

Bebauungsplan Nr. E 171 I. Änderung

- Heidegrund -

für das Teilgebiet zwischen Sander Straße und Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 1928.

zur Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen.

Gemarkung Elsen

Maßstab 1 : 1000

Flur 19

* Ergänzendes Verfahren

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt hat am 26.6.2001 ein ergänzendes Verfahren nach § 215a BauGB für diesen Bebauungsplan beschlossen.

Paderborn, den 1.8. SEP. 01
Der Bürgermeister
i.V.

Stüwe
Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3(2) BauGB auf die Dauer eines Monats, vom 0.4. OKT. 2001 bis 0.3. NOV. 2001 einschließlich, öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 2. APR. 2001, 2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Paderborn, den 1.4. DEZ. 2001
Der Bürgermeister
i.V.

Stüwe
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt hat nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 1.2. DEZ. 2001 als Satzung beschlossen.

Paderborn, den 1.2. DEZ. 2001
Der Bürgermeister
i.V.

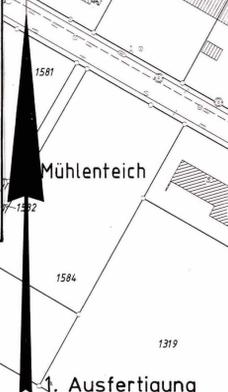
Stüwe
Technischer Beigeordneter

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist nach § 10(3) BauGB am 6. JAN. 2002 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Paderborn, den 2.8. JAN. 2002
Der Bürgermeister
i.V.

Stüwe
Technischer Beigeordneter

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141).
Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132).
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253).
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) vom 14.7.1994 (GVNW S. 566).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 7.3.1995 (GVNWS S. 218).
Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) vom 25.6.1995 (GVNWS S. 926).
Landschaftsgesetz (LGNW) vom 21.7.2000 (GVNWS S. 487).
in der jeweils gültigen Fassung.



Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
In dem im Bebauungsplan eingetragenen Einzelzonengebiet (WA) sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNV nicht zulässig.
- Pflanzgebiete gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
Auf jedem Grundstück sind mindestens 1 großkroniger Laubbau (z.B. Rotbuche, Bergahorn, Esche, Stieleiche) oder 2 Obstbäume zu pflanzen. Die Baumgründstücke sind ausschließlich durch Hecken einzufrieden (z.B. Hainbuche, Rotbuche, Weißdorn, Liguster).
Sämtliche Freiflächen müssen naturnah u. mit standortgerechten heimischen Gehölzen gestaltet werden. Koniferen sind ausgeschlossen. Notwendige Stellplätze sind mit Rasengittersteinen zu befestigen.
Teilflächen der Hausfassaden, insbesondere geschlossene Wandflächen, sind mit Rankgewächsen zu begrünen (z.B. Efeu, wilder Wein).
Von den im Bebauungsplan eingetragenen Einzelzonengebieten für Bäume im öffentlichen Verkehrsraum kann abgesehen werden, falls technische Gründe dies erfordern. Die Anzahl der Bäume muß jedoch erhalten bleiben.

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

I. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

- Gebäudehöhen**
Für die Gebäude werden folgende maximale Wandhöhen (WH) festgesetzt:
bei 1 Vollgesch. (1) max. 4,00 m
Als Wandhöhe gilt das Maß von der angrenzenden Verkehrsfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.
- Fassadengestaltung**
Für die Außenwände der Gebäude sind nur weiße Mauerflächen oder roter Ziegel zulässig. Für Teilflächen sind Holzverschalungen zulässig. Verkleidungen aus Mauerwerkssimulationen, Kunststoffen und Pappen sind unzulässig. Geschlossene Fassaden sind zu begrünen.
- Doppelhausgestaltung**
Doppelhäuser müssen hinsichtlich Dachneigung, Dachmaterial, Dachfarbe, Traufhöhe, Fassadenmaterial und Fassadenfarbe einheitlich ausgeführt werden.
- Dachgestaltung**
Dachgauben, Dachanschnitte und Zwerchgiebel sind zulässig. Die Summe der Länge der Einzelelemente darf höchstens 1/3 der Firstlänge betragen. Das Einzelelement darf eine Breite von max. 3,50 m - waagrecht gemessen - und eine Höhe von 1,40 m - senkrecht gemessen jeweils von Oberkante Sparren - nicht überschreiten. Die Dachneigung muss mindestens 3,50 m bei Reihenhäusern und Doppelhäusern 2,0 m von den jeweiligen Giebelseiten entfernt sein.
- Vorgartengestaltung**
Die Vorgartengestaltung zum öffentlichen Verkehrsraum hin sind bis auf die notwendigen Zugänge, Zufahrten und Stellplätze als Grünfläche mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und Bodendeckern anzulegen. Carports oder Garagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.
Die befestigten Flächen dürfen 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.
Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und durch dichte Umpflanzung (Hecken, Sträucher) oder Abmauerung und Palisaden so anzulegen, daß sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können.

