

Planzeichenerklärung

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

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MD Dorfgebiete

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

- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl
- WH 4,0 m maximale Wandhöhe (siehe textliche Festsetzungen)
- FH 11,5 m maximale Firsthöhe (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
- offene Bauweise

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

- Straßenverkehrsflächen (Aufteilung nachrichtlich)
- Straßenbegrenzungslinie

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

- Wasserflächen
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses, Zweckbestimmung: Notwasserweg (NW)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für die Landwirtschaft

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
- Erhaltungseingebot für Bäume

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des Änderungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger (siehe textliche Festsetzungen)
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Paderborn (siehe textliche Festsetzungen)

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

- GD Geneigtes Dach (Sattel- und Krüppelwalddächer)

Darstellungen zur Information

- z.B. 128.20 Straßenausbauhöhen über DHHN2016

Bestandsangaben

- Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosshöhe
- Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosshöhe
- Höhenlinie
- Höhenangabe (DHHN2016)
- Flurgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

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:
 - sonstige nicht ständige Gewerbegebiete
 - Anlagen für Verwallung
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- 1.2 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO**

2. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 2.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie der privaten Anlieger des Flurstücks 2610 belastet.
- 2.2 Flächen, die als Leitungsrecht (L) festgesetzt sind, dürfen nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden, um die jederzeitige Zugänglichkeit sicherzustellen.

3. Höhenlage der Baugrundstücke / Höhe baulicher Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB i. V. mit §§ 16 u. 18 BauNVO sowie

- 3.1 Bezugspunkt**
Der zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen erforderliche Bezugspunkt wird wie folgt bestimmt:
Als erforderlicher Bezugspunkt wird die an das Baugrundstück angrenzende und im Mittel gemessene Höhe, der im Bebauungsplan festgelegten Straßengradiente über NN, bestimmt. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der angrenzenden Straßengradienten errechnete Mittelwert maßgeblicher Bezugspunkt.
- 3.2 Wandhöhe**
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen definiert sich nach § 18 Abs. 1 BauNVO über die zulässige Wandhöhe.
Bei Gebäuden wird die Wandhöhe (WH) zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Unterkante der Dachsparren und dem an das Grundstück angrenzenden Bezugspunkt (nach 3.1) gemessen.
Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten maximalen Gebäudehöhe (GH) ist durch untergeordnete Bauteile ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Gesamtlänge von max. 20 m² nicht überschreiten.

3.4 Erdgeschossaußenwandhöhe (OKFFB)
Bei den Gebäuden ist sicherzustellen, dass die OKFFB des Erdgeschosses mindestens 0,30 m über dem höchsten Punkt der angrenzenden Außenflächen liegt, um bei Starkregenereignissen eine Überflutungsfahrgefahr zu vermeiden.

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

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

1. Gestaltung § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW

- 1.1 Dachform / Dachaufbauten**
Dächer sind als Sattel- oder Krüppelwalddächer auszuführen mit einer Dachneigung von 38 bis 55° bei Wohngebäuden und mindestens 20° bei Wirtschaftsgebäuden.
Dachaufbauten sind nur als Schiepp- oder Giebelbauten zulässig. Ihr Abstand zum Ortang muss mindestens 3,50 m betragen, und die gesamte Länge der Dachaufbauten auf einer Dachseite darf 1/3 der Traufbreite nicht überschreiten. Diese Maße gelten auch für Dachflächenfenster.
Dachüberstände dürfen an der Traufe 75 cm, am Giebel 50 cm nicht überschreiten.
- 1.2** Bei der Gestaltung der Gebäudeaufbauten ist die Verwendung von gewelltem Kunstglas, ähnlichen Materialien oder ortsuntypischen Materialien, z.B. Kunststoffe, Metalle, Pappen oder sonstige Mauerwerkmaterialien unzulässig.

2. Vorgartenbereich
Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge im allgemeinen Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD) dürfen bei freistehenden Wohnhäusern maximal 40 % des Bereiches zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einnehmen. Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und durch dichte Pflanzungen (Hecke, Sträucher) oder Abmauerungen und Palisaden so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

3. Einfriedungen
Als Einfriedungen zum öffentlichen Verkehrsraum sind nur lebendige Laubholzhecken oder senkrecht gegliederte Holzzune (Staketenzune, Holztastenzune) bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.
Stützmauern sind aus Natursteinmauern zu erstellen oder mit Natursteinen zu verbänden. Vorhandene Natursteinmauern dürfen nicht verputzt werden.

4. Das ehemalige Bachbett der Alte Beke mit seiner begleitenden Vegetation ist in seiner ursprünglichen Form unverändert zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Die Gewässerparzelle der „Alte Beke“ ist von allen Anlagen, die die Gewässerunterhaltung behindern, freizuhalten. Die Auffüllung der natürlichen Grabenmulde ist nicht gestattet.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind mit standortgerechter gewässerbegleitender Vegetation zu bepflanzen zur Schaffung eines erweiterten Uferlandstreifens.

