



- ### Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet
  - WA' Allgemeines Wohngebiet - siehe textliche Festsetzungen
  - MI Mischgebiet
  - MI' Mischgebiet - siehe textliche Festsetzungen
  - GE Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl
  - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - Ⓜ Zahl der Vollgeschosse zwingend
  - z.B. 42° Dachneigung
  - WH Maximale Wandhöhe
  - FH Maximale Firsthöhe
  - GH Maximale Gebäudehöhe
  - 2 WE Maximal 2 Wohnereinheiten
- Bauweise, Baulinien und Baugrenzen**
- Baugrenze
  - o offene Bauweise
  - g geschlossene Bauweise
  - b besondere Bauweise (offene Bauweise, jedoch Gebäude länger als 50 m zulässig)
  - SD Satteldach
  - GD Giebelgedach
  - FD/PTD Flachdächer oder Putzdächer, versetzte Putzdächer und Tonnendächer mit max. 42° Dachneigung
  - Ⓜ Nur Einzelhäuser zulässig
  - Ⓜ' Nur Doppelhäuser zulässig
  - Firstrichtung
- Flächen für den Gemeinbedarf**
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Verkehrsflächen**
- Strassenverkehrsfläche (Aufteilung nachrichtlich)
  - Strassenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche
  - Private Grünfläche
  - Spielfläche
- Flächen für Versorgungsanlagen**
- Standort für Abfallbehälter und Wertstofftonnen bzw. -säcke (Glassammler)
  - KV Kabelverteilerschrank
  - BOS Trafostation (BOS)
  - BOK 20 KV Schaltkasten (BOK)
- Wassersflächen**
- Wassersflächen
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**
- Flächen für Aufschüttungen
- Schutzmaßnahmen**
- Umgrenzung der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Umgrenzung der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
  - Erhaltungsbegriff für Bäume
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Paderborn und der Versorgungsträger
  - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - siehe textliche Festsetzungen
  - Kennzeichnung der Bereiche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, in denen besondere Vorkehrungen (Schallschutzmaßnahmen gem. der dargestellten Lampegebühren, Mindesthöhe baulicher Anlage) erforderlich sind - siehe auch textliche Festsetzungen
  - mind. 500 m² Mindestgrundstücksgröße
- Weitere Nutzungsarten**
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Darstellungen zur Information**
- Verkehrsfläche
  - Pflanzengrenze für Bäume
  - Öffentliche Parkfläche
  - Begleitgrün an Gewässern
  - Buhfestelle
- Nachrichtliche Darstellungen**
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes
  - Geschützter Landschaftsbestandteil
  - Bahnanlagen
- Bestandsangaben**
- Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl
  - Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosszahl
  - Höhenlinie
  - 140 l Höhenpunkt
  - Fluglinie
- Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

### Textliche Festsetzungen

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**Allgemeines Wohngebiet**  
In dem im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA, WA' und WA'') sind die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig.

In dem im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Schallschutzmaßnahmen festzusetzen. Siehe unter Punkt 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

In dem im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Siehe unter Punkt 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

**Mischgebiet**  
In dem festgesetzten Mischgebiet (MI) sind Garagenbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO zulässig.

**Gewerbegebiet**  
Im ausgewiesenen Gewerbegebiet (GE) sind offene Lagerplätze gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.  
Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind auch Einzelhandel für den Verkauf an Endverbraucher mit in Paderborn zentral- und nahversorgungrelevanten Warenortentenen ausgeschlossen.

Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Anzeigentechnik, Gerätekästen
- Bauwerkzeuge
- Bürobedarf
- Blüten- und zuberhör, optische Erzeugnisse
- Elektrogeräte für den Haushalt
- Foto, Fotokopier
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Einrichtungsbedarf/Druck
- Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitbedarf
- Körperpflege
- Lederwaren, Kürschwaren, Galanteriewaren
- Musikinstrumente, Musikalien
- Nahrung und Genussmittel, Getränke
- Oberbekleidung, Wäsche, Schirme, sonstige Bekleidung
- atmosphärische und medienische Produkte
- Papierwaren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schul- und Zeichenbedarf
- Parfüm, Kosmetik
- Personalcomputer, Software, Zubehör
- Reifenwaren, Naturkost
- Schreibwaren
- Schuhe, Spielwaren, Sportartikel, Sportbekleidung, persönliche Outdoorausrüstung
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik, Tonträger, Video und Telekommunikation
- Zielgeräten, Zeitschriften

Auf maximal 10 % der Verkaufsflächen ist der Verkauf der ausgeschlossenen Warenortentenen als Randsortimente zur Hauptnutzung zulässig.

**2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**  
Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen sind gem. § 23 BauNVO auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich zulässig. Für die vorgenannten Anlagen gelten unverändert die Bestimmungen des § 19 BauNVO zur Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl. Dabei dürfen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche max. 3 % der Grundstücksgröße einnehmen.  
Garagen und überdachte Stellplätze sind mindestens 3,00 m von der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche entfernt zu errichten.

