

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 364 "Mehrgenerationenhaus Mälzerstraße 15" Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 – 11 BauNVO)

1.1 „Allgemeines Wohngebiet“

(§ 4 BauNVO i. V. m. § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB)

1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO einschließlich solcher, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen
- Anlagen für soziale Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 5, 6 BauNVO:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO
- Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO

1.3 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gem. § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB im Vorhabenbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl bis 0,6 (GRZ II) ist zulässig für Zuwegungen und Zufahrten, Stellplätze / Carports, Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge, Flächen / Gebäude für das Abstellen von Fahrrädern / Kinderwagen sowie Flächen für die Abfallbeseitigung.

Für Lichtschächte sowie bauliche Anlagen, die in Form von Treppen / Zugängen als bauliche Rettungswege dienen, kann darüber hinaus eine Überschreitung bis max. 0,8 (Orientierungswert zur Obergrenze nach BauNVO) zugelassen werden. Dafür werden separate überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt.

2.2 Gebäudehöhe

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe kann zugelassen werden für

- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis zu einer Höhe von max. 1,00 m.
Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nur in oder auf den Dachflächen des im Plangebiet zulässigen Gebäudes zulässig.
- nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (z.B. Wärmetauscher, Empfangsanlagen, Lichtkuppeln, Ansaug- und Fortführungsöffnungen) bis zu einer Höhe von max. 1,00 m auf maximal 10 % der Dachfläche, sowie Absturzsicherungen für Dacharbeiten.

2.3 Oberer Bezugspunkt gem. § 18 Abs. 1 BauNVO:

Die Gebäudehöhe wird beim Flachdach am Durchdringungspunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der Oberkante der Brüstung (Attika) bzw. Umwehrungen bei Dacheinschnitten und beim geneigten Dach: Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdach gemessen an der Oberkante Firstziegel bzw. beim Zeltdach im höchsten Dachpunkt (Treffpunkt der Dachflächen).

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:

- Anlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen
- Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut werden wie Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer / Abfallsammelanlagen als Unterflursystem

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 364 "Mehrgenerationenhaus Mälzerstraße 15" Textliche Festsetzungen

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Verbot von Schottergärten

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

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

4.2 Stellplatz-Materialien

Die Oberflächen von ausschließlich durch PKW genutzten Stellplätzen sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen (Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil o.ä.).

Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Zufahrtsgassen und Stellplätze für Menschen mit Behinderungen.

4.3 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Niederschlagswasserableitung im Planbereich muss über eine dezentrale Rückhaltung auf den Privatgrundstücken mittels Retentionszisterne mit Anschluss des Drosselabflusses von max. 10l/(s*ha) an den öffentlichen Regenwasserkanal erfolgen.

Eine gedrosselte Einleitung in die Sammelkanalisation kann zugelassen werden, wenn der Nachweis der hydraulischen Leistungsfähigkeit der Sammelkanalisation für die Einleitung erbracht wird. (vorläufige Festsetzung, ggfs. Konkretisierung im weiteren Verfahren)

4.4 Artenschutz

Zur Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sind folgende artenschutzrechtliche Auflagen zwingend zu berücksichtigen:

- Schaffung von zwei Ersatzquartieren für gebäudebewohnende Fledermäuse vor einem Abriss der Gebäude
- Schaffung eines Ersatzquartiers für gehölbewohnende Fledermäuse vor einer Fällung von Gehölzen mit potenziellen Fledermausquartieren (Ulme südwestlich des Wohnhauses)

5. Gebiet, in dem bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Innerhalb des Plangebiets ist die Verwendung fossiler Brennstoffe aus nicht nachwachsenden Rohstoffen (Kohle, Briketts, Gas und Öl) für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig.

6. Gebiet, in dem Maßnahmen für die Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind auf mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie (Photovoltaiknutzung) zu installieren.

Als geeignete Dachflächen gilt bei Flachdächern und flach geneigten Dächern (max. 7° Neigung) die gesamte für eine Solareinstrahlung nutzbare Dachfläche.

Als geeignete Dachflächen gelten bei allen geneigten Dachflächen (> 7° Neigung) die nach Süden bis einschließlich Süd-Westen / Süd-Osten ausgerichteten Dachflächen.

