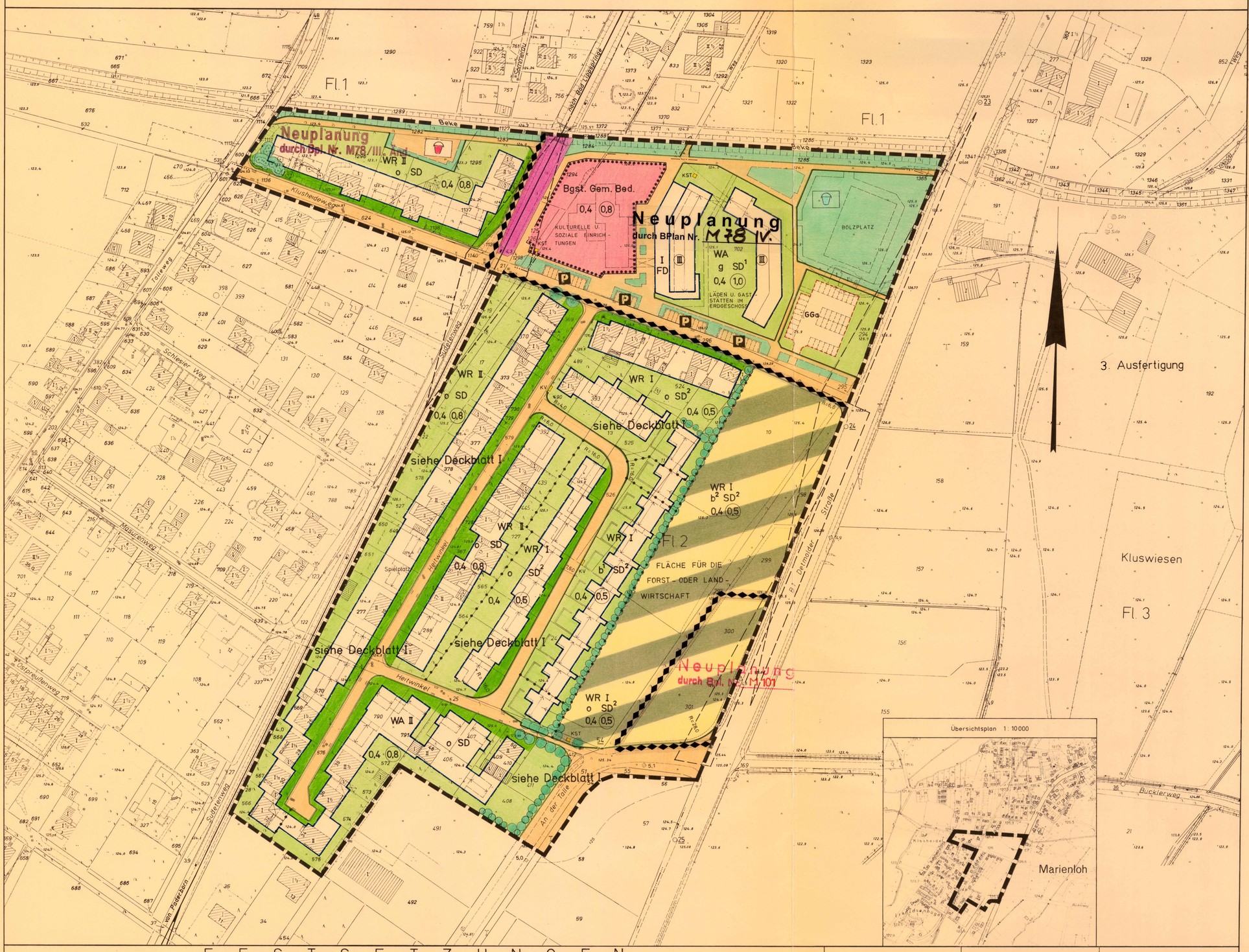
Stadt Paderborn

Bebauungsplan Nr. M 78

für das Gebiet
zwischen Detmolder Str., An der Talle, Südgrenze der Flurstücke 408, 406, Ostgrenze der Flurstücke 572 - 575, Südgrenze der Flurstücke 575, 566, Eisenbahnlinie Paderborn - Bad Lippspringe, Klusheideweg, Talleweg, Beke
zur Festsetzung
von Art und Maß baulicher Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen.

