

Festsetzungen

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

- SO¹ Sondergebiete, Zweckbestimmung: Studentisches Wohnen - siehe textliche Festsetzungen
- SO² Sondergebiete, Zweckbestimmung: Studentisches Wohnen - siehe textliche Festsetzungen

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

- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (IV) Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 0,8 Grundflächenzahl
- WH maximale Wandhöhe
- GH maximale Gebäudehöhe

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

- IV durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
- IV nicht überbaubare Grundstücksflächen
- IV durch Baulinien festgelegter überbaubarer Bereich
- IV nicht überbaubare Grundstücksflächen
- b besondere Bauweise, offene Bauweise, jedoch Gebäude länger als 50 m zulässig

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

- Verkehrsflächen (Aufteilung nachrichtlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Abfall

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)

- Erhaltungsgebot für Bäume

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des Änderungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- (IV) Lärmpegelbereiche - siehe textliche Festsetzungen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- TGa Tiefgarage

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

- FD Flachdach

Darstellungen zur Information

- Verkehrsmittelflächen
- Pflanzempfehlung für Bäume

Bestandsangaben

- Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl
- Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosszahl
- Höhennlinie
- Höhenpunkt
- Fluggrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u. § 10 Abs. 1 BauNVO)

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

Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Studentisches Wohnen (SO¹ und SO²).

Sondergebiet (SO¹) gemäß § 11 BauNVO

- Zulässig sind:
- Wohnanlagen für Studierende
- Wohnungen für Aufsicht- und Bereitschaftspersonal

Nicht zulässig sind:

- Anlagen und Einrichtungen für die allgemeine und berufliche Aus- und Fortbildung
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle und soziale Einrichtungen
- Handwerkbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- sonstige Einzelhandelsbetriebe

Sondergebiet (SO²) gemäß § 11 BauNVO

- Zulässig sind:
- Wohngebäude für Studierende

Nicht zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle und soziale Einrichtungen
- gem. § 1 Abs. 3 i.V.m. Abs. 9 BauNVO und jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen
- Anlagen und Einrichtungen für die allgemeine und berufliche Aus- und Fortbildung
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Handwerkbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

2. Vollgeschosse / Höchstzulässige Gebäudehöhe (§§ 16 Abs. 3 u. 4 sowie 18 und 20 BauNVO)

Für das Plangebiet werden gem. § 16 Abs. 3 und 4 i.V.m. § 18 und 20 BauNVO maximale Höhen der baulichen Anlagen sowie die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Dabei wird zwischen Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH) unterschieden. Für die Gebäude werden folgende Höhen festgesetzt:

- Sondergebiet (SO¹):
- zwingend umzusetzende Zahl der Vollgeschosse beläuft sich auf vier Vollgeschosse
- Gebäude mit maximaler Wandhöhe (WH) von 17 m und maximaler Gebäudehöhe (GH) von 19 m.

- Sondergebiet (SO²):
- die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse beläuft sich auf vier Vollgeschosse
- Gebäude mit maximaler Wandhöhe (WH) von 15 m und maximaler Gebäudehöhe (GH) von 16,50 m.

Bei Gebäuden mit Flachdächern werden Wandhöhen bis zum oberen Abschluss der Attika (Außenwandhöhe) gemessen.

Die Wandhöhe wird zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren und dem Mittelpunkt der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße gemessen. Ausgangspunkt hierzu ist die Oberkante der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche an der Grenzlinie zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück (Straßenbegrenzungslinie). Verläuft die Verkehrsfläche nicht oben, wird der Messpunkt zwischen dem höchsten und dem tiefsten an das Baugrundstück angrenzenden Teil der Verkehrsfläche gemittelt.

Ausnahme: Ausnahmeweise kann die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,50 m durch untergeordnete Bauteile, wie Antennen, Parabolantennen, Wetterfahnen, Masten o. ä. sowie durch Gebäudeteile, die für die Funktion der Anlage erforderlich sind, wie Schornsteine, Aufzugsbauten, Lüftungs- und Belichtungsaufbauten überschritten werden.

Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist durch untergeordnete Bauteile weiterhin nur zulässig wenn sie eine Gesamtfläche von 50 m² nicht überschreiten.

3. Tiefgaragen

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die Grundflächenzahl von 0,8 durch die Grundfläche der Tiefgarage bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden darf.

Ein Überschreiten der Baulinien und der Baugrenzen durch Tiefgaragen kann bis zu einer Tiefe von 6 m ausnahmeweise zugelassen werden, wenn die betreffenden Bauteile vollständig unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche liegen oder wenn die Hanglagen die Höhendifferenz zwischen der natürlichen Geländeoberfläche und dem aus der natürlichen Geländeoberfläche herausragenden Bauteile durch begrünnte Aufschüttungen ausgleichen wird.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und § 23 BauNVO)

In der besonderen Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.

