

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. D 207 „Lülingsberg“
Stand: Satzungsbeschluss 2013

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Reines Wohngebiet

In den im Bebauungsplan festgesetzten reinen Wohngebiet (WR) sind gemäß § 3 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Die gem. § 3 Abs. 3 Nr. 2 aufgeführten Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Die im § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Allgemeines Wohngebiet

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

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

Nicht zulässig:

- Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO wird jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen.
- Die im § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- Die im § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen sind gem. § 23 BauNVO auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich zulässig. Für die vorgenannten Anlagen gelten unverändert die Bestimmungen des § 19 BauNVO zur Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl. Garagen und überdachte Stellplätze sind mindestens 3,00 m von der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche entfernt zu errichten.

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

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4. Erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zulässig sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen und Außenwandflächen.

5. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Bei den neuen Gebäuden ist sicherzustellen, dass die OKFFB des Erdgeschosses über dem höchsten Punkt der dem Grundstück angrenzenden Straßengradients liegt, um bei Starkniederschlägen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden.

B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

1. Gestaltung

Dächer

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

Dachgauben

Dachgauben sind zulässig. Sie sind aus der Dachfläche und nicht aus der Wandfläche zu entwickeln. Im Spitzboden sind Dachgauben unzulässig. Zudem müssen Dachgauben mindestens 1,50 m unter der Firsthöhe enden. Seitengiebel müssen von der Hausfassade sichtbar vor- oder zurückspringen. Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Es sind auf einer Seite der Dachflächen jeweils nur Dachgauben oder Dacheinschnitte zulässig.

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. Gebäudehöhen (§§ 16 Abs. 3 u. 4 sowie 18 BauNVO)

Zur Begrenzung der Gebäudekubatur werden maximale Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt:

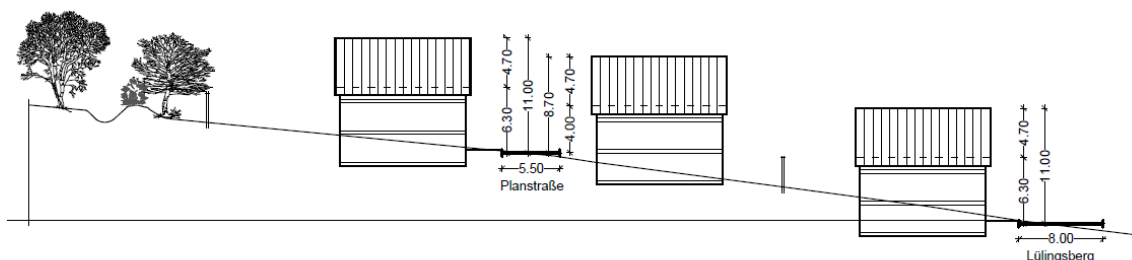
Folgende Höhen werden geregelt:

Gebäudegruppen 1 + 3

talseitig WH = 6,30 m
talseitig FH = 11,00 m

Gebäudegruppe 2

bergseitig WH = 4,00 m
bergseitig FH = 8,70 m



Systemschnitt

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren und dem Mittelpunkt der Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche.

Ausgangspunkt hierzu ist die Ausbauhöhe der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche an der Grenzlinie zwischen der Verkehrsfläche und dem Baugrundstück. Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, ist Ausgangspunkt das Mittel zwischen dem höchsten und niedrigsten Punkt der angrenzenden Verkehrsfläche. Der gleiche Ausgangspunkt ist auch maßgeblich für die Ermittlung der Firsthöhe.

3. Vorgartenbereich

Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge im allgemeinen und reinem Wohngebiet dürfen maximal 40 % des Bereiches zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einnehmen.

4. Einfriedungen an Verkehrsflächen

Bauliche Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als Mauern im Material und Farbe des Hauptgebäudes, Natursteinmauern, senkrechte Holzlattenzäune und aus Metallgitterzäunen zulässig. Zäune sind mit heimischen Hecken oder heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Die bauliche Einfriedung darf eine maximale Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

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

1. Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

Für die ausgleichspflichtigen Grundstücksflächen, im Zuordnungsplan mit 1 bis 5 gekennzeichnet, wird folgende detaillierte Zuordnung getroffen:

Dem Eingriff für die Neuanlage der öffentlichen Verkehrsfläche auf dem Grundstück der Gemarkung Dahl, Flur 8, Flurstück 132 in der Größe von 1.297 m² wird im Bereich des vorgenannten Grundstücks auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine Ausgleichsfläche in der Größenordnung von 1.297 m² zugeordnet. Im Bebauungsplan sowie im beigefügten Zuordnungsplan ist die Fläche mit (1) gekennzeichnet ist.

Dem baulichen Eingriff auf dem Grundstück der Gemarkung Dahl, Flur 8, Flurstück 132 in der Größe von 10.908 m² wird im Bereich des vorgenannten Grundstücks auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine Ausgleichsfläche in der Größe von 4.363 m² zugeordnet. Im Bebauungsplan sowie im beigefügten Zuordnungsplan ist die Fläche mit (2) gekennzeichnet.

Der zusätzliche bauliche Eingriff auf den Grundstücken der Gemarkung Dahl, Flur 8, Flurstücke 96 und 114 wird auf der städtischen Sammelausgleichsfläche in der Gemarkung Dahl, Flur 3, Flurstück 34 ausgeglichen. Da auf der vorgenannten Ausgleichsfläche nur ein Ausgleichsfaktor von 0,5 angerechnet werden kann, wird der erforderliche Ausgleich in der Größe von 360 m² mit einer Ausgleichsfläche in der Größe von 720 m² kompensiert. Im beigefügten Zuordnungsplan ist die Fläche mit (3) gekennzeichnet.

Der zusätzliche bauliche Eingriff auf dem Grundstück der Gemarkung Dahl, Flur 5, Flurstück 201 wird auf der städtischen Sammelausgleichsfläche in der Gemarkung Dahl, Flur 3, Flurstück 34 ausgeglichen. Da auf der vorgenannten Ausgleichsfläche nur ein Ausgleichsfaktor von 0,5 angerechnet werden kann, wird der erforderliche Ausgleich in der Größe von 660 m² mit einer Ausgleichsfläche in der Größe von 1.320 m² kompensiert. Im beigefügten Zuordnungsplan ist die Fläche mit (4) gekennzeichnet.

Der zusätzliche bauliche Eingriff auf dem Grundstück der Gemarkung Dahl, Flur 5, Flurstück 217 wird auf der städtischen Sammelausgleichsfläche in der Gemarkung Dahl, Flur 3, Flurstück 34 ausgeglichen. Da auf der vorgenannten Ausgleichsfläche nur ein Ausgleichsfaktor von 0,5

angerechnet werden kann, wird der erforderliche Ausgleich in der Größe von 200 m² mit einer Ausgleichsfläche in der Größe von 400 m² kompensiert. Im beigefügten Zuordnungsplan ist die Fläche mit (5) gekennzeichnet.

Die auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie auf der Sammelausgleichsfläche durchzuführenden Maßnahmen sind im Zuordnungsplan, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist, näher bestimmt.

Über die vorgenannten Kompensationsmaßnahmen hinaus sollten nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch folgende Maßnahmen vermieden bzw. verringert werden:

- Erhalt von im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen soweit möglich,
- Fassaden- und/oder Dachbegrünung an/auf dafür geeigneten Gebäuden,
- naturnahe Gestaltung der Grundstücke mit heimischen Pflanzenarten.

2. Artenschutz gem. §§ 44 und 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

- Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie die Beseitigung festgesetzter Bäume sind im Rahmen entsprechender Verfahren artenschutzrechtlich zu betrachten.
- Die vorbereitenden Erdarbeiten für die Gebieterschließung sollten nach Möglichkeit im Zeitraum September bis Februar durchgeführt werden.
- Die vorhandenen größeren Laubbäume im Geltungsbereich sind nach Möglichkeit zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
- Die Beleuchtung der öffentlichen Flächen und Verkehrswege ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und durch Höhe, Ausrichtung sowie Leuchtmittel (z.B. LED) fledermausverträglich anzulegen.
- Gegen Vogelanflug bei Verglasungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen sind geeignete Maßnahmen zu treffen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches und hier insbesondere im Bereich der Ausgleichsfläche ist die Neupflanzung von geeigneten heimischen Bäumen und Gehölzen vorzusehen. Im Bereich der Ausgleichsflächen sollte dabei eine strukturreiche Bodenmodellierung (z.B. feuchtere Senken), die Ausbildung von artenreichen Säumen sowie das Einbringen von Totholz etc. berücksichtigt werden.

D. Sonstige Festsetzungen

1. Landeswassergesetz gem. § 51 a (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.

E. Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Werden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel: 0521/52002-50, Fax: 0521/52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Kampfmittelfunde

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. 02331/6927-3882, zu benachrichtigen.

3. Schutz vor wild abfließendem Hochwasser

Aufgrund der vorherrschenden Hangsituation mit starkem Gefälle besteht bei starken Niederschlägen die Gefährdung des Neubaugebietes durch wild abfließendes Hochwasser. Durch Erosionsprozesse können Boden und Schlamm von den landwirtschaftlichen Flächen ausgespült und mit dem Regen transportiert werden. Aus den vorgenannten Aspekten müssen die Schachthäuse von Kellerfenstern zum Schutz vor wild abfließendem Wasser weit genug aus dem Boden herausragen.

4. Wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselmotorkraftstoff) 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.

5. Vogelschutz

Große Glasflächen sollten so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

6. Beleuchtung

Die Beleuchtung der öffentlichen Flächen und Verkehrswege sowie der privaten Grundstücksflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und durch Höhe, Ausrichtung sowie Leuchtmittel (z.B. LED) fledermausverträglich anzulegen.