



Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO)

- WA₁ Allgemeines Wohngebiet
- WA₂ Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO)

- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- 0,4 Grundflächenzahl
- WH maximale Wandhöhe (in Verbindung mit textlicher Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, entsprechend Ziffer 2)
- GH maximale Gebäudehöhe (in Verbindung mit textlicher Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, entsprechend Ziffer 2)

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

- durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- offene Bauweise
- ▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW)

- GD geneigtes Dach
- SD Satteldach (Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß)

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)

- ▲▲▲▲ Begrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB), hier Abgrenzung der Lärmpegelbereiche II u. III
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des Änderungsgebietes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bestandsangaben

- Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl
 - Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosszahl
 - Höhenlinie
 - 140,1 Höhenpunkt
 - Flurgrenze
- Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

Hinweise

1. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Toncherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, 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 Beoachtung organisieren zu können.
2. Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfteilräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg, Tel. 0 23 1 / 69 27-38 82 zu benachrichtigen.
3. 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 (Einkleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.
4. Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Verankerungsanlagen sind ausgeschlossen.
5. Hinweise zum Schallschutz
- 5.1 Zu beachten ist, dass die Schallschalldämmung von Fenstern nur dann voll wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind. Hierdurch können Lüftungsprobleme auftreten, die durch eine „Stoßlüftung“ oder eine „indirekte Lüftung“ über Flure oder Nachbarräume oft nur unzureichend lösbar sind. Deshalb wird im Lärmpegelbereich I empfohlen, die Schlafräume - wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen - mit schallgedämmten Lüftern auszustatten.
- 5.2 Beim Einbau von Rollädenkästen ist darauf zu achten, dass die Schallschalldämmmaß des Fensters nicht verschlechtert werden.
- Die weitergehenden Regelungen der DIN 4109 sind sinngemäß anzuwenden. Weitere Hinweise zu konstruktiven Details sind gleichfalls der DIN 4109 sowie der VDI 2719 zu entnehmen. Die DIN 4109 sowie die VDI Richtlinie 2719 können im Stadtplanungsamt der Stadt Paderborn eingesehen werden.
- 5.3 Anzumerken ist, dass für Neubauten im Lärmpegelbereich I und II in der Regel keine besonderen Anforderungen an die Luftschallschalldämmung der Außenbauteile zu stellen sind, da aufgrund der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) bereits konstruktive Forderungen für Wände, Dächer, Türen und Fenster bestehen, die ein entsprechend bewertetes Schalldämmmaß R'w für einen ausreichenden Schallschutz im Gebäudeinneren nach DIN 4109 gewährleisten.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzonenverordnung 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 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2008 (GV. NRW. S. 514).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV. NRW. S. 844), jeweils in der z. Z. geltenden Fassung.

Der Gesamtplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung.

Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 500

Städtebaulicher Entwurf: Reiner Meyerhoff
Planzeichnung: Angelika Bunte

Stand: 16.02.2010

Textliche Festsetzungen

Die nachfolgenden Festsetzungen unterscheiden nach WA₁ und WA₂. Der Bezug ist ggf. vorangestellt. Ist keine Differenzierung vorangestellt, gelten die Festsetzungen sowohl für das WA₁ als auch für das WA₂ gleichermaßen.

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

Allgemeine Wohngebiete dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

1.1 **Zulässig sind** nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- im WA₁ und WA₂:
- Wohngebäude,
- im WA₁:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- im Sinne des Betriebstyps "Nachbarschaftsläden" bzw. "Lebensmittelhandwerk" (bis 200 m² Verkaufsfläche) gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn, hier im Bereich der naterversorgungsrelevanten Hauptsortimente entsprechend der Paderborner Sortimentsliste (siehe Ziffer 1.5)
- ausnahmsweise im Sinne des Betriebstyps "Paderborner Läden" (bis 400 m² Verkaufsfläche) gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn, hier im Bereich der zentrenrelevanten Hauptsortimente entsprechend der Paderborner Sortimentsliste (siehe Ziffer 1.5), sofern von den betreffenden Betrieben keine Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsgebiete im Sinne des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Paderborn zu erwarten sind
- im Sinne der Betriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten entsprechend der Paderborner Sortimentsliste (siehe Ziffer 1.5) gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Paderborn

1.2 **Zulässig sind** nach § 4 Abs. 2 BauNVO ferner:

- im WA₁:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- im WA₁ und WA₂:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Zulässig sind** nach § 4 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO im WA₁ ferner:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.3 Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsgebundene Zulässigkeit von

- Gartenbaubetrieben
 - Tankstellen
- wird nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO im WA₁ und WA₂ ausgeschlossen.