6. Abstandsflächen (§ 6 BauO NRW)
In Bezug auf die Abstandsflächen gelten die Vorschriften des § 6 BauO NRW. Dabei ist abweichend von § 6 bei der Ermittlung des Maßes der Abstandsflächen nicht das natürliche Gelände, sondern die an das Grundstück angrenzende und im Mittel gemessene 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. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 51 a LWG)
Das anfallende Niederschlagswasser von den bebauten und befestigten Flächen ist in die städtische Kanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen.
Es gilt die Abwasserbeseitigungspflicht des Landeswassergesetzes.
Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

2. Schmutzwasserbeseitigung
Die Ableitung von häuslichem Schmutzwasser erfolgt im Druckentwässerungsverfahren. Für jedes geplante Wohngrundstück hat der Eigentümer ein Hauspumpwerk zu errichten. Der Anschlusspunkt an die vorhandene städtische Schmutzwasserdruckrohrleitung ø 63 mm ist mit dem Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn abzustimmen. Es gilt die Abwasserbeseitigungspflicht des Landeswassergesetzes NRW (LWG).

3. Überflutungsschutz
Aufgrund des nach Norden abfallenden Geländes ist sicherzustellen, dass bei Starkregenereignissen oberflächlich abfließendes Wasser nicht in die Gebäude (Neu- und Bestandsgebäude) eindringen kann, sondern über den festgesetzten Notwasserweg in Richtung Alte Beke abgeleitet wird. Der Notwasserweg ist dauerhaft von jeglicher Bebauung freizuhalten, und die Einfriedung durch Mauern ist zu vermeiden. Weiterhin ist zu gewährleisten, dass oberflächlich abfließendes Wasser jederzeit über den Notwasserweg abgeleitet werden kann. Eine unkontrollierte Ableitung auf angrenzende Privatgrundstücke ist nicht zulässig.

D. Hinweise/Sonstiges

1. Archäologische Befunde
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Befunde oder Befunde (etwa Tonerscherten, 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.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Kampfmittelbeseitigung
Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder der Polizei zu verständigen.

3. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl und Dieseldieselkraftstoff) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über „Fachbetriebe““ einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Ermittlung, 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 vorgelegte Laubgänge so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

5. Hochwassererfassen
Ein Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) nördlich der Beke liegt im Beeinträchtigungsbereich eines möglichen 100- bzw. 500-jährigen Hochwasserereignisses (Extremhochwasserereignisse - EHQ). In diesem Zusammenhang wird auf die „Hochwasserschutzziele“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung zu Maßnahmen der Eigenvorsorge sowie die aktuelle Fassung der Hochwassergefahren- und -risikokarten der Bezirksregierung verwiesen, welche während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden können. 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 Risikoversorge empfohlen.
Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzleitfaden - Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013.

6. 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 Außenwänden.
Im Rahmen der Errichtung von neuen Gebäuden sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten.

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 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548);
- Planzeichenerordnung 1990 (PlanZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutz 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: Nuran Ozmen, Johanna Driller
Planzeichnung: Sylvia Thiele

Stand: November 2016

Verfahrensablauf

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte Stand vom: März 2016
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.
Der Bürgermeister
i.A. Dienstsiegel

Paderborn, ...03.04.2017...
gez. Leßmann
Vermessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:
Technisches Dezernat

Paderborn, ...03.04.2017...
gez. C. Warnecke
Technische Beigeordnete

Stadtplanungsamt
Paderborn, ...03.04.2017...
gez. Schütze
Dipl. Ing.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am ...07.04.2016... 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 ...15.04.2016... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bürgermeister
i.V.

Paderborn, ...03.04.2017...
gez. C. Warnecke
Technische Beigeordnete

Gemäß § 13 a (3) Nr. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom ...18.04.2016... bis ...02.05.2016... über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen informiert. Ort und Zeit wurden am ...15.04.2016... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bürgermeister
i.V.

Paderborn, ...03.04.2017...
gez. C. Warnecke
Technische Beigeordnete

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am ...07.04.2016... beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom ...17.05.2016... bis ...17.05.2016... einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ...06.05.2016... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bürgermeister
i.V.

Paderborn, ...03.04.2017...
gez. C. Warnecke
Technische Beigeordnete

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am ...01.12.2016... beschlossene erneute Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB in der Zeit vom ...19.12.2016... bis ...18.01.2017... einschließlich erneut öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der erneuten öffentlichen Auslegung sind am ...09.12.2016... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bürgermeister
i.V.

Paderborn, ...03.04.2017...
gez. C. Warnecke
Technische Beigeordnete

Der Rat der Stadt hat am ...30.03.2017... diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Paderborn, ...03.04.2017...
gez. C. Warnecke
Technische Beigeordnete

gez. Michael Dreier
Der Bürgermeister

gez. D. Honovort
Ratsherr

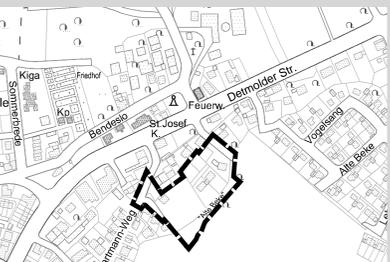
Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am ...07.04.2017... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Der Bürgermeister
i.V.

Paderborn, ...10.04.2017...
gez. C. Warnecke
Technische Beigeordnete

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes Nr. M 68 a außer Kraft gesetzt.

**BEBAUUNGSPLAN
M 68 A III. Änderung
Von-Hartmann-Weg**

für einen Bereich zwischen Detmolder Straße, die „Alte Beke“ und Von-Hartmann-Weg.



Marienloh

Stadt Paderborn

Technisches Dezernat
Stadtplanungsamt