Gemarkung Marienloh — Maßstab 1 : 1000 — Flur 1 und 2



FESTSETZUNGEN

Art und Maß baulicher Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

WR	Reine Wohngebiete
WA	Allgemeine Wohngebiete
Bgst. Gem.Bed.	Baugrundstück für den Gemeinbedarf mit Begrenzung
SD	Satteldach ∡ 23°-33°
SD^1	Satteldach ∡ 23°
SD^2	Satteldach ∡ 38°
⟷	Firstrichtung
FD	Flachdach
(II)	Zahl der Vollgeschosse zwingend
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
0,4	Grundflächenzahl
z.B. (0,8)	Geschossflächenzahl
g/o	geschlossene/offene Bauweise
b^1	besondere Bauweise Die Gebäude sind jeweils an der südwestlichen Grundstücksgrenze als Grenzbauten zu errichten. Zur nordöstlichen Grundstücksgrenze ist ein Gebäudeabstand von 3,0 m einzuhalten. Dieser seitliche Grenzabstand muß aus Gründen des Immissionsschutzes mit einer Garage geschlossen werden.
b^2	besondere Bauweise Das Gebäude ist an der nordöstlichen Grundstücksgrenze als Grenzbau zu errichten. Zur südwestlichen Grundstücksgrenze ist ein Gebäudeabstand von 3,0 m einzuhalten. Dieser seitliche Grenzabstand muß aus Gründen des Immissionsschutzes mit einer Garage geschlossen werden.
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Baugrenze

Verkehrsflächen

- Öffentliche Verkehrsfläche
- P Öffentliche Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Sichtdreieck

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche - Vorgarten
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Kinderspielplatz
- Fläche für die Forst- oder Landwirtschaft
- Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen
- Pflanzbindung (Erhaltungsgebot) für Bäume und Baumgruppen.
- Öffentliche Grünfläche innerhalb der Verkehrsfläche nachrichtlich dargestellt

Weitere Nutzungsarten

GGa	Gemeinschaftsgaragen, FD, in Zeilen zu errichten
KST	Kleinnetzstation
KV	Kabelverteilerschrank
	Verbindliche Sichtschutzmauern, 1,80 m hoch, im Material der Gebäudeaußenhaut
	Flächen für Bahnanlagen, nachrichtlich dargestellt
	Sichtfläche für Bahnanlagen nachrichtlich dargestellt

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des Änderungsbereiches

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 19. 1. 1965
Kartengrundlage: Stadtgrundkarten
Stand vom März 1978
Paderborn, den 5. JAN. 1979
Stadtvermessungsamt
gez. Krall
Städt. Vermessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:
Baudezernat
Paderborn, den 5. JAN. 1979

Amt für Stadtplanung u. Stadtentwicklung
gez. Knickenberg
Dipl. Ing.

Tiefbauamt
gez. Rensing
Ltd. Städt. Baudirektor

gez. Köster
Technischer Beigeordneter

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Paderborn, den 5. JAN. 1979
Der Stadtdirektor
I. A.
Dienstsiegel
gez. Krall
Städt. Vermessungsdirektor

Der Rat der Stadt hat am 9. 10. 1975 nach § 2(1) BBauG die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 18. MRZ. 1978 ortsüblich bekanntgemacht.
Paderborn, den 12. MRZ. 1979
Der Stadtdirektor
I.V.
gez. Köster
Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 2a(6) BBauG auf die Dauer eines Monats, vom 13. MRZ. 1979 bis 13. APR. 1979 einschließlich, öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 18. MRZ. 1979 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Paderborn, den 4. DEZ. 1980
Der Stadtdirektor
I.A.
Dienstsiegel
gez. Schnückel
Städt. Verwaltungsrat

Der Rat der Stadt hat nach § 10 BBauG diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Paderborn, den 4. DEZ. 1980
Für den Rat der Stadt: gez. Schwiete, Bürgermeister
Für die Stadtverwaltung: gez. Ferlings, Stadtdirektor
gez. Nolden, Ratsherr
gez. Köster, Techn. Beigeordneter

BESTANDSANGABEN

- Wohngebäude mit Hs. Nr. u. Geschoßzahl
- Wirtschafts- u. Industriegebäude mit Geschoßzahl
- Höhenlinie
- Höhenpunkt
- Flurgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

Der Gesamtplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung und dem Grundstücksverzeichnis.
Außerdem ist eine Begründung beigefügt.

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 BBauG mit Verfügung vom 10. 2. 1981 genehmigt worden.
Az.: 35. 21. 11 - 708/M.4
Detmold, den 10. 2. 1981
Der Regierungspräsident
I. A.
(Dienstsiegel)
gez. Gündel

RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 2 und 8 bis 12 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) i. d. F. der Bekanntmachung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2256);
§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. 1. 1970 (GV. NW. S. 96) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BBauG und § 4 der 1. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29. 11. 1960 (GV. NW. S 433), jeweils in der z. Zt. geltenden Fassung;
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S 1763);
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen VO) vom 19. 1. 1965 (BGBl. I S 21).