1.4 Über die getroffenen Festsetzungen hinaus sind andere Arten baulicher Nutzung im WA₁ bzw. WA₂ nicht zulässig.

1.5 Paderborner Sortimentsliste

Nahversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Paderborn
Bäck- und Konditoreiwaren, Metzgerei- und Fleischerwaren, Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Wein und Spirituosen, Schnittblumen, Drogeriewaren und Körperpflegeartikel, Parfümerie- und Kosmetikartikel, freiverkäufliche Apothekewaren, Reformwaren, Schreibwaren, Papier, Büroorganisation, Zeitungen und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente (ohne nahversorgungsrelevante Sortimente) in der Stadt Paderborn
Sortimentsbuchhandel, Antiquariat, Herren-, Damen- und Kinderbekleidung, sonstige Bekleidung (z. B. Berufsbekleidung, Lederbekleidung etc.), Meterwaren für Bekleidung, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wäsche und Miederwaren, Bademoden, Schuhe, Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme, Glas, Porzellan, Feinkeramik, Schneidwaren und Bestecke, Haushaltswaren, Geschenkartikel und Souvenirs, Spielwaren (inkl. Modellbau), Künstler-, Hobby- und Bastelartikel, Sammlerbriefmarken und -münzen, Sportbekleidung und -schuhe, Sportartikel und -geräte, Outdoorartikel (ohne Campingmöbel), Antiquitäten, Haus- und Heimtextilien, Dekostoffe, Gardinen, Bettwäsche und Bettwaren, Kunstgewerbe, Bilder, Rahmen, Teppiche (Einzelwaren), Wohnrichtungsbedarf, Elektrogroßgeräte (sog. weiße Ware), Elektrokleingeräte,

Nicht-Zentrenrelevante Sortimente in der Stadt Paderborn
Büromaschinen, Büroeinrichtung, Campingartikel (Zelte, Tische, Stühle etc.), Fahrräder und technisches Zubehör, Möbel (inkl. Bad- und Küchenmöbel), Gartenhäuser, Gartengeräte, Gartenmöbel und Polsteraufgänger, Matratzen, Lattenroste, Bodenbeläge, Teppiche (Rollerware), Bad-/ Sanitärerichtungen und Installationszubehör, Bauelemente, Baustoffe, Holz, Eisenwaren, Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben, Lacke, Fliesen, Tapeten, Brennstoffe und Mineralerzeugnisse, Heizungen, Kamine und (Kachel-)öfen, Boote und Zubehör, KFZ- und Motorradzubehör (ohne Bekleidung im Hauptsortiment), Maschinen und Werkzeuge, Pflanzen und Sämereien, Pflanzgefäße, Rolläden und Markisen, Lampen und Leuchten, Leuchtmittel, Tiere, Tiernahrung, Zoortikel, Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien, Waffen, Angler-, Reit und Jagdbedarf (ohne Bekleidung im Hauptsortiment), Erotikartikel

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Die maximale Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterseite Dachsparren einerseits (Messpunkt) und der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße andererseits. Als **Bezugspunkt** ist hier die Ausbauhöhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche an der Grenzlinie zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück anzunehmen.

Verläuft die Verkehrsfläche im Bereich dieser Grenzlinie nicht eben, ist als **Bezugspunkt** der höchste an das Baugrundstück grenzende Teil der Verkehrsfläche anzunehmen. Der betreffende **Bezugspunkt** im Bereich dieser Grenzlinie ist - entsprechend der vorstehenden Festsetzungen - gleichfalls für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) maßgeblich. Als **Messpunkt** für die maximale Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante Dachhaut im Bereich der Firstlinie anzunehmen.

