

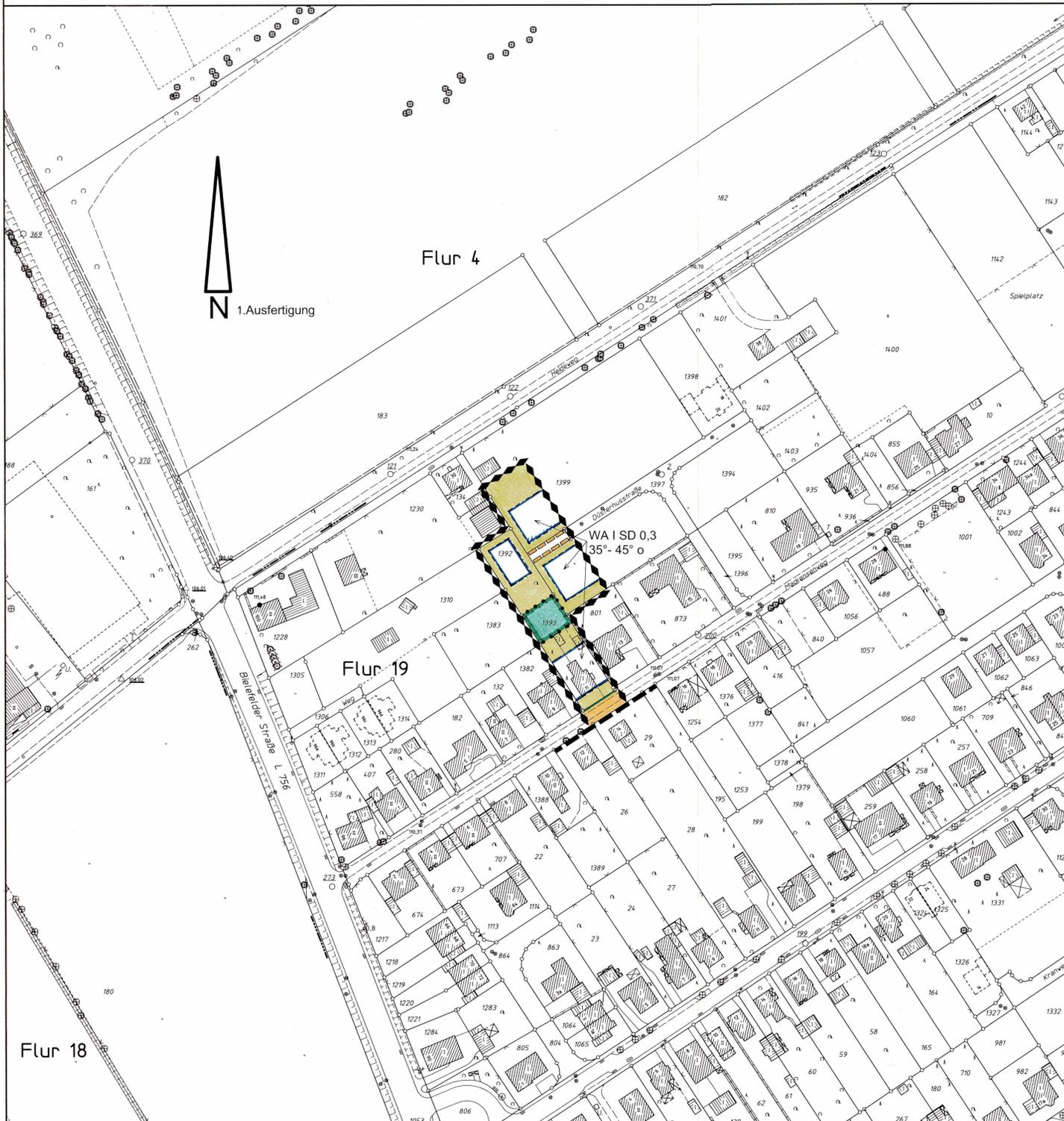
Stadt Paderborn Bebauungsplan Nr. SN 135 A I. Änderung - Mackensenweg -

für das Gebiet zwischen Mackensenweg und Heideweg

Gemarkung Schloß Neuhaus

Maßstab 1 : 1000

Flur 19



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 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.
- Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 u. 18 BauNVO)**
Für die Gebäude werden folgende maximale Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt:

	WH	FH
Bei einem Vollgeschos (I)	max. 4,00 m	9,50 m
Bei zwei Vollgeschossen (II)	max. 6,50 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.
- Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen**
Für die Außenbauteilflächen (Dächer, Wände, Fenster) der unmittelbar an der L 756 (Bielefelder Straße) geplanten Wohngebäude wird nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ein erforderliches resultierendes Bau-Schallschutzwert von 40 dB(A) vorgeschrieben. In Schlafräumen und Kinderzimmern sind, falls erforderlich, zusätzlich schallschützende Lüftungseinrichtungen nach der DIN 1946 einzubauen (z. B. Außenwandlüfter, kontrollierte Wohnungslüftung mit oder ohne Wärmerückgewinnung oder andere Lüftungstechnische Anlagen).

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

- Doppelhausgestaltung**
Doppelhäuser müssen hinsichtlich Dachneigung, Dachmaterial, Dachfarbe, Traufhöhe, Fassadenmaterial und Fassadenfarbe einheitlich ausgeführt werden.
- Dachgestaltung**
Dachgauben und Zwerchgiebel müssen einen Abstand von 2,00 m zu den Giebelwänden einhalten und dürfen die Hälfte der Hausbreite nicht überschreiten.