Der Bebauungsplan wurde nach der Offenlegung aufgrund von Bedenken und Anregungen geändert.
Paderborn, den 4. DEZ. 1980
Der Stadtdirektor
I.V.
gez. Köster
Technischer Beigeordneter

Die Festsetzungen über die Gestaltung gem. § 103 Bau O NW in Verbindung mit § 4 der ersten VO zur Durchführung des BBauG werden genehmigt.
Paderborn, den 11. 3. 1981
Der Oberkreisdirektor
I. A.
(Dienstsiegel)
gez. Watermann

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes ist nach § 12 BBauG am 11. APR. 1981 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Paderborn, den 13. APR. 1981
Der Stadtdirektor
I.V.
gez. Köster
Technischer Beigeordneter

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines

1.1 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Baunutzungsverordnung).

1.2 Im gesamten reinen Wohngebiet, mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrs- u. Grünflächen, werden Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) Baunutzungsverordnung, soweit sie nicht ausdrücklich zugelassen sind, ausgeschlossen (§ 14 (1) Satz 3). Ausdrücklich zugelassen sind Schwimmbäder im Freien, Pergolen, Gartenhäuser und Einrichtungen der Versorgungsträger.

Die Errichtung von Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht gestattet (§ 23 (5) BauNVO).

2. Verkehrsflächen

2.1 Fußwege sind beschränkt öffentliche Verkehrsflächen. Sie dürfen nur von Fußgängern sowie von Fahrzeugen zur Unterhaltung der Kanalisation und der Versorgungsleitungen benutzt werden. Ausnahmen sind in Notfällen zugelassen.

2.2 Die Zufahrten zu Garagen in Einfamilienhäusern sind als befahrbare Rasenflächen auszubilden. Für die Befestigung sind Grasbetonsteine zu verwenden.

2.3 Liegen Garagenzufahrt und Hauseingang benachbart, so kann diese Fläche zusammenhängend mit grauen Betonplatten befestigt werden. Die befestigte Fläche ist möglichst klein zu halten.

3. Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen

3.1 Allgemeines

3.1.1 Den rechteckigen Hausgrundrissen entsprechend sind die Aufrisse der Gebäude mit Flachdächern in kubischer Form bündig zu bauen. Gerundete und geneigte Bauteile sind zugelassen.

Flachdächer sind mit umlaufend gleichhohen waagerechten Gesimsen aus Sichtbeton herzustellen. Die Gesimshöhe beträgt mindestens 0,60 m. Ausnahmsweise ist eine Gesimshöhe bis zu 1,10 m zulässig. Die Dachhaut ist kiesartig hell zu gestalten. Dachüberstände sind unzulässig.

3.1.2 Satteldächer (SD) sind mit dunkel getönten braunen Pfannen einzudecken. Der Dachüberstand darf höchstens 30 cm, waagerecht gemessen, betragen. Drempel und Dachaufbauten sind nicht gestattet.* * Der Drempelausschluß gilt nicht für Gebäuderücksprünge.
Ergänzung gem. Ratsbeschluß vom 25. 11. 1993

3.1.3 Die Materialien sind in ihrer natürlichen Farbe zu verwenden oder deutlich erkennbar zu behandeln. Helle Farben, insbesondere "Weiß" und "Grau" sind zu bevorzugen. Auffällige Farben sind an großen Flächen zu vermeiden.

3.1.4 Die Verwendung von gewelltem Kunstglas, ähnlichen Materialien und Wellblech ist unzulässig.

3.2 Wohngebäude

3.2.1 In geschlossener Bauweise sind keine Balkone, sondern nur Loggien zulässig. Bei offener Bauweise sind Balkone höchstens über eine Front- oder Giebellänge zulässig. Die Erdgeschoßwohnungen sind auf abgegrenzte Terrassen zu öffnen.

Balkon- und Loggienbrüstungen sind senkrecht auszubilden und können mit den notwendigen Einrichtungen für Wind-, Sonnen- und Sichtschutz ausgestattet werden.

3.2.2 Für Wind-, Sonnen- und Sichtschutz ist, sofern nicht durch die Art des Baukörpers dieser Schutz gewährleistet ist, Holz zu verwenden.

3.2.3 Sichtbare Sockelausbildungen sind untersagt.

3.3 Garagenbauten

Garagenbauten sind in Zeilen oder Gruppen mit gleichhohen Gesimsen und gleicher Dachoberkante zu errichten. Kellergaragen sind unzulässig, sofern sie in der Bebauungsplanzeichnung nicht ausdrücklich festgesetzt sind.

