Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

Baugrenze

o offene Bauweise

GD Geneigtes Dach

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

2 WE Maximal 2 Wohneinheiten

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (Aufteilung nachrichtlich)

Straßenbegrenzungslinie

Sichtdreieck

Wasserflächen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

(R) Regenrückhaltebecken

Schutzmaßnahmen

(B) Erhaltungsgebot für Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Weitere Nutzungsarten

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Bestandsangaben

Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl

Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosszahl

Höhenlinie

+ 140,1 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 Arnsberg Tel. 0 23 31 / 69 27-38 82 zu benachrichtigen.

C. Der Planbereich des Bebauungsplanes Nr. B 236 „Feldmeiers Weg" liegt in der Zone III B des mit der Verordnung vom 21.04.1981 (s. Abl.Reg.Dt. 1981, S. 143-147) sowie Verordnung zur Änderung der Verordnung vom 09.04.1997 (s. Abl.Reg.Dt. 1981, S. 101.102) festgesetzten Wasserschutzgebietes (WSG) Paderborn.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58),
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 zz. 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. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
Zulässige Höchstzahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:
In dem im Baugebiet festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

3. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 u. 18 BauNVO)
Für die Gebäude werden folgende maximale Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt:

	WH	FH
WA II:	max. 6,00 m	max. 9,50 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 an der Eggestraße gelegenen Wohngebäude wird nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" ein erforderliches resultierendes Bau-Schalldämmaß von 45 dB vorgeschrieben. In Schlafräumen und Kinderzimmern sind, falls erforderlich, zusätzlich schallgeschützte Lüftungseinrichtungen nach der DIN 1946 einzubauen (z. B. Außenwandlüfter, kontrollierte Wohnungslüftung mit oder ohne Wärmerückgewinnung oder andere lüftungstechnische Anlagen).

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

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

1. Dachgestaltung
Die Dächer der Gebäude sind, soweit nichts anderes im Bebauungsplan festgesetzt ist, mit geneigten Dachflächen (GD) mit einer max. Dachneigung bis zu 38° 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 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 nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.
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.

~~**4. Böschungsflächen**~~
~~Böschungsflächen für den Straßenbau sind auf den Privatgrundstücken zu dulden~~

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

1. Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung gem. § 9 Abs. 1 a BauGB
Für die erforderliche Kompensation durch die Neuausweisung von Bauflächen wird folgende detaillierte Zuordnung festgesetzt:
Die Abrechnung der notwendigen Ausgleichsflächen für die gekennzeichneten Baugrundstücke 3 und 4 wird gemäß Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a - c BauGB der Stadt Paderborn abgerechnet.

Zum Ausgleich der im Eingriffsplan als Verkehrsfläche 1 bezeichneten Fläche Gemarkung Benhausen, Flurstücke 330 und 20, Flur 5, Ausgleichsbedarf 350 m² und der als Verkehrsfläche 2 bezeichneten Fläche Gemarkung Benhausen, Flurstück 20, Ausgleichsbedarf 431 m² wird eine Ausgleichsfläche Gemarkung Benhausen * in der Größenordnung von 781 m² zugeordnet.
Zum Ausgleich der im Eingriffsplan als Baufläche 3 bezeichneten Fläche Gemarkung Benhausen, Flurstück 330, Flur 5, Ausgleichsbedarf 1.710 m² und der als Baufläche 4 bezeichneten Fläche Gemarkung Benhausen, Flurstücke 330 und 20, Ausgleichsbedarf 514 m² wird eine Ausgleichsfläche Gemarkung Benhausen * in der Größenordnung von 2.224 m² zugeordnet.
* Redaktionelle Ergänzung zur Ausgleichsfläche: Flur 3, Flurstück 18

D. Sonstige Festsetzungen

1. Regenwasserversickerung (§ 51 a LWG NW)
Die Niederschlagswasserableitung im Plangebiet muss über eine dezentrale Rückhaltung auf den Privatgrundstücken mittels Retentionszisterne mit Anschluss des Drosselabflusses an den öffentlichen Regenwasserkanal erfolgen

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

Städtebaulicher Entwurf: Antje Kohnen-Lenze
Planzeichnung: Sylvia Thiele
Stand: 05. 07. 2005

Verfahrensablauf

Kartengrundlage : Stadtgrundkarte Stand vom : Feb. 2005
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.
Der Bürgermeister
i. A.
Dienstsiegel
Paderborn, 04. Aug. 2005 ....gez. Ahmann....
~~Vermessungsdirektor~~
St. Verm. Rat

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:

T e c h n i s c h e s D e z e r n a t

Paderborn, 04. Aug. 2005 ....gez. Lürwer....
Technischer Beigeordneter

S t a d t p l a n u n g s a m t

Paderborn, 04. Aug. 2005 ....gez. Schultze....
Dipl. Ing.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am ....9. 12. 2004.... nach § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ...31. Dez. 2004.....ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bürgermeister
i. V.
Paderborn, 04. Aug. 2005 ....gez. Lürwer....
Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats, vom ....09. Aug. 2005..... bis....09. Sept. 2005....einschließlich, öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ..30. Juli 2005..... ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bürgermeister
i. V.
Paderborn, 13. Feb. 2006 ....gez. Lürwer....
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am ...17. Nov. 2005.... als Satzung beschlossen.

Paderborn, 13. Feb. 2006 ....gez. Lürwer....
Technischer Beigeordneter

....gez. Paus....
Der Bürgermeister

....gez. Hackfort....
Ratsherr

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am ..25. Feb. 2006.... ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Der Bürgermeister
i. V.
Paderborn, 03. März. 2006 ....gez. Lürwer....
Technischer Beigeordneter

BEBAUUNGSPLAN

B 236

Feldmeiers Weg

für das Gebiet zwischen Feldmeiers Weg und Eggestraße in der Tiefe eines 35 m Streifens parallel zum Feldmeiers Weg (Flur 5 Gemarkung Benhausen).

Stadt Paderborn

Technisches Dezernat
Stadtplanungsamt