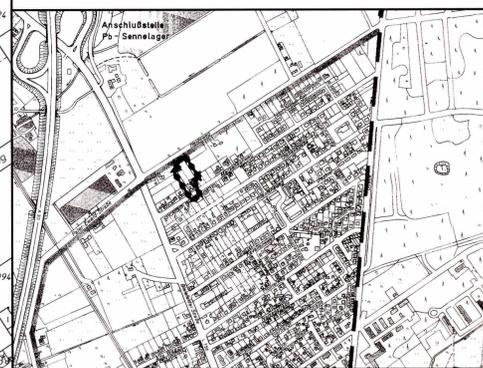
C. Naturschutzbezogene Festsetzungen § 1 a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 a BauGB

- Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken**
Zur Minderung des Eingriffs durch die bauliche Inanspruchnahme von Natur und Landschaft werden auf den privaten Baugrundstücken folgende Maßnahmen festgesetzt:
 - Je Wohnhaus sind mindestens ein heimischer standortgerechter Laubbaum (z. B. Rotbuche, Bergahorn, Esche, Stieleiche) oder zwei hochstämmige Obstbäume anzupflanzen und zu unterhalten.
 - Um den Versiegelungsgrad gering zu halten, sind für die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten nur wasserdurchlässige Porenerde oder Fugenpflaster (Pflaster mit 3 cm starkem begrüntem Fugenanteil) zu verwenden.
 - Die Baugrundstücke sind mit Hecken aus heimischen Gehölzen (z. B. Liguster, Hainbuche, Weißdorn) einzufrieden. Koniferen sind unzulässig.
 - Bei der Gestaltung der Gartenanlagen sind ausschließlich heimische Strauch- und Gehölzarten zu verwenden.
- Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung gem. § 9 Abs. 1 a BauGB**
Dem weiteren Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe über die Ausgleichsverpflichtung auf dem jeweiligen Baugrundstück hinaus wird außerhalb des Plangebietes eine Teilfläche der Kompensationsfläche Nr. 89 ND Pieperbrink Ost im Sander Bruch (Flur 2, Flurstück 60 tlw., Gemarkung Sande) zugeordnet. Diese bereits angelegte Kompensationsmaßnahme wird vom Vorhabenbetreiber refinanziert (Städtebaulicher Vertrag).

D. Sonstige Festsetzungen

- Regenwasserversickerung (§ 51a LWG NW)**
Gem. § 51 a Landeswassergesetz NW ist das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser auf den einzelnen Baugrundstücken in Form von Mulden- oder Flächenversickerung zu versickern. Das Versickerungsgutachten sowie ein Merkblatt zur Ausgestaltung der Anlagen können beim Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn eingesehen werden.
- Bodendenkmäler**
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder archaische Bodendenkmäler 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, Fon: 0521/5200250, Fax: 0521/5200239 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Kampfmittelbeseitigung**
Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

ÜBERSICHTSPLAN



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, -linie und -grenze	Verkehrsflächen	Sonstige Planzeichen	Bestandsangaben
WA Allgemeines Wohngebiet	I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 0,3 Grundflächenzahl 35°-45° Dachneigung als Mindest- und Höchstgrenze	o offene Bauweise — Baugrenze SD Satteldach	Strassenverkehrsfläche (Aufteilung nachrichtlich) Strassenbegrenzungslinie	— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — Grenze des Änderungsbereichs — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	Wohngebäude mit Hausnummer und Geschoszahl Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschoszahl Höhenlinie Höhenpunkt Flurgrenze Weitere Signaturen siehe DIN 18 702
Weitere Nutzungsarten	Schutzmaßnahmen				
Nicht überbaubare Grundstücksfläche Mit Geh- Fahr und Leitungsrecht zu belastende Fläche zu Gunsten der Anlieger	Umgrenzung der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft				
Kartengrundlage: Stadtgrundkarte Stand vom: April 2001 Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt. Paderborn, 07. Juni 2001	Für die Erarbeitung des Planentwurfs: Baudezernat Paderborn, 07. Juni 2001 Technischer Beigeordneter	Der Ausschuß für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt hat am nach § 3 (1) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde am ortsüblich bekanntgemacht. Paderborn, Der Bürgermeister i. V. Technischer Beigeordneter	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats, vom 12. Juni 2001 bis 12. Juli 2001, einschließlich, öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ortsüblich bekanntgemacht worden. Paderborn, 20. Sep. 2001 Der Bürgermeister Technischer Beigeordneter	Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 20. Sep. 2001 als Satzung beschlossen. Paderborn, 20. Sep. 2001 Der Bürgermeister Ratsherr	Der Satzungsbeschuß dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am 24. Nov. 2001 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Paderborn, 26. Nov. 2001 Der Bürgermeister Technischer Beigeordneter

RECHTSGRUNDLAGEN	HINWEISE
Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 214), Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253), Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.7.1994 (GV NW S. 866), Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 7.3.1995 (GV NW S. 218), 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. 487). in der jeweils gültigen Fassung.	Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Tel. 0521 / 5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).
	Der Gesamtplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung. Städtebaulicher Entwurf: Planzeichnung: