



Neuausfertigung des Bebauungsplanes Nr. B 196 A "Westweg"

Der Rat der Stadt hat am 12. 09. 2007 diesen Bebauungsplan im Wege des ergänzenden Verfahrens gem. § 214 Abs. 4 BauGB bezogen auf den Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vom 15. 12. 2005 modifiziert. Der zeichnerische und textliche Inhalt der Plankunde einschließlich der geänderten textlichen Festsetzung unter lfd. Nr. 6 der Planzeichnung (ersatzweise Streichung) entspricht dem Ratsbeschluss.

Paderborn, 11. 10. 2007
Der Bürgermeister *[Signature]*

Bekanntmachung:

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist am 19. Okt. 2007 erneut bekannt gemacht worden, jedoch rückwirkend zum 15. Dez. 2005.

Paderborn, 15. Dez. 2005
22. Okt. 2007
Der Bürgermeister *[Signature]*
i. V. *[Signature]*
Technischer Beigeordneter

Art der baulichen Nutzung
WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl
38°-45° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen
Baugrenze
o offene Bauweise
GD Gneigetes Dach

Verkehrsflächen
Verkehrsfläche (Aufteilung nachrichtlich)
Straßenbegrenzungslinie
Sichtdreieck
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Verbot zur Anlage von Zugängen und Zufahrten

Flächen für Versorgungsanlagen
Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Paderborn

Grünflächen
Öffentliche Grünfläche
Kinderspielfeld

Flächen für Landwirtschaft und Wald
Fläche für die Landwirtschaft

Schutzmaßnahmen
Umgrenzung der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Erhaltungsgebot für Bäume
Erhaltungsgebot für Baum- und Strauchgruppen (Hecken)

Nachrichtliche Darstellungen
Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Weitere Nutzungsarten
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Sammelstelle für Müllbehälter

Bestandsangaben
Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosshöhe
Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosshöhe
Höhenlinie
Höhenpunkt
Flurgrenze
Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

Hinweise
A Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 05 21 / 5 20 02 50; Fax: 05 21 / 5 20 02 39 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.
B Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außer-gewöhnliche 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 82 zu benachrichtigen.

Rechtsgrundlagen
• Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
• Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 133)
• Planzielenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
• Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.7.1994 (GV NW S. 666)
• Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 1.3.2000 (GV NRW S. 256)
• Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) vom 25.6.1995 (GV NW S. 926)
• Landschaftsgesetz (LG NW) vom 21.7.2000 (GV NW S. 568)
• Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5.9.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1380)

Jeweils in der z.Z. geltenden Fassung.

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In dem im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Anzahl der Wohnungen pro Gebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Zulässige Höchstzahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB In dem im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3. Gebäudehöhen (§§ 16 u. 18 BauNVO)
Für die Gebäude werden folgende maximale Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt:
WA I.: max. 4,50 m FH max. 9,50 m
WA II.: max. 7,50 m max. 12,00 m
Sie wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren und dem Mittelpunkt der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Dieser Mittelpunkt ist ebenfalls Bezugspunkt für die Firsthöhe.

4. Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmwirkungsbereiche) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Für die Außenbauteilflächen (Dächer, Wände, Fenster) der in Richtung der Bahntrasse gelegenen Wohnräume wird nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ein erforderliches resultierendes Bau-Schallschutzniveau von 45 dB vorgeschrieben. In Schlafräumen und Kinderzimmern sind Fenster der Schallschutzklasse 2 vorzusehen und zusätzlich schallschutztechnische Lüftungseinrichtungen nach der DIN 1946 einzubauen (z. B. Außenwandlüfter, kontrollierte Wohnungslüftung mit oder ohne Wärmerückgewinnung oder andere Lüftungstechnische Anlagen).

5. Sichtflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeglicher Bebauung und Sicht behindernde Nutzung über 70 cm Höhe freizuhalten.

~~6. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB~~
~~Flächen für Aufschaltung von Abschirmungen und Stürmungen zur Herstellung von Verkehrsflächen.~~
~~Verkehrsflächen für den Straßenbau sind auf den Privatgrundstücken zu überlassen.~~

B. Festsetzungen nach Landesrecht gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

1. Dachgestaltung
Die Dächer der Gebäude sind mit geneigten Dachflächen (GD) mit einer max. Dachneigung bis zu 45° auszuführen.
Solaranlagen und begrünte Dachflächen sind zulässig.
Dachgauben und Dachschneitten müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein.
Bei der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und -farbe sowie Traufhöhen einheitlich ausgeführt werden.

2. Fassadengestaltung
Verkleidungen aus geweihtem Kunstglas, Mauerwerkssimulationen, Faserzementplatten u. ä. sind unzulässig.
Doppel- und Reihenhäuser müssen hinsichtlich Fassadenmaterial und Farbe einheitlich ausgeführt werden.

3. Vorgartengestaltung
Verkleidungen aus geweihtem Kunstglas, Mauerwerkssimulationen, Faserzementplatten u. ä. sind unzulässig.
Doppel- und Reihenhäuser müssen hinsichtlich Fassadenmaterial und Farbe einheitlich ausgeführt werden.

4. Vorgartengestaltung
Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und durch dichte Umplanzung (Hecken, Sträucher) oder Abmauerung und Palisaden so anzulegen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können.

C. Sonstige Festsetzungen

1. Regenwasserversickerung (§ 51a LWG NW)
Die Versickerung des Niederschlagswassers im Baugebiet wird ausgeschlossen. Das Niederschlagswasser ist gem. § 53 Abs. 1c LWG der Stadt Paderborn zu überlassen.