Aufgrund der eingetragenen Baulinien und Baugrenzen kann die tatsächlich überbaubare Fläche von der festgesetzten GRZ abweichen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 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 [V]. Bei der Sanierung oder Neumutzung von schutzbedürftigen Gebäuden sind folgende Punkte zu beachten:

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau (die Norm ist zu beachten bei Bauh. Verleg. / Berfl.) sind Gebäudesitzen und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß R_w von entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu realisieren:

Tabelle 1: Erforderliche Schalldämmmaße

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils R _w (dB)	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliches
[II]	bis 55	30	30
[III]	56 – 60	30	30
[IV]	61 – 65	35	30
[V]	66 – 70	40	35
[VI]	71 – 75	45	40

Für lärmabgewandte Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109 (d.h. besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. Innenhöfen um 10 dB(A)) gemindert werden.

5.2. In Schlafräumen sind an dem Lärmpegelbereich [IV] schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die mit einem dem Schalldämmmaß der Fenster entsprechenden Einflugsdämmungsmaß ausgestattet sind.

5.3. Außenwohnbereiche (Terrassen / Balkone) sind innerhalb der Lärmpegelbereiche [IV] und [V] auf der lärmabgewandten Gebäudesseite (Nordost) anzuordnen.

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

Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 12.09.2014, Az.: 8000 648 527 / 214 UBS 135.

6. Erneuerbare Energien

Zulässig sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen sowie Außenwandflächen. Zum Zwecke der Energieeinsparung sind gem. § 248 BauGB geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist.

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

1. Dachgestaltung

Im Plangebiet sind Flachdächer (FD) vorgeschrieben. Dächer mit einer Neigung bis 5° gelten als Flachdächer. Hochliegende Dachendeckungen sind wegen der Reflexion generell für sämtliche bauliche Anlagen unzulässig.

Flachdächer sind fachgerecht zu begrünen. Die Begrünung muss gem. der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege für Dachbegrünungen (7. Ausgabe 2008) der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung / Landschaftsbau e.V. (FL) erfolgen.

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

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

Aus Gründen des Artenschutzes ist die Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen nur außerhalb der vom 01.03. - 30.09. laufenden Brutzeit zulässig. Rodungs- und Räumungsmaßnahmen sind dementsprechend nur zwischen dem 01.10. und 28.02. erlaubt. In Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen während dieses Zeitraums ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass eine Entwertung von Vegetationsbeständen oder des Oberbodens nur durchgeführt wird, wenn die Flächen frei von Brutgelegenheiten sind.

2. Kompensationsmaßnahmen

Für die geplante Änderung des Bebauungsplans wird ein Kompensationsdefizit von 9,265 Werteinheiten ermittelt. Die Stadt Paderborn verfügt über ein Ökokoonto, das für die Kompensation herangezogen werden kann und genutzt werden soll. Diesem Ökokoonto werden die nötigen Wertpunkte entnommen. Zur Kompensation wird dem baulichen Eingriff hier eine entsprechend große Teilfläche der Kompensationsfläche in der Gemarkung Paderborn, Flur 33, Flurstück 978 zugeworfen. Die Kompensationsfläche ist bereits hergestellt und aufgefurstet.

D. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1. Pflege und Erhaltung

Auch die vorhandenen Bäume, die nicht mit einem Erhaltungsgebot belegt sind, sind weitestgehend möglich zu erhalten und zu schützen. Dieser Schutz ist insbesondere bei Baumaßnahmen (Anlage von Zufahrten, Leitungsverlegungen) zu beachten.

2. Gehölzpflanzungen

Zur Bewahrung des Allecharakters der Warburger Straße sind an den gekennzeichneten Stellen Gehölzpflanzungen mit Gehözen der Arteliste 1 anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Arteliste 1

- Bäume:
- Esche Fraxinus excelsior
- Buche Fagus sylvatica
- Linde Tilia platyphyllos
- Ahorn Acer
- Lärche Larix decidua

Von den Standorten der festgesetzten Einzelbäume kann abgewichen werden wenn es aus technischen Gründen erforderlich ist.

3. Tiefgaragenbegrünung

Tiefgaragen und Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungsmauern von Gebäuden sind mit einer Erdschicht von mindestens 50 cm zu überdecken und zu begrünen. Dies gilt nicht für Tiefgaragebereiche, die durch Zufahrten und Wege überdeckt werden.

