

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

38°- 45° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Baugrenze

o offene Bauweise

GD Geneigtes Dach

Verkehrsflächen

Verkehrsfläche (Aufteilung nachrichtlich)

Straßenbegrenzungslinie

Sichtdreieck

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Verbot zur Anlage von Zugängen und Zufahrten

Flächen für Versorgungsanlagen

Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Paderborn

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche

Kinderspielplatz

Flächen für Landwirtschaft und Wald

Fläche für die Landwirtschaft

Schutzmaßnahmen

Umgrenzung der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhaltungsgebot für Bäume

Erhaltungsgebot für Baum- und Strauchgruppen (Hecken)

Nachrichtliche Darstellungen

Landschaftsschutzgebiet

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Weitere Nutzungsarten

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Sammelstelle für Müllbehälter

Bestandsangaben

Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl

Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosszahl

Höhenlinie

Höhenpunkt

Flurgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

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 Arnberg, Tel. 0 23 31 / 69 27-38 82 zu benachrichtigen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. S.1359)
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S.1359,1380)

jeweils in der z.Z. geltenden Fassung.

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. 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.

2. Anzahl der Wohnungen pro Gebäude gem. §9 Abs. 1 Nr.6 BauGB

Zulässige Höchstzahl der Wohnungen gem. §9 Abs. 1 Nr.6 BauGB
In dem im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3. Gebäudehöhen (§§ 16 u. 18 BauNVO)

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

	WH	FH
WA I.:	max. 4,50 m	max. 9,50 m
WA II.:	max. 7,50 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.

4. Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für die Außenbauteilflächen (Dächer, Wände, Fenster) der in Richtung der Bahnrasse gelegenen Wohnräume wird nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ein erforderliches resultierendes Bau-Schalldämmmaß von 45 dB vorgeschrieben. In Schlafräumen und Kinderzimmern sind Fenster der Schallschutzklasse 2 vorzusehen und zusätzlich schallgeschützte Lüftungseinrichtungen nach der DIN 1946 einzubauen (z. B. Außenwandlüfter, kontrollierte Wohnungslüftung mit oder ohne Wärmerückgewinnung oder andere Lüftungstechnische Anlagen).

5. Sichtflächen gem. §9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeglicher Bebauung und Sicht behinderender Nutzung über 70 cm Höhe freizuhalten.

6. Sonstige Festsetzungen gem §9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung von Straßenflächen.
Böschungflächen für den Straßenbau sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

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

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

1. Dachgestaltung

Die Dächer der Gebäude sind mit geneigten Dachflächen (GD) mit einer max. Dachneigung bis zu 45° auszuführen.
Solaranlagen und begrünte Dachflächen sind zulässig.
Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein.
Bei der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und -farbe sowie Traufhöhen einheitlich ausgeführt werden.

2. Fassadengestaltung

Verkleidungen aus gewelltem Kunstglas, Mauerwerksimitationen, Faserzementplatten u. ä. sind unzulässig.
Doppel- und Reihenhäuser müssen hinsichtlich Fassadenmaterial und Farbe einheitlich ausgeführt werden.

3. Vorgartengestaltung

Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und durch dichte Umpflanzung (Hecken, Sträucher) oder Abmauerung und Palisaden so anzulegen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können.

C. Sonstige Festsetzungen

1. Regenwasserversickerung (§ 51a LWG NW)

Die Versickerung des Niederschlagswassers im Baugebiet wird ausgeschlossen. Das Niederschlagswasser ist gem. § 53 Abs. 1c LWG der Stadt Paderborn zu überlassen.

D. Naturschutzbezogene Festsetzungen (§ 1 a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 a BauGB)

Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

Für die erforderliche Kompensation durch die Neuausweisung von Verkehrsflächen wird folgende detaillierte Zuordnung festgesetzt:
Zum Ausgleich der im Eingriffsplan als Verkehrsflächen 1 und 2 bezeichneten Flächen, 2.213 m², werden Ausgleichsflächen in der Gemarkung Benhausen, Flur 12, Flurstück 213, in der Größe von 2.213 m² zugeordnet.
Der verbleibende Kompensationsbedarf von 259 m² für den Eingriff durch die Verkehrsflächen 3 und 4 wird auf Teilflächen des Grundstückes Gemarkung Elsen, Flur 14, Flurstücke 75 und 76 aufgrund des Aufwertungsfaktor von 0,5 in Höhe von 518 m² ausgewiesen (s. Zuordnungsplan).

Für die erforderliche Kompensation durch die Neuausweisung von Bauflächen wird folgende detaillierte Zuordnung festgesetzt:
Die Abrechnung der notwendigen Ausgleichsflächen für die gekennzeichneten Baugrundstücke 5, 6 und 10 im Zuordnungsplan wird gem. Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a - c BauGB der Stadt Paderborn abgerechnet.
Zum Ausgleich der im Eingriffsplan als Baufläche 5 bezeichneten Fläche Gemarkung Benhausen, Flur 2, Flurstück 183 und 185, Ausgleichsbedarf: 400 m² wird eine Ausgleichsfläche Gemarkung Sande, Flur 16, Flurstück 73 tlw. in der Größenordnung von 400 m² zugeordnet.
Zum Ausgleich der im Eingriffsplan als Baufläche 6 bezeichneten Fläche Gemarkung Benhausen, Flur 2, Flurstück 190, Ausgleichsbedarf: 538 m² wird eine Ausgleichsfläche Gemarkung Elsen, Flur 9, Flurstücke 57 und 101 tlw. in der Größenordnung von 538 m² zugeordnet.
Zum Ausgleich der im Eingriffsplan als Baufläche 10 bezeichneten Fläche Gemarkung Benhausen, Flur 2, Flurstück 130, Ausgleichsbedarf: 270 m² wird eine Ausgleichsfläche Gemarkung Elsen, Flur 14, Flurstück 418 tlw. in der Größenordnung von 540 m² zugeordnet.

Die Verkehrsflächen 1 bis 4 und die Baugrundstücke 5 bis 6 sind den entsprechenden im Grünordnungsplan dargestellten Ausgleichsflächen durch ihre Nummern zugeordnet. Der Zuordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Abrechnung der notwendigen Ausgleichsflächen für alle weiteren Baugrundstücke ist durch städtebauliche Verträge zwischen den privaten Grundstückseigentümern und der Stadt Paderborn geregelt.

Der Gesamtplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, dem Grünordnungsplan, dem Zuordnungsplan und der Begründung.

Städtebaulicher Entwurf: Antje Kohnen-Lenze
Planzeichnung: Sylvia Thiele

Stand: Oktober 2005