

Stadt Paderborn Bebauungsplan Nr. SN 190 I. Änderung - Wohnpark Wilhelmshöhe -

für das Gebiet

zwischen Neuhäuser Straße, Ostgrenze der Flurstücke 518, 519, 399, Elsener Straße und Heinz-Nixdorf-Ring

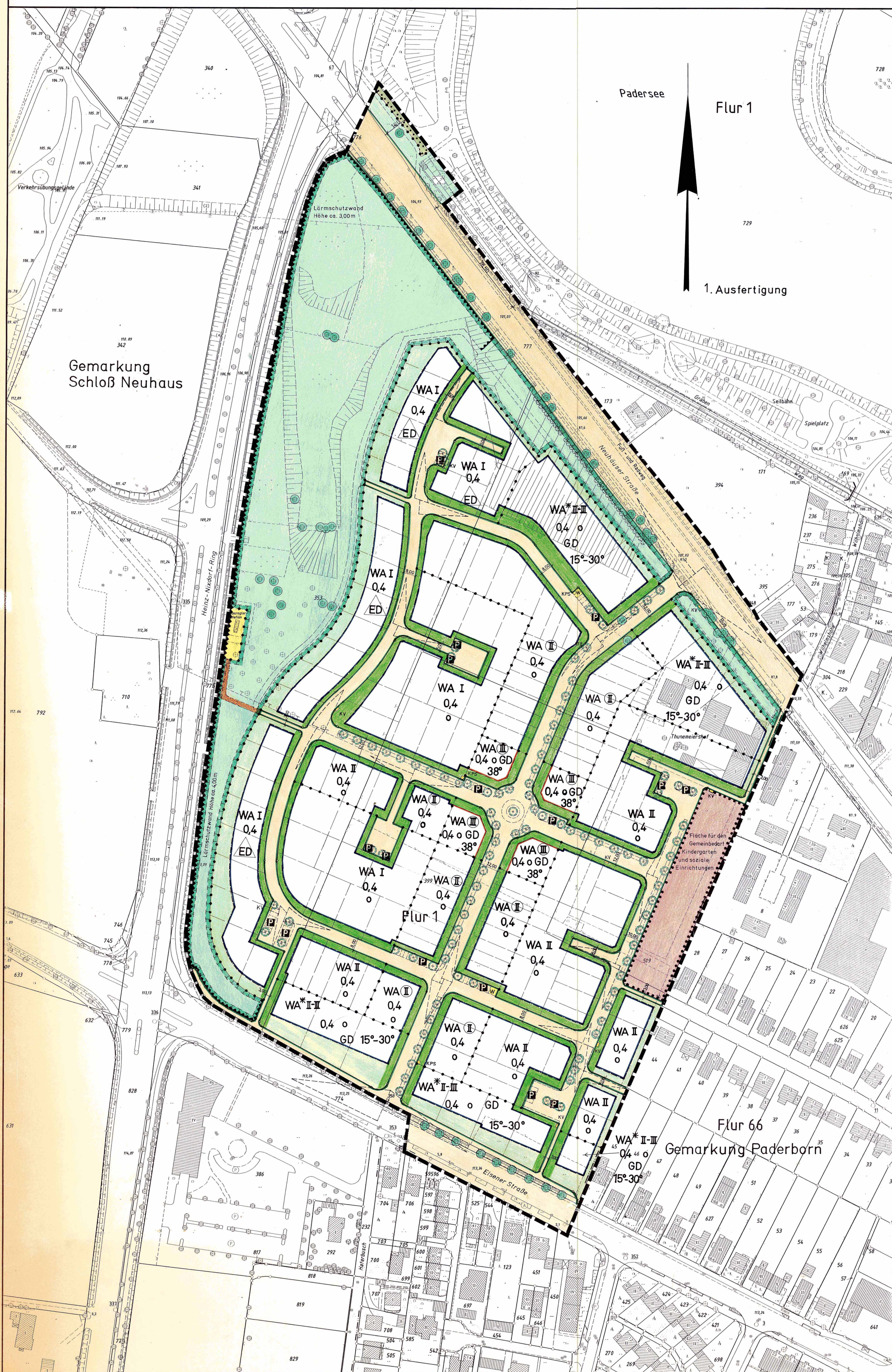
zur Festsetzung

von Art und Maß baulicher Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen.

Gemarkung Schloß Neuhaus

Maßstab 1:1000

Flur 1



Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
In dem im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Neuplanung
durch Bpl. Nr. SN 190 II. Änderung

Für Parkplätze ist pro 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Im Vorgartenbereich sind je Einfamilienhaus ein, je Mehrfamilienhaus mindestens drei einheimische, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten.

3. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Folgende Schalldämm-Maße R_w für die **Randbebauungen an der Elsener- und Neuhäuserstraße (WA*)** werden für die Außenbauteile festgesetzt:

- $R_w > 52$ dB für alle massiven Außenwände,
- $R_w > 40$ dB für alle Rolllädenkästen,
- $R_w > 47$ dB = Fensterschalldämmklasse 5 für Fenster der Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von > 70 dB(A),
- $R_w > 42$ dB = Fensterschalldämmklasse 4 für die Fenster der Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von 65 - 69 dB(A),
- $R_w > 37$ dB = Fensterschalldämmklasse 3 für die Fenster auf Gebäudeseiten mit Beurteilungspegeln von 60 - 64 dB(A),
- $R_w \geq 45$ dB für Dächer bei Wohnnutzung im Dachgeschoß.

Die jeweils erforderliche Fensterschalldämmklasse ist anhand des vorliegenden **Schalldämmgutachten des TÜV Hannover/Sachsen-Anhalt vom 10.3.1997** sind einzuhalten. Die Grundrisse der Wohnungen sind so zu gestalten, daß Schlaf- und Kinderzimmer auf der lüftungsgewandten Gebäudesite liegen. Zu den Straßen können Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WC, Vorräume und Küchen angeordnet werden. Sollten Schlafräume in Richtung der Neuhäuser Straße bzw. der Elsener Straße angeordnet werden müssen, ist die jeweils höhere Schalldämmklasse erforderlich. Zur ausreichenden Belüftung - insbesondere von Schlaf- und Kinderzimmern - ist u.E. der Einbau von schalldämmenden Lüftungseinrichtungen erforderlich, ggf. mit mechanischem Antrieb.

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

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauNVO

1. Gebäudehöhen

Für die Gebäude werden folgende **maximale Wandhöhen (WH)** und **Fürsthöhen (FH)** festgesetzt:

	WH	FH
- bei 1 Vollgeschoß	(I) max. 4,00 m	max. 9,50 m
- bei 2 Vollgeschoßen	(II) max. 6,50 m	max. 12,00 m
- bei 2-3 und 3 Vollgeschoßen	(III) max. 9,00 m	max. 14,50 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.

2. Dachgestaltung

Soweit in der Planzeichnung keine anderen Festsetzungen getroffen werden, sind die Dächer der Wohngebäude als geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 38° bis 45° auszuführen.

3. Fassadengestaltung

Mauerwerksimitationen, Blech-, Kunststoff- oder Faserzementverkleidungen sind nicht zulässig.

4. Doppel- und Reihenhäusgestaltung

Doppel- und Reihenhäuser müssen hinsichtlich Dachneigung, Dachmaterial, Dachfarbe, Traufhöhe, Fassadenmaterial und Fassadenfarbe einheitlich ausgeführt werden.

5. Vorgartengestaltung

Die Vorgartenflächen 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.

6. Einfriedungen

Für Vorgärten sind nur natürliche Einfriedungen (Sträucher, Hecken) zulässig, Mauern, Zäune u.ä. sind unzulässig.

Hinweise

1. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können **Bodendenkmäler** (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelrunde, aber auch Veränderungen und Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Westfälischen Museum für Archäologie unverzüglich anzuzeigen.

