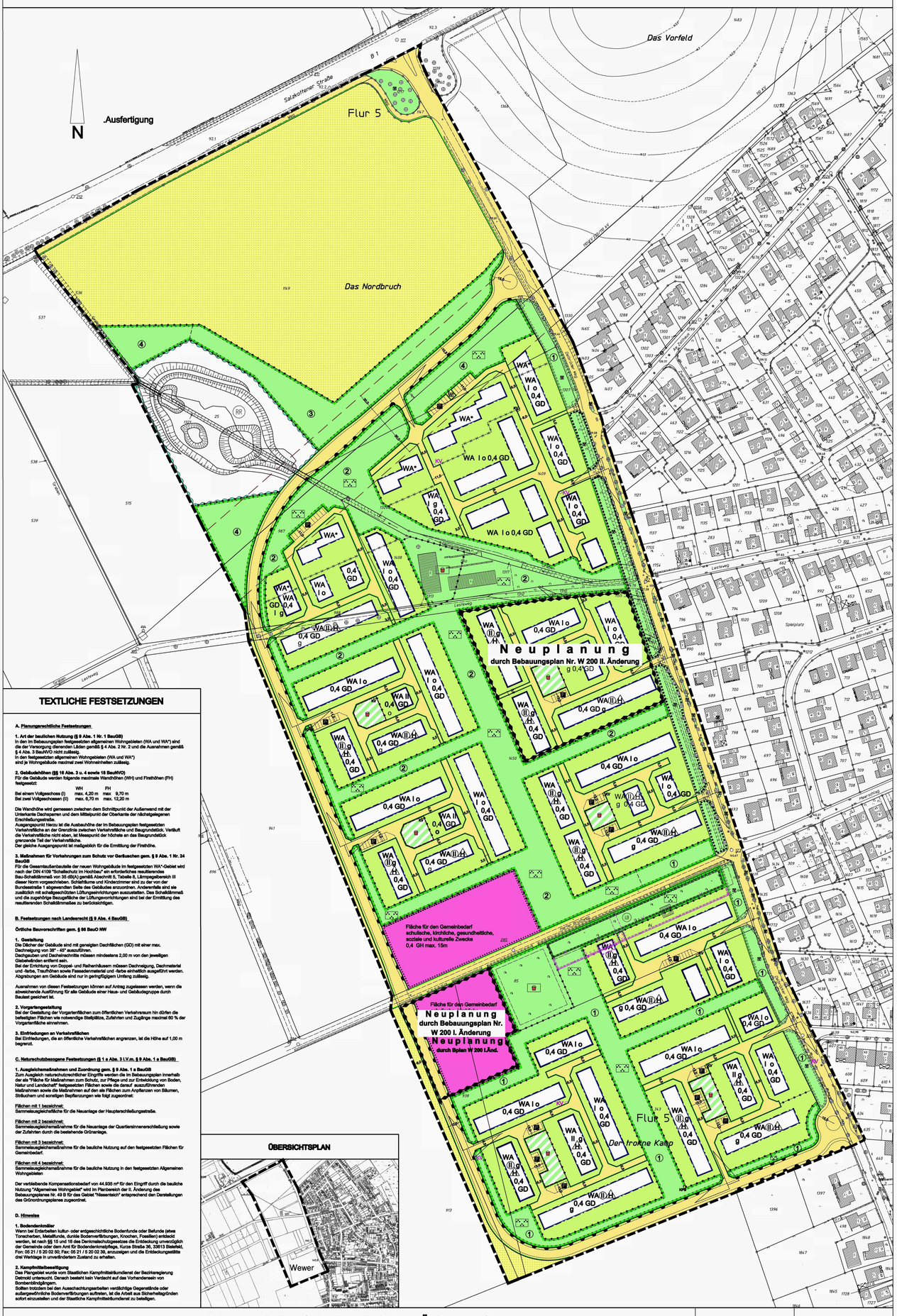
Stadt Paderborn
Bebauungsplan Nr. W 200
- Wewer West -

für eine ca 300m breite Fläche westlich des Delbrücker Weges zwischen Salzkottener Straße (B1) und dem Grundstück Delbrücker Weg 75