**3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen**  
In gekennzeichneten Bereichen des Bebauungsplanes wird geregelt, dass pro Wohngebäude maximal zwei Wohnereinheiten zulässig sind und die Größe der Baugrundstücke mindestens 500 m² betragen muss.

**4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**Schutz vor Geräuschen**  
In dem im Bebauungsplan als WA' und MI' gekennzeichneten Bereichen sowie die als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Bielefelder Straße, Hausnummern 59 bis 71) festgesetzten Bereichen ist für Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein entsprechender baulicher Schutz vor Verkehrslärm einzuhalten (nach den Bestimmungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau) vorzusehen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß). Die Grundgestaltung sollte so im Wege der architektonischen Selbsthilfe optimiert werden, dass alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Lärm abgewandt aussieht werden.

An den mit den relevanten Lampegebühren I bis IV gekennzeichneten Fassaden bzw. Baugrenzen sind jeweils bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erl. R' w res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 wie folgt vorzunehmen:

Lampegebühren	Außenbauteile in m	Büroräume
I / bis 55 dB(A)	30	30
II / 56 bis 60 dB(A)	30	30
III / 61 bis 65 dB(A)	35	30
IV / 66 bis 70 dB(A)	35	35

Bei einer Erweiterung, einem Umbau oder Neubau im Bereich der Bielefelder Straße 59 bis 71 sollte im Wege der architektonischen Selbsthilfe die Grundgestaltung so optimiert werden, dass alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Lärm abgewandt aussieht werden. Sollte eine Lärm abgewandte Fassade nach DIN 4109 Lärm abgewandt aussieht werden, so ist der Lärm abgewandte Außenbau mit dem erforderlichen Schalldämmmaß zu versehen. Die Fassade ist so zu gestalten, dass die Luft- und Schwingungsübertragung von der Fassade zum Innenraum möglichst gering ist. Die Fassade ist so zu gestalten, dass die Luft- und Schwingungsübertragung von der Fassade zum Innenraum möglichst gering ist. Die Fassade ist so zu gestalten, dass die Luft- und Schwingungsübertragung von der Fassade zum Innenraum möglichst gering ist.

Die kurzfristige Nutzung des Außenbereichs (z. B. Terrassen, Gärten) ist auf der von der Bielefelder Straße abgewandten Seite zu errichten bzw. anzulegen. Baulichen Schutz den Wohngebäuden durch Garagen, sonstige bauliche Schutzvorkehrungen und/oder massive Mauern zu schaffen.

Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass primäre Maßnahmen ausreichen.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr) ist entlang des gekennzeichneten Bereiches zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen eine bauliche Anlage mit einer Mindesthöhe von 5,0 m zu errichten.

**Hinweise zum Lärmschutz**  
Die Schalldämmkapazität der geplanten Feuer- und Rettungswache zum erforderlichen Lärmschutz hinreichend zu nutzen, ist im Baugenehmigungsverfahren darauf zu achten, dass die zu- und Abfahrten der Fahrzeug- und Gerätehallen auf der Ostseite der Wache, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht möglich sind, sind die Fenster dieser Räume entsprechend der Schalldämmung nach VDI 2719 auszustatten. Im Mischgebiet, der Fläche für den Gemeinbedarf, sind die zu- und Abfahrten der Bielefelder Straße über eine Lichtsignalanlage zu steuern, um im Regelfall den Einsatz der Signalfarben zu ermöglichen.

**5. Regenwasserentsorgung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20**  
Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das Niederschlagswasser der bebauten Flächen im allgemeinen Wohngebiet (WA, WA') auf den Privatgrundstücken vollständig mittels Regen-, Mulden-Regen- oder Misch- zu versickern. Die privaten Hof- und Wegflächen sind mit wasserundurchlässigem Pflaster herzustellen oder müssen flächig in private Grünflächen einbinden. Im Mischgebiet, der Fläche für den Gemeinbedarf und dem gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet (WA') im südlichen Teil des Plangebietes sind alle bebauten und bebauten Flächen an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Der Regenwasserkanal wird zur Versickerung in ein vorhandenes Grabensystem im städtischen Waldgebiet „Wilhelmsberg“ angeschlossen.

**B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

**1. Ortsliche Bauvorschriften gem. § 86 BauNVO**

**1. Gestaltung**  
**Dächer / Dachneigung**  
In dem im allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Mischgebiet (MI) Dachziegel oder Dachplanen in rot- bis rotbrauner Farbe im Farbtypen der RAL-Nummern 3005, 3007, 3009, 3011, 3013 und 3016 zu verwenden.  
In der Dachhaut integrierte Anlagen zur Gewinnung bzw. Nutzung regenerativer Energien (Solarthermie, Photovoltaik) sind grundsätzlich zulässig. Auf Flachdächern sind untergeordnete Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.  
Geneigte Dächer sind mit dem First über die Längsseite des Hauptbauparallels zu errichten. Satteldächer sind rechtsweg auszurichten. Steigende Traufen sind unzulässig.