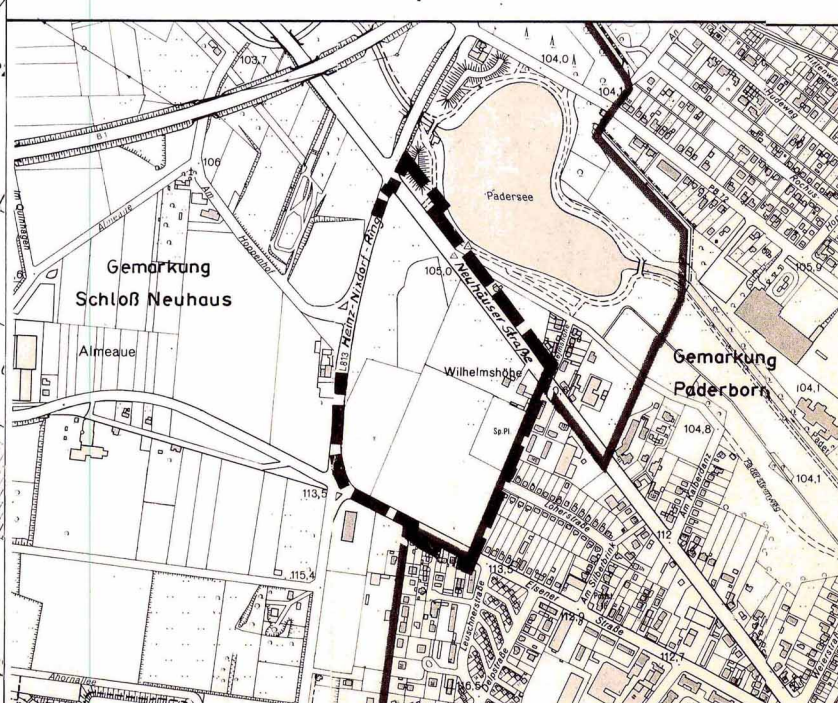
2. Grünordnungsplan

Bestandteil des Bebauungsplans ist ein Grünordnungsplan, der der Umsetzung des § 8a BNatSchG (Eingriffsregelung und Ausgleich) dient.

3. Kampfmittelbeseitigung

Der gesamte Bereich ist im II. Weltkrieg stark bombardiert worden. Vor Beginn von Tiefbauarbeiten soll die gesamte Fläche vom Kampfmittelräumdienst systematisch überprüft werden.

Übersichtsplan 1:10000



FESTSETZUNGEN

Art und Maß baulicher Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	Verkehrsflächen	Grünflächen	Weitere Nutzungsarten
- WA Allgemeines Wohngebiet - WA* Allgemeines Wohngebiet siehe textl. Festsetzungen - Fläche für den Gemeinbedarf Kindergärten/soziale Einrichtungen 0,4 Grundflächenzahl - II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß - II Zahl der Vollgeschosse zwingend - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	- GD geneigtes Dach 15-30° Dachneigung - o offene Bauweise - g geschlossene Bauweise - Baugrenze - Baulinie - Nicht überbaubare Grundstücksfläche/Vorgarten - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	- Straßenverkehrsfläche - Straßenbegrenzungslinie - Mit Geh-Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadtwerke - Sichtdreieck - P Öffentlicher Parkplatz	- Öffentliche Grünfläche - Wald - Erhaltungsgelände für Bäume - Pflanzempfehlung für Bäume - Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - Parkanlage

BESTANDSANGABEN	RECHTSGRUNDLAGEN
- Wohngebäude mit Hs. Nr. u. Geschosshöhe - Wirtschafts- u. Industriegebäude mit Geschosshöhe - Höhenlinie - Höhenpunkt - Flurgrenze - Weitere Signaturen siehe DIN 18 702	§ 9 Abs. 2 und 8 bis 12 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 7.3.1995 (GV. NW. S. 218) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB. 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 (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990. § 6 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. v. 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 Kartengrundlage: Stadtkarten Paderborn, den 23. APR. 97 Stand vom Januar 1997 Für die Erarbeitung des Planentwurfs: Baudezernat Paderborn, den 23. APR. 97 Amt für Stadtplanung u. Stadtentwicklung K. W. K. B. G. Dipl.-Ing. Technischer Beigeordneter	Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Paderborn, den 23. APR. 97 Der Stadtdirektor I. A. Straßen- und Brückenbauamt Der Stadtdirektor I. A. Stadtdirektor	Der Bau- und Planungsausschuss hat am 30.1.1997 nach § 2(1) BauGB die I. Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbefehl wurde am 8.2.1997 ortsüblich bekanntgemacht. Paderborn, den 23. APR. 97 Der Stadtdirektor I. A. Technischer Beigeordneter	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 2(2) BauGB am 6. MAI 97 bis 6. JUNI 97 einschließlich, öffentlich ausgestellt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 26. APR. 97 ortsüblich bekanntgemacht worden. Paderborn, den 23. APR. 97 Der Stadtdirektor I. A. Stadtoberverwaltungsrat	Der Rat der Stadt hat nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 26. JUNI 97 als Satzung beschlossen. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11(3) BauGB wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 03. JUL. 97 Az. 35.21.11-708/P.273 Detmold, den 3. JUL. 97 Für den Rat der Stadt Bürgermeister Für die Stadtverwaltung Stadtdirektor Techn. Beigeordneter	Dieser Bebauungsplan wurde nach § 11(1) BauGB am 13. SEP. 97 zur Anzeige vorgelegt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11(3) BauGB wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 03. JUL. 97 Az. 35.21.11-708/P.273 Detmold, den 3. JUL. 97 Bezirksregierung Techn. Beigeordneter	Die Durchführung des Anzeigeverfahrens dieses Bebauungsplanes ist nach § 12 BauGB am 15. NOV. 97 ortsüblich bekanntgemacht worden. Paderborn, den 17. NOV. 97 Der Stadtdirektor I. A. Technischer Beigeordneter
--	--	---	---	--	---	--