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

Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung gem. § 9 Abs. 1 a BauGB
Für die erforderliche Kompensation durch die Neuausweisung von Verkehrsflächen wird folgende detaillierte Zuordnung festgesetzt:
Zum Ausgleich der im Eingriffsplan als Verkehrsflächen 1 und 2 bezeichneten Flächen, 2.213 m² werden Ausgleichsflächen in der Gemarkung Benhausen, Flur 12, Flurstück 213, in der Größe von 2.213 m² zugeordnet.
Der verbleibende Kompensationsbedarf von 259 m² für den Eingriff durch die Verkehrsflächen 3 und 4 wird auf Teilflächen des Grundstückes Gemarkung Elsen, Flur 14, Flurstücke 75 und 76 aufgrund des Aufwertungsmaßstabes von 0,5 m Höhe von 518 m² ausgewiesen (s. Zuordnungsplan).
Für die erforderliche Kompensation durch die Neuausweisung von Bauflächen wird folgende detaillierte Zuordnung festgesetzt:
Die Abrechnung der notwendigen Ausgleichsflächen für die gekennzeichneten Baugrundstücke 5, 6 und 10 im Zuordnungsplan wird gem. Satzung zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach § 135 a - c BauGB der Stadt Paderborn abgerechnet.
Zum Ausgleich der im Eingriffsplan als Baufläche 5 bezeichneten Fläche Gemarkung Benhausen, Flur 2, Flurstück 183 und 185, Ausgleichsbedarf: 400 m² wird eine Ausgleichsfläche Gemarkung Sande, Flur 16, Flurstück 73 i.w. in der Größenordnung von 400 m² zugeordnet.
Zum Ausgleich der im Eingriffsplan als Baufläche 6 bezeichneten Fläche Gemarkung Benhausen, Flur 2, Flurstück 190, Ausgleichsbedarf: 538 m² wird eine Ausgleichsfläche Gemarkung Elsen, Flur 9, Flurstücke 57 und 101 i.w. in der Größenordnung von 538 m² zugeordnet.
Zum Ausgleich der im Eingriffsplan als Baufläche 10 bezeichneten Fläche Gemarkung Benhausen, Flur 2, Flurstück 130, Ausgleichsbedarf: 270 m² wird eine Ausgleichsfläche Gemarkung Elsen, Flur 14, Flurstück 418 i.w. in der Größenordnung von 540 m² zugeordnet.
Die Abrechnung der notwendigen Ausgleichsflächen für alle weiteren Baugrundstücke ist durch städtebauliche Verträge zwischen den privaten Grundstückseignern und der Stadt Paderborn geregelt.

Die Verkehrsflächen 1 bis 4 und die Baugrundstücke 5 bis 6 sind den entsprechenden im Grünordnungsplan dargestellten Ausgleichsflächen durch ihre Nummern zugeordnet. Der Zuordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
Die Abrechnung der notwendigen Ausgleichsflächen für alle weiteren Baugrundstücke ist durch städtebauliche Verträge zwischen den privaten Grundstückseignern und der Stadt Paderborn geregelt.

Der Gesamtplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, dem Grünordnungsplan, dem Zuordnungsplan und der Begründung.

Städtebaulicher Entwurf: Anja Kohlen-Lenze
Planzeichnung: Sylvia Thiele
Stand: Oktober 2005

Verfahrensablauf

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte Stand vom 1. Jan. 2005
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.
Der Bürgermeister i. V. *[Signature]*
Vermessungsdirektor

Paderborn, 07. NOV. 2005

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:
Technisches Dezernat
Paderborn, 07. Nov. 2005
Stadtplannungsamt
Paderborn, 07. Nov. 2005
Dipl. Ing. *[Signature]*

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 08. Sept. 1994 nach § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29. Okt. 1994 ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bürgermeister i. V. *[Signature]*
Technischer Beigeordneter

Paderborn, 04. Aug. 2005

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 09. Dez. 2004 die Teilung des Bebauungsplanes Nr. B 196 in die Teilbereiche B 196 A und B 196 B beschlossen.
Der Bürgermeister i. V. *[Signature]*
Technischer Beigeordneter

Paderborn, 04. Aug. 2005

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats, vom 09. Aug. 2005 bis 09. Sept. 2005, einschließlich, öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 30. Juli 2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bürgermeister i. V. *[Signature]*
Technischer Beigeordneter

Paderborn, 07. Nov. 2005

Der überarbeitete Entwurf (2. Offenlegung) dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 4 (3) BauGB in der Zeit vom 03. Nov. 2005 bis 22. Nov. 2005 erneut öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 23. Okt. 2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bürgermeister i. V. *[Signature]*
Technischer Beigeordneter

Paderborn, 13. Feb. 2006

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 15. Dez. 2005 als Satzung beschlossen.
Der Bürgermeister i. V. *[Signature]*
Technischer Beigeordneter

Paderborn, 13. Feb. 2006
Der Bürgermeister *[Signature]*
Ratherr

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am 25. Feb. 2006 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Der Bürgermeister i. V. *[Signature]*
Technischer Beigeordneter

Paderborn, 03. März 2006

**BEBAUUNGSPLAN
B 196 A
Westweg**

für das Gebiet zwischen Postweg, Goldener Grund, Westweg und den Flächen der Lagebezeichnung Goldgrund (Flur 2 und 12, Gemarkung Benhausen).



Stadt Paderborn
Technisches Dezernat
Stadtplannungsamt