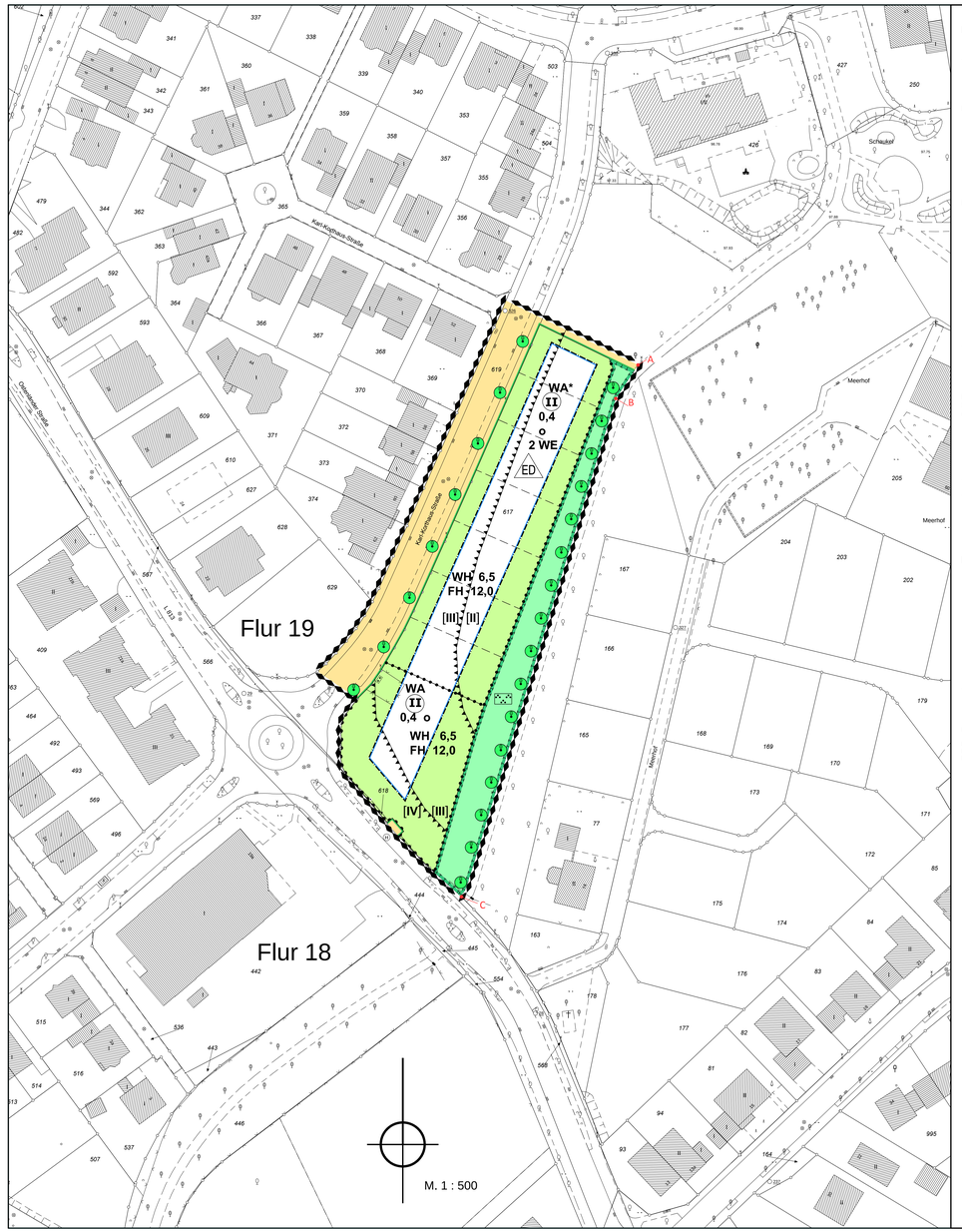


Planzeichenerklärung

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

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- WA* — Allgemeine Wohngebiete, siehe textliche Festsetzungen

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

- II — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 0,4 — Grundflächenzahl
- WH 6,5 — maximale Wandhöhe 6,50 m
- FH 12,0 — maximale Firsthöhe 12,00 m
- 2 WE — maximal 2 Wohneinheiten (siehe textliche Festsetzungen)

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

- durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

- Straßenverkehrsflächen (Aufteilung nachrichtlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage

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 der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Erhaltungsgebot für Bäume

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)

- Grenze des Änderungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- LP (66) — Lärmpegelbereiche (siehe textliche Festsetzungen)

Bestandsangaben

- Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl
- Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosszahl
- 140,1 — Höhenlinie
- 140,1 — Höhenpunkt
- Flurgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

Koordinaten

Koordinaten der Punkte A-C (ETRS 89 UTM Zone 32U)

Punkt A - 476540.795,5734613.385
Punkt B - 476534.293,5734603.629
Punkt C - 476489.295,5734458.383

