

## Art der baulichen Nutzung

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet
<b>WR</b>	Reines Wohngebiet

## Maß der baulichen Nutzung

z.B. <b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. <b>0,4</b>	Grundflächenzahl
z.B. <b>40°- 45°</b>	Dachneigung
z.B. <b>WH 4.00m</b>	Maximale Wandhöhe
<b>FH 9.00m</b>	Maximale Firsthöhe

## Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

	Baugrenze
<ul style="list-style-type: none"><li></li></ul>	offene Bauweise
<b>SD/PD</b>	Satteldach oder Pultdach
<b>GD</b>	Geneigtes Dach
	Hauptfirstrichtung
	Nebenfirstrichtung
	Nur Einzelhäuser zulässig
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

## Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche (Aufteilung nachrichtlich)
	Straßenbegrenzungslinie
	Sichtdreieck
	Verbot zur Anlage von Zugängen und Zufahrten

## Flächen für Landwirtschaft und Wald

	Flächen für Wald
---	------------------

## Schutzmaßnahmen

	Erhaltungsgebot für Bäume
	Pflanzgebot für Baumgruppen und Sträuchern von standortgerechten heimischen Gehölzen

## Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Grenze des Änderungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Paderborn
<b>III</b> 	Lärmschutzmaßnahmen mit Lärmpegelbereich -siehe textliche Festsetzungen-

## Nachrichtliche Darstellungen

	Pflanzempfehlung für Baumgruppen und Sträucher von standortgerechten heimischen Gehölzen
---	--

## Weitere Nutzungsarten

	Nicht überbaubare Grundstücksfläche
---	-------------------------------------

## Bestandsangaben

	Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl
---	---

	Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosszahl
---	--

	Höhenlinie
---	------------

	Höhenpunkt
---	------------

	Flurgrenze
---	------------

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

## Textliche Festsetzungen

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Maßnahmen zum Schutz vor Geräuschen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 1 Abs. 4 BauNVO)

Folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung sind in den jeweiligen Lärmpegelbereichen bei Außenbauteilen zu berücksichtigen (gem. DIN 4109)

Lärmpegelbereiche / Außenlärmpege	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
	Erforderliche Schalldämm-Maße (erf R <sub>w, res</sub> )	
I - bis 55 dB(A)	30	—
II - 56 bis 60 dB(A)	30	30
III - 61 bis 65 dB(A)	35	30

Darüber hinaus sind folgende Festsetzungen zu beachten:

- die Räume innerhalb der Gebäude entlang der Dubelohstraße, die dem langen Aufenthalt dienen (Schlaf-, Wohn- und Büroräume), nur auf der Straße abgewandten Seite zu planen bzw. zu errichten,
- die künftigen Nutzungen im Außenbereich (z. B. Terrasse, Garten) auf der von der Dubelohstraße abgewandten Seite zu errichten,
- das geplante Wohnheim sowie die Wohnhäuser mit Fenstern entsprechend der Schallschutzklasse nach VDI 2719 auszustatten. Zu den Schutzmaßnahmen gehört auch der Einbau von entsprechenden schalldämmten Lüftungseinrichtungen (passiver Schallschutz).

### B. Festsetzungen nach Landesrecht gemäß § 9 Abs. 4 BauGB Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW

- Die Wandhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren und dem Mittelpunkt der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Ausgangspunkt für die Grundstücke ist die Ausbauhöhe der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche an der Grenzlinie zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück. Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, ist Messpunkt der höchste an das Baugrundstück grenzende Teil der Verkehrsfläche. Der gleiche Ausgangspunkt ist maßgeblich für die Firsthöhen.
- Die Dächer der Gebäude sind mit geneigten Dachflächen auszuführen. Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden und mindestens 1,00 m von der Firsthöhe entfernt sein.
- Bei Errichtung von Doppelhäuser müssen Dachneigung, Dachmaterial und -farbe einheitlich ausgeführt werden.

### C. Sonstige Festsetzungen

#### Regenwasserversickerung

Eine Versickerung des Niederschlagswassers wird ausgeschlossen (gem. § 51 a LWG).

#### Hinweise

**A.**Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 05 21/5 20 02 50; Fax: 05 21/5 20 02 39 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

**B.**Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg, Tel: 0 23 31/69 27-38 62 zu benachrichtigen.

**C.**Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl und Dieselmotorenstoff) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis- /Genehmigungsverfahren erforderlich.

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S.133),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58, BGBl. III 213-1-6)
- Gemeindeordnung 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.NRW S.256),
- 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.568),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5.9.2001 (BGBl. I S.2350)
- Bundes- Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.3.1998 (BGBl. I S. 502) ,

jeweils in der z.Z. geltenden Fassung.

---

Der Gesamtplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung.

---

Städtebaulicher Entwurf: Dietmar Böödeker  
Planzeichnung: Sylvia Thiele, Martina Herrmann      Stand: Februar 2006