Gemarkung Wewer **Maßstab 1 : 1000** **Flur 5**



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In den Im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA und WA*) sind die der Versorgung dienenden Läden gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA und WA*) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

2. Gebäudehöhen (§§ 16 Abs. 3 u. 4 sowie 18 BauNVO)
Für die Gebäude werden folgende maximale Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt:

	WH	FH
Bei einem Vollgeschoss (I)	max. 4,20 m	max 9,70 m
Bei zwei Vollgeschossen (II)	max. 6,70 m	max. 12,20 m

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren und dem Mittelpunkt der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße.
Ausgangspunkt hierzu 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 Ermittlung der Firsthöhe.

3. Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Für die Gesamtaußenbauteile der neuen Wohngebäude im festgesetzten WA*-Gebiet wird nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" ein erforderliches resultierendes Bau-Schalldämmaß von 35 dB(A) gemäß Abschnitt 5, Tabelle 8, Lärmpegelbereich III dieser Norm vorgeschrieben. Schlafräume und Kinderzimmer sind zu der von der Bundesstraße 1 abgewandten Seite des Gebäudes anzuordnen. Anderenfalls sind sie zusätzlich mit schallgedämpften Lüftungseinrichtungen auszustatten. Das Schalldämmaß und die zugehörige Bezugsfläche der Lüftungsvorrichtungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämmaßes zu berücksichtigen.

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

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

1. Gestaltung
Die Dächer der Gebäude sind mit geneigten Dachflächen (GD) mit einer max. Dachneigung von 38° - 45° auszuführen.
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, Traufhöhen sowie Fassadenmaterial und -farbe einheitlich ausgeführt werden. Abgrenzungen am Gebäude sind nur in geringfügigem Umfang zulässig.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können auf Antrag zugelassen werden, wenn die abweichende Ausführung für alle Gebäude einer Haus- und Gebäudegruppe durch Baulast gesichert ist.

2. Vorgartengestaltung
Bei der Gestaltung der Vorgartenflächen zum öffentlichen Verkehrsraum hin dürfen die befestigten Flächen wie notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge maximal 60 % der Vorgartenfläche einnehmen.

3. Einfriedungen an Verkehrsflächen
Bei Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, ist die Höhe auf 1,00 m begrenzt.

C. Naturschutzbezogene Festsetzungen (§ 1 a Abs. 3 LVm. § 9 Abs. 1 a BauGB)

1. Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung gem. § 9 Abs. 1 a BauGB
Zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe werden die im Bebauungsplan innerhalb der als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" festgesetzten Flächen sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen sowie die Maßnahmen auf den als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wie folgt zugeordnet:

Flächen mit 1 bezeichnet:
Sammelausgleichsfläche für die Neuanlage der Haupterschließungsstraße.

Flächen mit 2 bezeichnet:
Sammelausgleichsmaßnahme für die Neuanlage der Quartiersinnenerschließung sowie der Zufahrten durch die bestehende Grünanlage.

Flächen mit 3 bezeichnet:
Sammelausgleichsmaßnahme für die bauliche Nutzung auf den festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf.

Flächen mit 4 bezeichnet:
Sammelausgleichsmaßnahme für die bauliche Nutzung in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten

Der verbleibende Kompensationsbedarf von 44.935 m² für den Eingriff durch die bauliche Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" wird im Planbereich der II. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 B für das Gebiet "Hesserstück" entsprechend den Darstellungen des Grünordnungsplanes zugeordnet.

D. Hinweise

1. Bodendenkmäler
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 30, 33613 Bielefeld, Fon: 05 21 / 5 20 02 50; Fax: 05 21 / 5 20 02 39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Kampfmittelbeseitigung
Das Plangebiet wurde vom Staatlichen Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Detmold untersucht. Danach besteht kein Verdacht auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern.
Sollten trotzdem bei den Aussschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu beteiligen.