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

1.2 Eingeschränktes allgemeines Wohngebiet (WA*) gem. § 4 BauNVO
Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

2. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Garagen, überdachte Stellplätze (Carport), Stellplätze und Nebenanlagen sind gem. § 23 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für die vorgenannten Anlagen gelten unverändert die Bestimmungen des § 19 BauNVO zur Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl.
Die Länge des Zufahrtsbereiches zwischen bauordnungsrechtlich zulässigen Garagen bzw. überdachten Stellplätzen (Carports) und der öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5 m betragen. An den Längsseiten haben Garagen bzw. überdachte Stellplätze einen Mindestabstand von 1,0 m zu Verkehrsflächen einzuhalten. Der Zwischenraum ist zu begrünen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen - Grundflächenzahl gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 17 BauNVO
Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) wird die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 durch die Festlegung der überbaubaren Flächen eingeschränkt.

4. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Innerhalb des eingeschränkten allgemeinen Wohngebietes (WA*) sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohnhaus zulässig.

5. Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Pro Grundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von max. 3,00 m zulässig.

6. Gebäudehöhen gem. § 9 Abs. 3 BauGB i. V. mit §§ 16 u. 18 BauNVO
Aus Gründen des Hochwasserschutzes sowie um bei Starkniederschlägen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, sind die Baugrundstücke auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße aufzufüllen. Darüber hinaus ist bei Errichtung der Neubebauung auch sicherzustellen, dass die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens (OKFFB) um mindestens 0,15 Meter über der dem Grundstück angrenzenden Straßengradiente liegt.

Die Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachsparren und der an das Grundstück angrenzenden und im Mittel gemessenen Oberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße.
Der Bezugspunkt ist maßgeblich für die Ermittlung der Firsthöhe (FH).

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Der Planbereich liegt in einem Gebiet, das durch Verkehrslärm vorbelastet ist. Für das Plangebiet gelten die Lärmpegelbereiche II bis IV. Bei der Sanierung oder Neuerrichtung von schutzbedürftigen Gebäuden sind folgende Punkte zu beachten:

1. Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ entsprechend der nachfolgenden Tabellen zu realisieren:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,res}$ in dB	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
[I]	bis 55	30	-
[II]	56 - 60	30	30
[III]	61 - 65	35	30
[IV]	66 - 70	40	35
[V]	71 - 75	45	40
[VI]	76 - 80	50	45

2. In Schlafräumen und Kinderzimmern sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen (bzw. alternativ vergleichbare Systeme) vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügedämpfungsmaß ausgestattet sind, sofern keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.

3. Von den Festsetzungen der vorherigen Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmung vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle 1 aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde zu legen.

4. Außenwohnbereiche innerhalb der Lärmpegelbereiche III bis IV sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen oder durch die Stellung von Nebenanlagen oder Garagen und / oder massiven Einfriedungen mit einer Höhe von mindestens 2 m vor den Verkehrsimmissionen der Straßen zu schützen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 12.11.2015, AZ.: 8000 651 702 / 215 UBS 015.

Die DIN 4109 sowie die VDI-Richtlinie 2719 können im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB) Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

1. Gestaltung von Doppelhäusern
Beide Hälften von Doppelhäusern müssen hinsichtlich Dachneigung, Dachmaterial, Dachfarbe, Traufhöhe, Fassadenmaterial und Fassadenfarbe einheitlich ausgeführt werden.

2. Dachgestaltung
Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 45° auszuführen. Als Dacheindeckung sind Dachpfannen oder Dachziegel in verwenden. Steigende Traufen sind unzulässig.

3. 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 Haustassade 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.

4. Fassadengestaltung
Die Fassaden sind in Putz oder Klinker herzustellen. Fassadenverkleidungen aus Holz oder Metall sind nur für untergeordnete Teilbereiche zulässig. Mauerwerksimitationen, Kunststoff- oder Faserzementverkleidungen sind nicht zulässig.

5. Vorgartengestaltung
Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge im eingeschränkten allgemeinen Wohngebiet (WA*) dürfen bei freistehenden Wohnhäusern maximal 50 % des Bereiches zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einnehmen. Bei Doppelhäusern dürfen maximal 60 % des Bereiches zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche für die vorgenannten Nutzungen in Anspruch genommen werden.
Die Standorte für Mülltonnen und Mülcontainer 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.

6. Einfriedungen
Bauliche Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als Mauern im Material und Farbe des Hauptgebäudes, Natursteinmauern, senkrechte Holzlattenzäune und als 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. Die Einsehbarkeit in den Straßenraum ist zu gewährleisten.

7. Abstandsflächen gem. § 6 BauO NRW
In Bezug auf die Abstandsflächen gelten die Vorschriften des § 6 BauO NRW. Dabei ist abweichend von § 6 BauO NRW bei der Ermittlung des Maßes der Abstandsflächen nicht das natürliche Gelände sondern die an das Grundstück angrenzende und im Mittel gemessenen Oberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße als Bezugspunkt heranzuziehen. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert maßgeblicher Bezugspunkt.