Bei der für eine Solarenergienutzung geeigneten Dachfläche eines Gebäudes sind die Teilflächen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- und Aufzugsanlagen nicht zu berücksichtigen.

Dachflächen, die zur Aufnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie geeignet sind, sollen von technischen Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Heizungs-, Lüftungs-, Antennen- und Aufzugsanlagen freigehalten werden, um ausreichend Raum für die Belegung mit Solarmodulen zu erlauben und eine Verschattung der Solarmodule zu vermeiden.

Die Festsetzung gilt für das Hauptgebäude, Carports und Garagen nach § 12 BauNVO.

Die Festsetzung gilt nicht für Nebenanlagen nach § 14 BauNVO. Hierauf angebrachte Anlagen für die Solarenergienutzung können auf den Wert von mindestens 50 % der geeigneten Dachfläche von Gebäuden angerechnet werden.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 364 "Mehrgenerationenhaus Mälzerstraße 15" Textliche Festsetzungen

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

7.1 Bei einer Neuerrichtung von baulichen Anlagen in dem Plangebiet gilt:

7.1.1 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer (max. 7° Neigung) einschließlich der Nebenanlagen, Garagen und Carports nach §§ 12, 14 BauNVO sind mit Ausnahme von Flächen für untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Abzugs-, Heizungs-, Lüftungs-, Antennen-, Aufzugsanlagen extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Es ist mindestens ein dünnschichtiger Substrataufbau (Dachsubstrathöhe zwischen 8 cm und maximal 15 cm) herzustellen und mit einer Sedum-Kräuter-Mischung zu begrünen (Extensivbegrünung).

8. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 1 BauO NRW)

8.1 Dachformen

Im Norden der baulichen Anlage / des Hauptgebäudes sind ausschließlich geneigte Dächer als Sattel-, Walmd- und Krüppelwalmdach mit einer Neigung von 33° - 45° zulässig. Im Gebäudeinnenbereich und an den Gebäudeseiten im Westen, Süden und Osten sind zudem das Flachdach sowie das flach geneigte Dach (max. 7° Dachneigung) zulässig.

8.2 Fassadenmaterialien

Die Fassaden sind in Putz oder Klinker herzustellen. Fassadenverkleidungen aus Holz oder Metall sind nur für untergeordnete Teilbereiche bzw. vor- und zurückspringende Bauteile (Erschließungstürme, zurückspringende Geschosse) zulässig. Mauerwerksimitationen, Kunststoff- oder Faserzementverkleidungen sind nicht zulässig.

8.3 Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer

Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen außerhalb von Unterfluranlagen 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.

8.4 Einfriedungen

Bauliche Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine maximale Höhe von 0,8 m nicht überschreiten und sind als Mauern in Material und Farbe des Hauptgebäudes, Natursteinmauern, senkrechte Holzlatenzäune und als durchsehbare Metallgitterzäune zulässig. Zäune sind mit heimischen Hecken oder heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.

B. Hinweise / Sonstiges

1. Fassadenfarbe

Um die Nachteile sowohl von zu dunklen als auch zu hellen Fassaden (Reflexionsgrad bzw. geringer Absorptionsgrad der Sonneneinstrahlung) zu minimieren, sollte eine Fassadenfarbe mit mittlerer Albedo gewählt werden, beispielsweise ein mittlerer Grauton oder pastellartige bzw. helle Farbtöne

2. Entdeckung von Bodendenkmälern

1. 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.

2. 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.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 364 "Mehrgenerationenhaus Mälzerstraße 15" Textliche Festsetzungen

3. Artenschutz

3.1 Dem Vollzug des Bauleitplans nicht entgegenstehende jedoch im nachfolgenden Genehmigungsverfahren zwingend zu berücksichtigende artenschutzrechtliche Auflagen umfassen die folgenden Maßnahmen:

Zeitliche Beschränkungen von bzw. fachgutachterliche Untersuchungen vor Abriss sowie Fäll bzw. Rodungsarbeiten:

- Der Abriss von Gebäuden ist auf die Zeit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (1. Oktober bis 28. Februar) und auf die Überwinterungszeit von Fledermäusen (Mitte November bis Mitte März, jedoch nur nach einer Frostperiode) zu beschränken. Sind die genannten Tätigkeiten unbedingt außerhalb dieses Zeitraums notwendig, sind potenzielle Gebäudequartiere vor dem Abriss durch einen fachkundigen Gutachter auf Besatz zu kontrollieren. Dies ist vorab durch die Untere Naturschutzbehörde zu genehmigen. Ganzjährig fachgutachterliche Untersuchungen vor einer Fällung von Gehölzen mit potenziellen Fledermausquartieren (Ulme südwestlich des Wohnhauses).