3.4 Nebenanlagen

3.4.1 Müllboxen sind so aufzustellen, daß sich gleichlange Zeilen mit den Öffnungen gegenüberstehen. Eine Seite zwischen den Zeilen ist abzumauern. Zwischen den Boxen ist der Boden zu befestigen.

3.4.2 Verteilerkästen für Versorgungsleitungen sind in Verbindung mit den Sichtschutzmauern für Müllplätze oder vor Wänden auf eigenen dafür vorgesehenen Trägern frei aufzustellen.

3.4.3 Rundfunk- und Fernsehantennen sind für Hauszeilen und Hausgruppen als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen. Sie sind entweder auf dem Dach oder als freistehende Anlagen mit erdverkabelten Zuleitungen zu errichten. Einzelantennen sind nur unter Dach zulässig.

4. Einfriedigungen und Bepflanzungen

4.1 Einfriedigungen sind ausschließlich für Hausgärten der Einfamilienhäuser zulässig. Für Vorgärten ist jede Art der Einfriedigung unzulässig.

4.2 Umzäunungen sind aus dunkelfarbigem kunststoffummantelten Maschendraht an Stahlprofilen, 80 cm hoch, herzustellen. Sie sind 80 cm hinter der Grundstücksgrenze zu errichten und mit einer Hecke, die bis zu 1,80 m hoch werden kann, vorzupflanzen.

Zwischen den Hausgärten kann ein kunststoffummantelter Maschendraht bis zu 80 cm Höhe auf der Grundstücksgrenze, durch Pflanzenstreifen eingegrünt, errichtet werden.

Stacheldraht ist grundsätzlich unzulässig.

Gartenhöfe (Winkelhäuser) sind massiv 1,80 m hoch abzuschließen. Der Abschluß ist, wie Umzäunungen mind. 80 cm hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen und zu begrünen. Der Abschluß ist herzustellen als Mauer aus dem Material des Hauptgebäudes.

4.3 Für jeden Garten kann ein Zugang mit Tür vorgesehen werden. Die Tür ist so hoch wie die Einfriedigung, aus Holz auf Stahlkonstruktion, herzustellen.

4.4 In jeden Hausgarten ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

4.5 Vorgärten sind mit Schmuckgrün zusammenhängend zu bepflanzen (§ 9 (1) 25 BBauG).

4.6 Die privaten Flächen im Bereich der mehrgeschossigen Bauten sind als nutzbare Grünflächen anzulegen.

5. Versorgungsflächen

Die Versorgungsleitungen einschließlich der Standplätze für die Lampenmasten und die Einrichtungen für die Ableitung der Abwässer sind zu legen in

5.1 die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen

5.2 die privaten Verkehrsflächen (§ 9 (1) 21 BBauG)

5.3 die in der Bebauungsplanzeichnung innerhalb der privaten Grünflächen besonders festgesetzten Flächen, die im übrigen weiterhin von den Eigentümern entsprechend den Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung genutzt werden können (§ 9 (1) 21 BBauG).

Die privaten Flächen für den ruhenden und fließenden Verkehr und die in der Bebauungsplanzeichnung besonders gekennzeichneten privaten Grünflächen sind mit einem Leitungsrecht (einschließlich der Standplätze für die Lampenmasten), die privaten Flächen für den ruhenden und fließenden Verkehr mit einem beschränkten Fahrrecht für Fahrzeuge zur Unterhaltung der Kanalisation und der Versorgungsanlagen zugunsten der Stadt Paderborn und der Versorgungsträger belastet. (§ 9 (1) 21, § 126 (1) BBauG).

Weitergehende vertragliche Vereinbarungen bleiben unberührt.

6. Verschiedenes

6.1 Für jede Wohneinheit ist eine Garage, für je zwei Wohneinheiten zusätzlich ein Stellplatz vorzusehen.

6.2 Terrassen bei Mietwohnungen sollen durch eine 3,00 m lange, 1,80 m hohe Wand geschützt werden.

Sie sind abgelöst von der Hauswand aus dem Material der Außenhaut oder aus Holz herzustellen.

6.3 Gartenhäuser sind 3,00 m breit, 2,00 m tief und 2,10 m hoch aus Holz mit Flachdach versehen zu errichten.

6.4 In allen Neubauten ist die Verwendung von festen oder flüssigen Brennstoffen für den Betrieb von Gebäudeheizungen nicht gestattet.

6.5 Die der Detmolder Straße zugewandten Wohngebäude sind im Grundriß so zu gestalten, daß die Wohn- und Schlafräume nach Süd-Westen oder Nord-Westen liegen.