neuhaus, Flur 3

Übersichtskarte: M 1:5.000

0 25 50 m

Katasterkarte im Maßstab 1:500

Planformat: 125 cm x 81 cm



Bearbeitung in Abstimmung mit der Verwaltung:

Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Loh Stadtplaner PartGmbH
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück
Tel. 05242 5509-0, Fax 05242 5509-29

Entwurf

Dezember 2022

Gez.: Pr

Bearb.: Lo, Hü