Zeitliche Beschränkungen von bzw. fachgutachterliche Untersuchungen vor Fäll- und Rodungsarbeiten:

- Fäll-, Rodungsarbeiten sind auf die Zeit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln (1. Oktober bis 28. Februar) zu beschränken. Sind diese Tätigkeiten unbedingt innerhalb dieses Zeitraums notwendig, ist durch einen fachkundigen Gutachter sicherzustellen, dass das Plangebiet sowie die Flächen im wirkungsspezifischen Umfeld frei von einer Brutnutzung sind. Dies ist vorab durch die Untere Naturschutzbehörde zu genehmigen.

3.2 Empfehlungen zu Artenschutzmaßnahmen, die dem Vollzug des Bauleitplans und nachfolgenden Genehmigungsverfahren bei Nichtberücksichtigung nicht entgegenstehen:

Um das Risiko von Vogelschlag zu minimieren empfiehlt es sich, auf großflächige Glasfassaden verzichten. Insbesondere ist sicherzustellen, dass Reflexionen nicht zur Spiegelung einer naturnahen Umgebung führen und keine Durchsicht auf naturnahe Umgebungen jenseits der Fassade ermöglicht wird. Um dennoch natürliches Licht in den Baukörpern zu ermöglichen, können z.B. lichtdurchlässige Dachkonstruktionen verwendet werden. Alternativ kann das Risiko durch die Wahl der Materialien (z.B. entspiegelt und halbdurchsichtig oder undurchsichtig), die Konstruktionsweise (z.B. Lamellen vor Glasfassaden) oder das Anbringen entsprechender Markierungen (z.B. flächig, gestreift oder gemustert satiniert / foliert), minimiert werden.

4. Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

5. Schutz vor Starkregen

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Im gesamten Plangebiet sind auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zu treffen, die bei Starkregenereignissen das oberflächlich abfließende Niederschlagswasser fassen und geordnet weiterleiten. Nachbargrundstücke dürfen nicht geschädigt werden. Gebäudeöffnungen (Türen, Tore, Fenster...) unterhalb der OKFFB und Zufahrten von Tiefgaragen 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.

Weitere Informationen zum Thema Starkregen und Hochwasser sowie Hinweise und Empfehlungen zu baulichen Schutzmaßnahmen finden sich auf der Homepage der Stadt Paderborn unter: Wohnen/Soziales-Bauen & Wohnen-Starkregen und Hochwasser oder unter folgendem Link: <https://www.paderborn.de/starkregen>.

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 und im Mittel gemessenen Straßengradiente liegt.

6. Schutz vor Rückstau

Bei der Errichtung der Baukörper 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.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 364 "Mehrgenerationenhaus Mälzerstraße 15" Textliche Festsetzungen

- 7. Grundwasser**

Bauliche Anlagen, die in das Grundwasser eingreifen, sind wasserdicht und auftriebssicher 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.
- 8. Regenwassernutzung**

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

Im Plangebiet kann keine Kampfmittelfreiheit garantiert werden. Deshalb ist vor Baubeginn eine Sondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe erforderlich. Sämtliche Arbeiten sind deshalb mit Vorsicht durchzuführen. Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. vor Erdarbeiten genehmigungsfreier Vorhaben sind die zu bebauenden Flächen und Baugruben zu sondieren. Die Anlage 1 TVV (Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen) ist anzuwenden. 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.
- 10. DIN-Normen / Richtlinien**

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

Rechtsgrundlagen

- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Planungssicherstellungsgesetz - PlanSiG) vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88);
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022;
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802);
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490);
- § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086);

Stand: 19.09.2023

Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 :500
