Festsetzungen

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

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

Ⅱ Zahl der Vollgeschosse zwingend

z.B. **0,4** Grundflächenzahl

z.B. **GH10,50m** maximale Gebäudehöhe

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

durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

o offene Bauweise

z.B. E nur Einzelhäuser zulässig

z.B. ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

z.B. E-2Wo 2 Wohnungen pro Einzelhaus zulässig

D-1Wo 1 Wohnung pro Doppelhauseinheit zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Zahl der Vollgeschosse, Dachform und Gebäudehöhe)

GSt Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze

GFL1+2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger (siehe textl. Festsetzung unter Pkt. 6.1)

L 3 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger (siehe textl. Festsetzung unter Pkt. 6.2)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (siehe textl. Festsetzung unter Pkt. 7.1)

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

GD Geneigtes Dach

FD Flachdach

max.**15°** Dachneigung

Darstellungen zur Information

vorgeschlagene Grundstücksaufteilung

Bestandsangaben

Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl

Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosszahl

vorhandene Flurstücksgrenze

1383 Flurstücksnummer

100,07• vorhandene NHN-Höhen

100.00 geplante NHN-Höhen

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind
- Wohngebäude gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

allgemein zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- 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.

Unzulässig sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:
- Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sowie
- Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl
Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.
Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl durch Garagengeschosse in Tiefgaragen (unterhalb der Geländeoberfläche) bis maximal 0,8 gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 21a (3) BauNVO kann zugelassen werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Der untere Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die mittlere Höhe (OK - Verkehrsfläche) der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Erschließungsstraße. Für einzelne Grundstücke ist diese Höhe durch Interpolation der festgesetzten NHN-Höhen (Vorhandene Straßenverkehrsfläche Am Mühlenteich, Elser Bruch sowie Straßenplanung Planstraße, Ingenieurbüro Baumgarten IBB, Soest, Mai 2015) an der jeweiligen Straßenmittellinie zwischen den Grundstückspunkte zu ermitteln. Maßgeblich hierfür ist die Erschließungsseite des Grundstückes, bei Eckgrundstücken ist die Erschließungsseite zu bestimmen.
Für das Flurstück 647 gilt die NHN-Höhe 100,07.
Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe gilt beim geneigten Dach der Schnittpunkt der Dachflächen (First) und beim Flachdach die Oberkante Attika.
Dabei ist eine Überschreitung aufgrund installationstechnischer Bauteile, Aufzugsüberfahrten bis maximal 1,00 m ausnahmsweise zulässig.

3. Bauweise

3.1 Offene Bauweise
In der offenen Bauweise sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

4.1 In dem Neubaubereich sind für die Einzelhäuser (E) maximal 2 Wohnungen bzw. 9 Wohnungen und für eine Doppelhauseinheit (D) maximal 1 Wohnung zulässig. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Die festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
Abgängige Bäume sind entsprechend zu ersetzen.
Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine Ergänzung der vorhandenen Baumstandorte zulässig.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger

6.1 Die mit GFL 1 festgesetzte Fläche wird mit einem Fahrrecht zugunsten des Abfallentsorgungs- und Stadtreinigungsbetriebes (ASP), der Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie der Anlieger des Flurstückes 647 und die mit GFL 2 festgesetzte Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Anlieger des Flurstückes 647 belastet.

6.2 Die mit L 3 festgesetzte Fläche wird mit einem Leitungsrecht zugunsten der Niederschlagswasserentwässerung des Flurstückes 647 belastet.

7. Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

7.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche (50,00 m zur eingemessenen Uferrandlinie des Nesthauser Sees gem. § 61 BNatSchG) sind bauliche Anlagen einschließlich Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO unzulässig.

7.2 Innerhalb der festgesetzten Fläche ist ein Anfüllen des Geländes / der nicht überbaubaren Grundstücksfläche auf maximal 100,00 m ü.NHN zulässig. Die Fläche ist in Richtung der festgesetzten Fläche für die Rückhaltung des Niederschlagswassers bis auf 99,50 m ü.NHN zwingend mit einem Gefälle von 1:5 abzuböschen.

B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB) Örtliche Bauvorschrift (§ 86 BauONRW)

1. Gestaltung

1.1 Doppelhausgestaltung
Doppelhäuser müssen hinsichtlich Dachneigung, Dachmaterial, Dachfarbe, Traufhöhe, Fassadenmaterial und Fassadenfarbe einheitlich ausgeführt werden.

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

1.3 Vorgartengestaltung
Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen 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.

1.4 Einfriedungen
Zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur natürliche Einfriedungen (Hecken u. Sträucher) in einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.
Zur öffentlichen Grünfläche und zur Fläche für die Rückhaltung des Niederschlagswassers sind nur natürliche Einfriedungen (Hecken u. Sträucher) zulässig.

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

1. Artenschutzrechtliche Ausgleichs- / Vermeidungsmaßnahmen

1.1 Vermeidungsmaßnahmen häufiger und verbreiteter Vogelarten
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1 (Töten und Verletzen von Tieren) sollte die Inanspruchnahme von Gehölzen außerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen. Fäll- und Rodungsarbeiten sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.
Zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen (§ 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 1) sind Gebäudeabbrucharbeiten nicht innerhalb der Brutzeit (01. März bis 30. September) durchzuführen. Ist dies innerhalb der Zeiträume nicht zu vermeiden, ist vorher sicherzustellen, dass keine Brutstandorte von Vögeln in und an den Gebäuden vorkommen.