II. Sonstige Festsetzungen

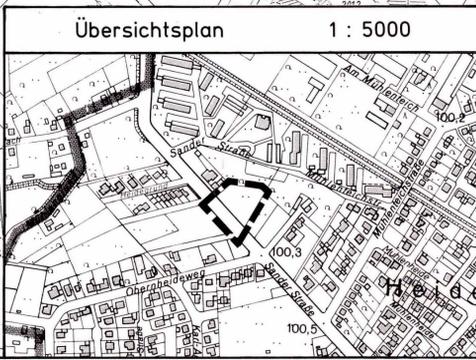
- Regenwasserversickerung**
Gem. § 51 a Landeswassergesetz NW ist das im Baugbiet anfallende Niederschlagswasser auf den einzelnen Baugrundstücken in Form von Mulden zu versickern (s.a. Entwässerungsgutachten).
- Bodenaushub**
Soweit wie möglich ist der im Baugbiet anfallende Bodenaushub innerhalb des Baugbietes selber wieder einzubauen.

Hinweise

- Bodendenkmäler**
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Telefon 0521 - 5200250 anzuzeigen und die Entdeckungsstelle drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Aussachtungsarbeiten**
Sollten bei Aussachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Detmold zu benachrichtigen.

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

Zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe für die Neuanlage von Verkehrsflächen werden folgende Maßnahmen zugeordnet:
Die im Bebauungsplan Nr. E 171 liegenden und mit ① bezeichneten Ausgleichsflächen in der Größe von 2575 m²
Außerhalb des Plangebietes wird eine von der Stadt Paderborn bereitgestellte Ausgleichsfläche in der Gemarkung Sander, Flur 2, Flurstück 60 in der Größe von 4315 m² zugeordnet, die im Grünordnungsplan mit ① gekennzeichnet ist.
Darüberhinaus wird zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe folgende Maßnahmen zugeordnet:
Die im Bebauungsplan Nr. E 171 liegenden und mit ② bezeichneten Ausgleichsflächen in der Größe von 3944 m²
Eine außerhalb des Plangebietes liegende und von der Stadt Paderborn bereitgestellte Ausgleichsfläche in der Gemarkung Sander, Flur 2, Flurstück 60 in der Größe von 16950 m² die im Grünordnungsplan mit ② gekennzeichnet ist.
Die Maßnahmen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich ergeben sich aus dem als Bestandteil des Bebauungsplanes beigefügten Grünordnungsplan.



FESTSETZUNGEN

Art und Maß baulicher Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	Verkehrsflächen	Grünflächen	Weitere Nutzungsarten	BESTANDSANGABEN	RECHTSGRUNDLAGEN
<p>WA Allgemeines Wohngebiet</p> <p>1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p> <p>0,4 Grundflächenzahl</p> <p>38°-45° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß</p> <p>SD Satteldach</p> <p>△ nur Doppelhäuser zulässig</p> <p>↔ Firstrichtung</p> <p>— Baugrenze</p> <p>■ Nicht überbaubare Grundstücksfläche</p> <p>○ offene Bauweise</p>	<p>■ Straßenverkehrsfläche</p> <p>— Straßenbegrenzungslinie</p> <p>■ Verkehrsgrünfläche innerhalb der Straßenverkehrsfläche nachrichtlich dargestellt</p> <p>— Anbauverbot</p>	<p>● Erhaltungsgebot für Bäume</p> <p>● Pflanzempfehlung für Bäume</p> <p>● Pflanzgebot für Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen</p>	<p>■ KV Kabelverteilerschrank</p>	<p>■ Wohngebäude mit Hs. Nr. u. Geschäftszahl</p> <p>■ Wirtschafts- u. Industriegebäude mit Geschäftszahl</p> <p>— Höhenlinie</p> <p>● Höhenpunkt</p> <p>— Flurgrenze</p> <p>Weitere Signaturen siehe DIN 18 702</p>	<p>§ 1a, 2, 3 u. 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 7.3.1995 (GV. NW. S. 218) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.</p> <p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BaunVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV) vom 18.12.1990.</p>
<p>Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990</p> <p>Kartengrundlage: Stadtgrundkarten Paderborn, den 2. APR. 98</p> <p>Stand vom Oktober 1996</p> <p>Stadtvermessungsamt Städt. Vermessungsdirektor</p>	<p>Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. E 171 werden innerhalb des Änderungsbereiches durch diesen Bebauungsplan außer Kraft gesetzt.</p> <p>— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.</p> <p>— Grenze des Änderungsbereiches.</p>	<p>Der Bau- und Planungsausschuss hat am 2. APR. 98 nach § 2 (1) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Der Änderungsbeschluß wurde am 1. APR. 98 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>Paderborn, den 14. APR. 98</p> <p>Der Stadtdirektor i. V.</p>	<p>Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3(2) BauGB auf die Dauer eines Monats, vom 0.4. APR. 98 bis 22. MAI 98 einschließlich, öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 1. APR. 98 ortsüblich bekannt gemacht worden.</p> <p>Paderborn, den 1. OKT. 98</p> <p>Der Stadtdirektor i. V.</p>	<p>Der Rat der Stadt hat nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 1. OKT. 98 als Satzung beschlossen.</p> <p>Paderborn, den 1. OKT. 98</p> <p>Für den Rat der Stadt Bürgermeister Ratsherr</p> <p>Für die Stadtverwaltung Stadtdirektor Tech. Beigeordneter</p>	<p>Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist nach § 10(3) BauGB am 31. OKT. 98 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.</p> <p>Paderborn, den 2. NOV. 98</p> <p>Der Stadtdirektor i. V.</p> <p>Technischer Beigeordneter</p>