

VI. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 D „Bökendorfer Weg“
Stand: Satzungsbeschluss

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

In dem im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausgeschlossen sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

2. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 u. 18 BauNVO)

Für die Gebäude werden folgende maximale Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt:

	WH	FH
Bei zwei Vollgeschossen (II):	max. 6,50 m	max. 9,50 m

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren und dem natürlichen Gelände. Verläuft das Gelände nicht eben, wird der Messpunkt zwischen dem höchsten und dem tiefsten an den Baukörper grenzenden Teil des Geländes gemittelt.

Der gleiche Ausgangspunkt ist maßgeblich für die Ermittlung der Firsthöhe.

3. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür im Plan festgesetzten Flächen (Garagen / Carports) zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen Zufahrtbereich von mind. 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

4. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz von Geräuschen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für die Außenbauflächen (Dächer, Wände, Fenster) der neuen Wohngebäude wird nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ein erforderliches resultierendes Bau-Schalldämmmaß von 40 dB vorgeschrieben. In Schlafräumen und Kinderzimmern sind, falls erforderlich, zusätzlich schallgeschützte Lüftungseinrichtungen nach dem neusten Stand der Technik einzubauen (z. B. Außenwandlüfter, kontrollierte Wohnungslüfter mit oder ohne Wärmerückgewinnung oder andere Lüftungstechnische Anlagen).

5. Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)

Ausnahmsweise können Anlagen, die der Versorgung der Gebäude dienen (Technikzentrale) außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

B. Festsetzungen nach Landesrecht gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

1. Dachgestaltung

Die Dächer der Gebäude sind mit geneigten Dachflächen und einer Dachneigung von max. 38° auszuführen.

Bei Verwendung von Ziegeln oder Betondachsteinen als Dacheindeckung sind nur rote Dachpfannen zulässig.

In die Dachhaut integrierte Anlagen zur Gewinnung bzw. Nutzung regenerativer Energien (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind grundsätzlich zulässig. Auf Flachdächern sind untergeordnete Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Begrünte Dächer sind zulässig.

Übereinander liegende Dachgauben sind unzulässig.

Pro Reihenhaus-, Doppelhaus- bzw. Einzelhausdachfläche ist nur eine Dachgaube zulässig.

Dachgauben sind aus der Dachfläche und nicht aus der Wandfläche zu entwickeln. Zwischen Traufe und Gaubenwand müssen mindestens drei Dachpfannenreihen angeordnet sein. Im Spitzboden sind Dachgauben unzulässig. Zudem müssen sie mind. 1,50 m unter der Firsthöhe enden.

Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 1,50 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Es sind auf einer Seite der Dachflächen jeweils nur Dachgauben oder Dacheinschnitte zulässig.

Bei der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und Dachfarbe sowie Trauf- und Firsthöhe einheitlich ausgeführt werden.

Seitengiebel, die sich aus der Wandfläche entwickeln, müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze bzw. Gebäudetrennung aufweisen und brandschutzrechtliche Belange berücksichtigen.

2. Fassadengestaltung

Verkleidungen aus gewelltem Kunstglas, Metallen oder Blechen, Mauerwerksimitationen, Faserzementplatten u. ä. sind unzulässig.

Doppel- und Reihenhäuser müssen hinsichtlich des Fassadenmaterials einheitlich ausgeführt werden.

3. Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen sind im Material und der Farbe des Hauptgebäudes und überdachte Stellplätze (Carports) im Material des Hauptgebäudes bzw. Holz oder Stahl auszuführen.

4. Gartengestaltung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nach Möglichkeit gärtnerisch anzulegen.

Für die Anpflanzungen sind standortgerechte und landschaftstypische Gehölze zu verwenden. Nadelgehölze sind ausgeschlossen.

Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und durch dichte Umpflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Abmauerungen und Palisaden so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

5. Einfriedungen

Als Abgrenzung zur öffentlichen und privaten Verkehrsfläche sind nur natürliche Einfriedigungen (Sträucher, Hecken) zulässig. Mauern und Zäune sind unzulässig.

Zwischen den Gärten können Zäune bis zu 0,80 m Höhe, mit Pflanzstreifen eingegrünt, errichtet werden. Stacheldraht, schmiedeeiserne Gitter sowie Kunststoffe für Einfriedungen sind unzulässig.

6. Abgrabungen

Abgrabungen am Gebäude sind unzulässig.

C. Sonstige Festsetzungen

1. Regenwasserableitung gemäß Landeswassergesetz (LWG 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.

Hinweise

1. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL – Archäologie für Westfalen, Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 05 21 / 5 20 02 50; Fax 05 21 / 5 20 02 39 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

2. Kampfmittelräumdienst

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg, Tel. 0 23 31 / 69 27-38 82 zu benachrichtigen.

3. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl oder Dieselmotorenkraftstoff) 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.

4. Schalltechnisches Gutachten

Auf die Schalltechnischen Gutachten des TÜV Hannover / Sachsen zum Bebauungsplan Nr. 48 D „Im Goldgrund“ wird hingewiesen.

5. Grunddienstbarkeiten und Baulasten

Im gesamten Baugebiet können Beeinträchtigungen durch Emissionen aus den militärischen Übungsbereichen der „Barker-Barraks“ und des Standortübungsplatzes auftreten.

Es wird darauf hingewiesen, dass in den Grundbüchern der einzelnen Baugrundstücke eine Grunddienstbarkeit und in das Baulastverzeichnis der Stadt Paderborn eine Baulast eingetragen wird, dass Emissionen entschädigungslos zu dulden sind.

6. DIN - Normen

Die DIN-Normen, wie z. B. DIN 4109, DIN 45691, DIN 18005 und der Farbkatalog RAL können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 48 D VI. Änderung „Bökendorfer Weg“ besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Dem Verfahren beigefügt ist eine Begründung incl. der artenschutzrechtlichen Prüfung.