C. Sonstige Festsetzungen

1. Regenwasserversickerung gemäß Landeswassergesetz (LWG NRW)
Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen vollständig zu versickern. Als Versickerungsanlagen werden die Flächenversickerung und die Muldenversickerung vorgeschrieben.
Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn (siehe Entwässerungsgutachten / Merkblatt).

D. Hinweise / Sonstiges

1. Bodenfunde
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Torscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL - Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/ 52002-50, Fax: 0521/52002-39, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

2. Kampfmittelbeseitigung
Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder ausfergewöhnliche 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 80, zu benachrichtigen.

3. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
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. Vogelschutz
Zum Schutz vor Vogelkollisionen sollten große Glasflächen von z. B. Terrassentrennwänden oder vorgelagerte Laubengänge so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

5. Beachtung der Rückstauebene
Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten, Tiefgaragen etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unterhalb der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden.

6. Hochwasserrisiken
Das Bebauungsplangebiet liegt, im Falle eines Versagens der Hochwasserschutzmaßnahmen, 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.
Bei neuen Gebäuden ist eigenverantwortlich ein angemessener Überflutungsschutz vorzusehen.
Die Gebietsabgrenzungen der unterschiedlichen Hochwasserrisiken sind den Hochwassergefahren und -risikokarten der Bezirksregierung Detmold zu entnehmen. Starkregenereignisse 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 Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013.

7. Bodengrund
Der Baugrund ist wasserbeeinflusst. Das Plangebiet befindet sich über sandig-kiesigen Niederterrassenablagerungen der Lippe. Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

8. Erneuerbare Energien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 248 BauGB
Ausdrücklich zulässig sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen sowie Außenwandflächen.
Bei einer Erdwärmenutzung (oberflächennahe Geothermie) sind die hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet zu berücksichtigen. Hieraus können Einschränkungen in Bezug auf die Erschließung der Wärmequellen Grundwasser und Erdwärme resultieren (u. a. Begrenzung der Bohrtiefe, hydrogeologische Fachbegleitung). Die Nutzung von Grundwasser/Erdwärme unterliegt dem Wasserrecht. Für derartige Nutzungen ist daher vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Behörde einzuholen.

9. Bauhöhen
Das Plangebiet berührt Interessen der militärischen Luftfahrt.
Um mögliche Beeinträchtigungen des militärischen Luftraumes zu vermeiden, sind Bauvorhaben bzw. technische Anlagen wie z. B. Baukräne, Antennen etc. mit einer Höhe ab 30 m dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zur Prüfung zuzuleiten und mit diesem abzustimmen.

10. DIN-Normen/Richtlinien
Die DIN-Normen und Richtlinien können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

11. Bestandteile des Bebauungsplanes
Die Bestandteile des Bebauungsplanes Nr. S 199 IV. Änderung „Meerhof" bestehen aus der Bebauungsplanzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 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. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV NRW. S. 208);
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 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: Doris Kohrs
Planzeichnung: Janette Obermeier — Stand: Februar 2016

Verfahrensablauf

Kartengrundlage : Stadtgrundkarte — Stand vom : Februar 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.
Dienstsiegel
Paderborn, ...04.05.2016....
gez. Leßmann
Vermessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:

T e c h n i s c h e s D e z e r n a t
Paderborn, ...04.05.2016.... gez. C. Warnecke — Technische Beigeordnete

S t a d t p l a n u n g s a m t
Paderborn, ...04.05.2016.... gez. Schultze — Dipl. Ing.

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 BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am .....20.03.2015..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bürgermeister
I.V.
Paderborn, ...04.05.2016.... gez. C. Warnecke — Technische Beigeordnete

Gemäß § 13 a (3) Nr. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom .....23.03.2015..... bis .....17.04.2015..... 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, ...04.05.2016.... gez. C. Warnecke — Technische Beigeordnete

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am .....03.12.2015..... beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom .....04.01.2016..... bis .....03.02.2016..... einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am .....11.12.2015..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister
I.V.
Paderborn, ...04.05.2016.... gez. C. Warnecke — Technische Beigeordnete

Der Rat der Stadt hat am .....03.05.2016..... diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Paderborn, ...04.05.2016.... gez. C. Warnecke — Technische Beigeordnete

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

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am .....06.05.2016..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Bürgermeister
I.V.
Paderborn, ...09.05.2016.... gez. C. Warnecke — Technische Beigeordnete

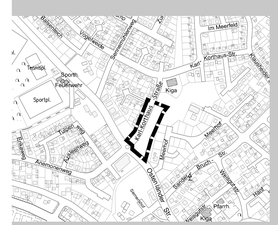
Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes Nr. S 199 außer Kraft gesetzt.

BEBAUUNGSPLAN

S 199 IV. Änderung

Meerhof

im Bereich Ostenländer Straße, Karl-Korthaus-Straße und der öffentlichen Grünfläche entlang der Straße Meerhof
(Flur 19, Gemarkung Sande).



Stadt Paderborn — Technisches Dezernat Stadtplanungsamt