Ausnahmsweise 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.

3. Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12 und 21a BauNVO

Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen ist nach § 12 Abs. 6 BauNVO auf den **nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig**.

4. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Je Grundstück ist maximal eine Einfahrt (Zufahrt) in einer Breite von höchstens 5,0 m zulässig.

5. Freizuhaltenen Schutzflächen, Nutzungsbeschränkungen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Ausschluss von Terrassen im Bereich der Vorgärten

Zur Vermeidung von Schallbeeinträchtigungen ist auf den Grundstücken des WA₁ die Anlage von Terrassen in jenem Außenwohnbereich, der zwischen Erschließungsstraße und den Hauptgebäuden gelegen ist, unzulässig.

Anforderungen an die Luftschallschalldämmung von Außenbauteilen entsprechend DIN 4109

Bei Neubau, Umbau oder Erweiterung von Wohn- und Bürgegebäuden ist für alle im Lärmpegelbereich II bis IV befindlichen Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein entsprechender baulicher Schallschutz gegen Einwirkungen durch Verkehrslärm nach den Bestimmungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vorzusehen (Schallschallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß). Die Grundrissgestaltung ist so zu optimieren, dass alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 lärmabgewandt ausgerichtet werden. An den besonders schallempfindlichen Fassadenseiten sind Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WC, Vorratsräume, Küche und sonstige Räume ohne dauerhafte Aufenthaltsfunktionen vorzusehen. Sollte eine lärmabgewandte Ausrichtung nicht möglich sein, sind die Fenster dieser Räume entsprechend der Schallschutzklasse nach VDI 2719 auszustatten (s. Hinweis 5.1).

Im Lärmpegelbereich III und IV werden bei Schlafräumen - wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen - schallgedämmte Lüftungseinrichtungen, deren Schalldämmmaß die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen, zwingend vorgeschrieben (s. Hinweis 5.2).

An den mit den relevanten Lärmpegelbereichen II bis IV gekennzeichneten Fassaden bzw. Grenzen sind jeweils bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß R'w nach DIN 4109 wie folgt vorzunehmen (s. Hinweis 5.3).

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohngebäuden, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliche Räume	Büro- und ähnliche Räume
I	bis 55 dB (A)	30	-
II	56 bis 60 dB (A)	30	30
III	61 bis 65 dB (A)	35	30
IV	66 bis 70 dB (A)	40	35

Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, um den geforderten Schallschutz sicherzustellen.

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Je angefangene 150 m² bebauter Grundfläche ist mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbau in der Mindestqualität: H (Hochstamm) Zkv. (zweimal verpflanzt), 12-14 (Stammumfang 12-14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe ab Wurzelhals) zu pflanzen sowie entsprechend der artspezifischen bzw. sortentypischen Wuchsfornm dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Laubbäume sind mit einem durchgehenden Leittrieb zu entwickeln und ferner von einem wiederkehrenden "auf den Stock setzen" ausgeschlossen.

Verfahrensablauf

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte Stand vom Januar 2010
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.
Der Bürgermeister
Vermessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:
Technisches Dezernat

Paderborn, 19.03.10
Paderborn, 17.03.10
Der Bürgermeister
Technischer Beigeordneter
Dipl. Ing.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 28.04.10 nach § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.05.10 örtlich bekannt gemacht.

Paderborn, 26.04.10
Der Bürgermeister
Technischer Beigeordneter

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am 28.04.10 beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.05.10 bis 28.06.10 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 28.05.10 örtlich bekannt gemacht worden.

Paderborn, 28.04.10
Der Bürgermeister
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 20.05.10 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als **Satzung** beschlossen.

Paderborn, 19.05.10
Der Bürgermeister
Rat

Der **Satzungsbeschluss** dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am 20.05.10 örtlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Paderborn, 01.06.10
Der Bürgermeister
Technischer Beigeordneter

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes E 19 außer Kraft gesetzt.

BEBAUUNGSPLAN
E 19 X. Änd.
Sander Straße
für das Gebiet östlich Sander Straße und südlich Nikolaus-Groß-Straße
Gemarkung Elsen, Flur 19

