



Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
- WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - 0,4 Grundflächenzahl

- Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
 - nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - offene Bauweise

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Straßenverkehrsflächen (Aufteilung nachrichtlich)
 - Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)

- Grenze des Änderungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

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

- SD Satteldach
- GD Giegenes Dach
- max. WE 2 maximale Anzahl der Wohneinheiten

Darstellungen zur Information

Bestandsangaben

- Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl
- Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosszahl
- Höhenslinie
- 140,1 Höhenpunkt
- Flurgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

M. 1 : 500

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
In dem im Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiet (WA) sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) und die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.
- Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)**
Für die Gebäude auf den innen liegenden Grundstücken werden folgende maximale Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt:
• WH max. 6,00 m
• FH max. 10,00 m
Die Wandhöhe 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.
- Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
Im Inneren des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind max. 2 Wohneinheiten pro Wohnhaus zulässig.

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

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW

- Dachform**
Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.
- Dachgestaltung**
Dächer sind als Satteldächer bzw. als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 38° bis 45° auszuführen. Dachgauben sind zulässig. Sie sind aus der Dachfläche und nicht aus der Wandfläche zu entwickeln. Im Spitzboden sind Dachgauben unzulässig. Zudem müssen Dachgauben mind. 1,50 m unter der Firsthöhe enden. Dachgauben und Dachschritte müssen mind. 1,50 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Es sind auf einer Seite der Dachflächen jeweils nur Dachgauben oder Dachschritte zulässig.
- Gestaltung von Doppelhäusern**
Die Errichtung von Doppelhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und Dachfarbe sowie Fassadenmaterial und -farbe einheitlich ausgeführt werden.
- Vorgartengestaltung**
Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen maximal 40 % des Bereiches zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einnehmen.
Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und durch dicke Pflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Abmauerungen und Palisaden so anzugliedern, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

C. Sonstige Festsetzungen

Regenwasserversickerung
Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserbeseitigungspflicht des Landeswassergesetzes. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtwasserversorger der Stadt Paderborn (STEW).

D. Hinweise/Sonstiges

- Archäologische Bodenfunde**
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder edgeschichtliche 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 LWL - Archäologie für Westfalen, Stadtholz 24 a, 33009 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50, Fax: 0521 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Kampfmittelbeseitigung**
Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder der Polizei zu verständigen.
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**
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 (Einkleidung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.
- Vogelschutz**
Zum Schutz vor Vogeleinschlägen sollten große Glasflächen von z. B. Terrassenwänden oder vorgelagerte Laubengänge so ausgeführt werden, dass Vogeleinschläge weitgehend vermieden werden.
- Erneuerbare Energien gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 248 BauGB**
Ausdrücklich zulässig sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen sowie Außenwänden.
Im Rahmen der Errichtung von neuen Gebäuden sind die Vorgaben der Energieeinsparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes zu beachten.
- Telekommunikationsleitungen**
Um eine Veränderung oder Verlegung vorhandener Telekommunikationsleitungen zu vermeiden, ist es vor Beginn von Baumaßnahmen erforderlich, dass sich die Bauauftragnehmer über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationsleitungen informieren und die Baumaßnahme mit den Betreibern abstimmen. Es ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationsleitungen vermieden werden und ein ungehinderter Zugang (z. B. im Falle von Störungen) jederzeit möglich ist. In Verkehrswegen sind für eine gegebenenfalls zukünftige Erweiterung des Telekommunikationsnetzes geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Leitungen vorzusehen.
- Grundstücksentwässerung / Straßenanbindung**
Die kanallastige Erschließung der neu zu bebauenden Grundstücke muss über die bereits vorhandene Infrastruktur auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen, so dass weitere Anschlüsse im Fabrikbereich nicht notwendig werden. Die vorgesehene Erschließung ist privat-rechtlich über Leitungsrechte abzusichern. Seitens des Stadtwasserversorgerbetriebes (STEW) werden keine zusätzlichen Grundstücksanschlüsse hergestellt. Auch müssen die Grundstückszufahrten der neuen Bauvorhaben über bereits vorhandene Zufahrten der Vordergrundstücke erfolgen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Planzeichenerverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 668), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV NRW S. 208).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes 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 Grundstücksaufteilungen sind unverbindliche Vorschläge und keine Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 500.

Städtebaulicher Entwurf: Johanna Driller
Planzeichnung: Janette Obermeier
Stand: Nov. 2016

Verfahrensablauf

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte Stand vom: April 2016
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.
Der Bürgermeister
Leßmann
Vermessungsdezernent

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:
Technisches Dezernat
C. Warnecke
Stadtplanungsamt
Schulze
Dipl. Ing.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 23.06.2016 nach § 2 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplanes gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bürgermeister
C. Warnecke
Technische Beigeordnete

Gemäß § 13 a (3) Nr. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 08.08.2016 bis 19.08.2016 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen informiert. Ort und Zeit wurden am 05.08.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
Der Bürgermeister
i.V.
C. Warnecke
Technische Beigeordnete

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am 23.06.2016 beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19.09.2016 bis 18.10.2016 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 09.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bürgermeister
i.V.
C. Warnecke
Technische Beigeordnete

Der Rat der Stadt hat am 15.12.2016 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.
C. Warnecke
Technische Beigeordnete

Michael Dreier
Der Bürgermeister
M. Pantke
Ratherr

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am 03.02.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Der Bürgermeister
i.V.
C. Warnecke
Technische Beigeordnete

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplans Nr. SN 139 außer Kraft gesetzt.

**BEBAUUNGSPLAN
SN 139 IV. Änderung
Am Krebsbach**

für einen Bereich zwischen Am Krebsbach, Hofwiesen und Dietrichstraße.