1.2 Vermeidungsmaßnahmen Fledermäuse
Um Betroffenheiten gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen, muss vor den geplanten Abbrucharbeiten zeitnah eine Intensivkontrolle der genannten Strukturen (vgl. Kapitel 6.2.2 Ortsbegehung) an und im Wohngebäude sowie an und in den Gewerbehallen auf eine Quartiernutzung durch Fledermausarten durchgeführt werden. Ein Abbruch ist nur zulässig, wenn ein Gutachter bei einer Überprüfung der Gebäude festgestellt und schriftlich attestiert hat, dass die Gebäude nicht von Fledermäusen als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt werden. Im Falle einer Nutzung oder Spuren einer Nutzung des Gebäudeinneren durch gebäudebewohnende Arten sind von dem bestellten Gutachter geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu benennen.

Da potentielle Lebensstätten, die tatsächlich nicht genutzt werden, keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG darstellen (Lütkes & Ewers 2011), ist eine Betroffenheit gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Beschädigen oder Zerstören von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) durch den Ersatz jedes nachweislich genutzten Quartiers in Form von Fledermauskästen auszuschließen. Die genaue Anzahl der Fledermauskästen sowie die Wahl geeigneter Kästen und deren Standorte ergeben sich aus der abschließenden Untersuchung durch den Gutachter.

D. Sonstige Festsetzungen

Niederschlagswasser
Das anfallende Niederschlagswasser von den bebauten und befestigten Flächen ist in die städtische Regenwasserkanalisation mit Anschluss an das im Norden des Plangebietes festgesetzte Regenrückhaltebecken einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind aufgrund des Grundwasserflurabstandes ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Wassergesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-).

E. Hinweise / Sonstiges

1. Archäologische Bodenfunde
Wenn im Falle von Eingriffen in den ungestörten Boden (bspw. bei Bauvorhaben) kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Mindestens vier Wochen vor dem Beginn der Baumaßnahme ist die LWL-Archäologie für Westfalen, Referat Mittelalter zu benachrichtigen, damit eine baubegleitende Untersuchung stattfinden kann.

2. Kampfmittelfunde
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.

3. Wassergefährdende Stoffe
Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselkraftstoff) 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. DIN-Normen
Die DIN-Normen und Richtlinien können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

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

6. Hochwasserrisiken
Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise in einem durch Extremhochwasser gefährdeten Gebiet. Im Extremhochwassergebiet (HQ 101-500) werden im Sinne des § 5 Abs. 2 WHG eine hochwasserangepasste Bauweise sowie weitere Maßnahmen der Eigenvorsorge empfohlen.
Die Gebietsabgrenzungen der unterschiedlichen Hochwasserrisiken sind den Hochwassegefahren und -risikokarten der Bezirksregierung Detmold zu entnehmen. Starkregenereignis-se und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen auch hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen.
Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013.
Geoportal mit Hochwassergebieten, Hochwassergefahrenkarten und Hochwasserrisikokarten www.elwasweb.nrw.de.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294),

jeweils in der z. Z. geltenden Fassung.

Die innerhalb der Grundstücksflächen gestrichelt dargestellten Gebäudeumrisse und die vorgeschlagenen Grundstücksaufteilungen sind unverbindliche Vorschläge und keine Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 500.

Städtebaulicher Entwurf:
Planzeichnung: Stand: 18.08.2015

Verfahrensablauf

Kartengrundlage : Stadtgrundkarte Stand vom: 26. Januar 2015
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.
Der Bürgermeister
i.A.

Paderborn, 05.10.2015 ....gez. Leßmann..........
Vermessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Drees & Huesmann Planer
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon 05205.3230/6502
fax 05205.22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

Bielefeld, 05.10.2015 ....gez. J. Huesmann..........
Dipl. Ing. J.-P. Huesmann

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 12.03.2015 nach § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 13 a im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 20.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bürgermeister
i.V.

Paderborn, 05.10.2015 ....gez. C. Warnecke..........
Technische Beigeordnete

Gemäß § 13a (3) Nr. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 23.03.2015 bis 13.04.2015 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen informiert. Ort und Zeit wurden am 20.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bürgermeister
i.V

Paderborn, 05.10.2015 ....gez. C. Warnecke..........
Technische Beigeordnete

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am 11.06.2015 beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 23.06.2015 bis 24.07.2015 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 15.06.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bürgermeister
i.V

Paderborn, 05.10.2015 ....gez. C. Warnecke..........
Technische Beigeordnete

Der Rat der Stadt hat am 01.10.2015 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) als Satzung beschlossen.

Paderborn, 05.10.2015 ....gez. C. Warnecke..........
Technische Beigeordnete

..........gez. Michael Dreier.......... ....gez. D. Honervogt..........
Der Bürgermeister Ratsherr

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am 09.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Der Bürgermeister
i.V.

Paderborn, 12.10.2015 ....gez. C. Warnecke..........
Technische Beigeordnete

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes E 18 außer Kraft gesetzt.

BEBAUUNGSPLAN
E 18 I. Änderung
Nesthauser See

für das Gebiet zwischen Elser Bruch, Mühlenteichstraße und Am Mühlenteich (Flur 1, Gemarkung Elsen).

Stadt Paderborn
Technisches Dezernat
Stadtplanungsamt