E. Sonstige Festsetzungen

1. Niederschlagswasserbeseitigung gemäß Landeswassergesetz (LWG NRW)

Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Vorkehrungsanlagen sind ausgeschlossen. Die Niederschlagswassermengen sind über die festgesetzte Dachbegrünung oder gleichwertige Rückhalteanlagen reduziert einzuleiten. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtbetrieb der Stadt Paderborn.

2. Starkregeneignisse

Aufgrund der vorhandenen topografischen Situation kommt es bei Starkregeneignissen zum verstärkten Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser über die Warburger Straße und den Dahlweg als Hauptfließwege. Die Tiefgaragenzufahrt ist so anzulegen, dass sie nicht einen natürlichen Tiefpunkt im Gelände darstellt, sondern ist mit einer Schwelle zu versehen, die mindestens über der Straßenoberfläche im Bereich der Zufahrt liegt. Ebenso sind Gebäudezugänge und Lichtschächte vor abfließendem Oberflächenwasser aus höher liegenden Geländebereichen zu schützen.

F. Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Westlich bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (wie Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stubbstr. 24a, 33049 Bielefeld, Tel.: 0521/92020-50, Fax: 0521/92020-39, anzuzeigen und die Entdeckungstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Altlasten

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgelagerten Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

3. Müll-Wertstofftrennung

Der im Änderungsbereich anfallende Restmüll bzw. die Wertstoffe werden in entsprechenden Behältern gesammelt. Diese werden an den Abfuhren an die Straße „Dahlweg“ transportiert, von wo aus sie vom Entsorgungsbetrieb abgeholt werden. Eine Befahrung der privaten Grundstücke durch Entsorgungsfahrzeuge ist nicht vorgesehen.

4. Kampfmittelrückfinddienst

Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfräht oder werden verächtliche Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

5. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl oder 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 (Einkauf, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.

6. Grundwasserentnahmen

Bei Grundwasserentnahmen (auch außerhalb der Altlastenstandorte) ist vorab die Stellungnahme der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Paderborn einzuholen.

7. DIN-Normen

Die DIN-Normen, wie z. B. DIN 4109, DIN 45691, DIN 18005, DIN 14090, DIN 18920, RAS-LP 1 und der Farbkatalog RAL können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954).
- 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, 1551 f.).
- Planzonenverordnung 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 19.12.2015 (GV. NRW. S. 878).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch 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 Grundstücksauflagen sind unverbindliche Vorschläge und keine Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 500.

Städtebaulicher Entwurf: Ulrich Beckschulte

Planzeichnung: Sylvia Thiele

Stand: März 2015

Verfahrensablauf

Kartengrundlage: Stadtplandatum Stand vom: März 2014

Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.

Der Bürgermeister

gezt. Leßmann

Vermessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:

Technisches Dezernat

gezt. C. Warnecke

Technische Beigeordnete

Stadtplanungsamt

gezt. Schulte

Dipl. Ing.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 06.05.2014 nach § 2 (1) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 15.05.2014 öffentlich bekannt gemacht.

Der Bürgermeister

gezt. C. Warnecke

Technische Beigeordnete

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am 06.05.2014 beschlossene Vorentwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 26.05.2014 bis einschließlich 13.06.2014 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 15.05.2014 öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister

gezt. C. Warnecke

Technische Beigeordnete

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am 06.11.2014 beschlossene Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 12) BauGB in der Zeit vom 26.01.2015 bis einschließlich 26.02.2015 öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 18.01.2015 öffentlich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister

gezt. C. Warnecke

Technische Beigeordnete

Der Rat der Stadt hat nach gemäß § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 21.05.2015 als Satzung beschlossen.

gezt. Michael Dreier

Der Bürgermeister

gezt. D. Honerhoff

Ratherr

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am 17.07.2015 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Bürgermeister

gezt. C. Warnecke

Technische Beigeordnete

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am 29.07.2015 öffentlich bekannt gemacht worden.

gezt. C. Warnecke

Technische Beigeordnete

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplans Nr. 120 außer Kraft gesetzt.

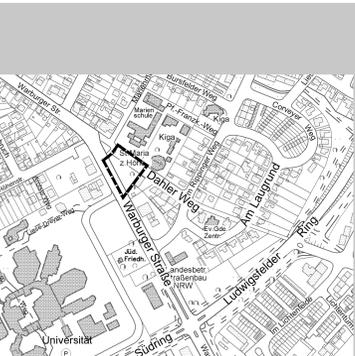
BEBAUUNGSPLAN

120 I. Änderung

- Warburger Straße -

für das Gebiet zwischen Dahlweg und Warburger Straße

(Flur 37, Gemarkung Paderborn).



Stadt Paderborn

Technisches Dezernat

Stadtplanungsamt