**2. Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 3 u. 4 sowie 18 BauNVO)**  
Zu Begrenzung der Gebäudehöhen sind die maximale Wandhöhen (WH), Firsthöhen (FH) und Gebäudehöhen (GH) festzusetzen.  
Die Wandhöhe wird gemessen zwischen dem Schrägpunkt der Außenwand mit der Unterkannte Dachneigung und dem Mittelpunkt der Oberkante der nachfolgenden Einbauelemente. Die Dachneigung hierzu ist die Ausbaueinheit im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen an der Grenzlinie zwischen Verkehrsflächen und Baugrundstück. Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, ist Messpunkt der Fläche an die Baugrundstück grenzende Teil der Verkehrsfläche.  
Der gleiche Messpunkt ist maßgeblich für die Ermittlung der Firsthöhe sowie der maximalen Gebäudehöhe.

**3. Vorgartenbereich**  
Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge im allgemeinen Wohngebiet sowie dem Mischgebiet dürfen bei Einzelhäusern maximal 40 % des Bereiches zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einnehmen. Bei Doppel- und Reihenhäusern darf die befestigte Fläche maximal 60 % betragen.

**4. Einfriedungen an Verkehrsflächen**  
Bauliche Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als Mauer im Material und Farbe des Hauptgebäudes, Natursteinmauern, senkrechte Holzbohlenmauern und aus Metallgitterzäunen zulässig. Zäune sind mit hiesigen Hecken oder heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Die bauliche Einfriedung darf eine maximale Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

**5. Werbeanlagen**  
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Im gesamten Plangebiet ist jede Art der Fremd- und Wettbewerbung unzulässig.

**6. Sonstige Hinweise**

**1. Archäologische Bodenfunde**  
Wenn bei Erdarbeiten Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Toncherben, Metallfunde, dunkle Bodenschichten, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, sind die Funde gemäß § 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Fax: 05 21 15 20 05 90, Fax: 05 21 15 20 16 16, zu melden und die Entdeckungssätze drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

**2. Kampfmittelreste**  
Sollten bei den Ausschussarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg zu benachrichtigen.

**3. Umgang mit wassererfäuhenden Stoffen**  
Beim Umgang mit wassererfäuhenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieseltreibstoff) ist über die übliche Verordnungen hinausgehende Vorkehrungen zu ergreifen und die Fachbetriebe einzuladen. Für die Verwertung von überschüssigen Gewässern und das Grundwasser (Entwässerung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.

**Verfahrensablauf**

Kartengrundlage: Stadtkartendruck  
Stand vom: Oktober 2006  
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.  
Der Bürgermeister  
Vermessungsdezernat

Paderborn, 1.9. Feb. 2007

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:  
Technisches Dezernat  
1.9. Feb. 2007

Stadtplanungsamt  
Paderborn, 1.9. Feb. 2007

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 16. Juni 2005 nach § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27. Aug. 2005 öffentlich bekanntgemacht.  
Der Bürgermeister  
i. V.  
Technischer Beigeordneter

Paderborn, 1.9. Feb. 2007

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am 24. Aug. 2006 nach § 2 (1) BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 27. Aug. 2005 öffentlich bekanntgemacht.  
Der Bürgermeister  
i. V.  
Technischer Beigeordneter

Paderborn, 1.9. Feb. 2007

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 15. Mai 2007 als Satzung beschlossen. Der zeichnerische Inhalt der Planzeichnung entspricht dem gebildeten Rechtszustand in vierfacher Fassung (Gesamtzahl entspricht dem Rechtsbeschluss).  
Paderborn, 2.5. Mai 2007  
Der Bürgermeister  
i. V.  
Rathen

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am 04. Aug. 2007 öffentlich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
Der Bürgermeister  
i. V.  
Technischer Beigeordneter

Paderborn, 07. Aug. 2007

Der Gesamplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, dem Grünordnungsplan und der Begründung einschließlich Umweltbericht.

Die innerhalb der Grundstücksflächen gestrichelt dargestellten Gebäudeumrisse und die vorgeschlagenen Grundstücksabteilungen sind unverbindliche Vorschläge und keine Festsetzung des Bebauungsplanes.

Städtebaulicher Entwurf: Hubert Daniel  
Planzeichnung: Sylvia Thiele  
Stand: Februar 2007

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1974 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. S. 1309)
- BauNVO vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 133)
- Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, BGBl. II 213-16)
- Gewerbeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.7.1994 (GV NW S. 666)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 1.3.2000 (GV NW S. 296)
- Landesbaugesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) vom 25.6.1995 (GV NW S. 526)
- Landeshaushaltsgesetz (LHG NW) vom 21.7.2000 (GV NW S. 588)
- Gesetz über die Umweltauflagenverordnung (UAVG) vom 5.9.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1350, 1360)

Jeweils in der z.Z. geltenden Fassung.

## BEBAUUNGSPLAN SN 243 Wohnpark Thune

für das Gebiet zwischen Thunermühle, Bielefelder Straße und dem Wilhelmsberg (Flur 12 und 13, Gemarkung Schloß Neuhaus).

Stadt Paderborn  
Technisches Dezernat  
Stadtplanungsamt