ÜBERSICHTSPLAN

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- WA* — Allgemeines Wohngebiet(siehe textliche Festsetzung)

Maß der baulichen Nutzung

- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 0,4 — Grundflächenzahl
- GH max.15m — maximale Gebäudehöhe

Bauweise, -linie und -grenze

- Baugrenze
- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- GD — geneigtes Dach
- FD 15m — Hauptgruppe

Gemeinbedarf

- Fläche für den Gemeinbedarf schulischen, kirchlichen, gesundheitlichen, sozialen und kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Schutzmaßnahmen

- Umgrenzung der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Abgrenzung der Zuordnungsflächen
- z.B. (1) — Zuordnung der Ausgleichsfläche (siehe textliche Festsetzungen)

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- P — öffentliche Parkfläche
- W — Verkehrsgrünfläche (zweckbestimmung angegeben)
- Vorhandene Anlage von Zugängen und Zufahrten
- Sichtdreieck

Nachrichtliche Darstellung

- LB — Geschützter Landschaftsbestandteil

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzung (siehe textliche Festsetzung)
- Grenze des Änderungsbereiches

Grünflächen

- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- S — Spielplatz
- Gemeinschaftsanlage zugunsten der Stadt Paderborn Grünfläche mit Zweckbestimmung gem. § 9 Abs 1 Nr.9 BauGB

Wasserflächen

- RR — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Regenrückhaltebecken

Versorgungsflächen, -leitungen

- W — Fläche für Versorgungsanlagen Standort für Wertstoffcontainer
- Hochspannungsleitung mit Schutzbereich
- KPS — Kompaktstation
- KV — Kabelverteilerstation

Landwirtschaft / Wald

- Fläche für die Landwirtschaft

Bestandsangaben

- Wohngebäude mit Hausnummer und Geschoßzahl
- I — Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschoßzahl
- Höhenlinie
- Höhenpunkt
- Flurgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 19 702

Weitere Nutzungsarten

- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. IS. 2141)
Baurordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 7.3.1995 (GV NW S. 218)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 Plan V 90) vom 18.12.1990
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.7.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 17.12.1998 (GV NW S. 771)
Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz LWG NW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.6.1995 (GVNW S. 926)

Städtebaulicher Entwurf: Walter Brinkmann
Harald Wirth

Planzeichnung: Janette Obermeier

Kartengrundlage : Stadtgrundkarte
Stand vom : Mai 2000
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.

Paderborn, 13.02.2001
Der Bürgermeister
i.A.
gez. Leßmann
Städt. Vermessungsdirektor

Für die Erstellung des Planentwurfs:
Baudezernat
Paderborn, 26.02.2001
gez. Lürwer
Technischer Beigeordneter

Paderborn, 26.02.2001
Stadtplanungsamt
gez.Krickenberg
Dipl. Ing.

Der Rat der Stadt hat am 14.12.1999 nach § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 22.12.1999 ortsüblich bekanntgemacht

Paderborn, 26.02.2001
Der Bürgermeister
i. V.
gez. Lürwer
Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats, vom 27.02.2001 bis 27.03.2001 einschließlich, öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Paderborn, 27.03.2001
Der Bürgermeister
i. V.
gez. Lürwer
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1)BauGB diesen Bebauungsplan am 17.05.2001 als Satzung beschlossen.

Paderborn, 17.05.2001
gez. Lürwer
Technischer Beigeordneter

gez. Paus
Der Bürgermeister
gez. Mennelas
Ratsherr

Der Satzungsbeschluß dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am 13.10.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Paderborn, 18.10.2001
Der Bürgermeister
i. V.
gez. Lürwer
Technischer Beigeordneter

Violette Änderungen aufgrund der Entscheidungen des Rates der Stadt über die vorgebrachten Anregungen.

Beschluß vom 17.05.2001

Paderborn, 18.10.2001
Der Bürgermeister
i. V.
gez. Lürwer
Technischer Beigeordneter

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

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich der Bebauungspläne 4 und W 69 A außer Kraft gesetzt.