



Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich

nicht überbaubare Grundstücksfläche

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsfläche (Aufteilung nachrichtlich)

Straßenbegrenzungslinie

Sichtdreieck

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Gemeinschaftsanlage zugunsten der Stadt Paderborn

Grünfläche mit Spielmöglichkeit gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des Änderungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Begrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB), hier Abgrenzung des Lärmpegelbereiches II

Darstellungen zur Information

Öffentliche Parkfläche

Bestandsangaben

Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosshöhe

Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosshöhe

Höhenlinie

Höhenpunkt

Flurgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).
- BauNutzungsverordnung ((BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 686), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863, 975).

Jewells in der z.Z. geltenden Fassung

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

Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000

Städtebaulicher Entwurf: Walter Brinkmann

Planzeichnung: Sylvia Thiele

Stand: März 2010

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)

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

In dem im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die der Versorgung dienenden Läden sowie Scharke- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

2. Garagen

Die Errichtung von Garagen, Carports und Abstellräumen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ausgeschlossen.

3. Höchstzulässige Gebäudehöhe §§ 18 Abs. 3 u. 4 sowie 18 BauNVO

Im Änderungsbereich ist eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit alternativ zwei Gebäudekubaturen zulässig:

- Gebäude mit maximaler Wandhöhe von 4,20 m und maximaler Firsthöhe von 9,70 m.
- Gebäude mit maximaler Wandhöhe von 6,10 m und maximaler Firsthöhe von 8,20 m.

Zum besseren Verständnis der getroffenen Festsetzungen sind im Bebauungsplan Leittypen dargestellt, die das Erscheinungsbild der auf Basis der Bebauungsplanfestsetzungen möglichen Gebäudeformen sowie die Größenverhältnisse zueinander aufzeigen. 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 Ausbaulänge 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.

Dachgäuben und Dachanschnitte müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Abgrabungen am Gebäude sind nur in geringem Umfang zulässig.

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

In dem im Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereich II ist für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein entsprechender baulicher Schallschutz gegen Verkehrslärmwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (Schallschutzwand und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß). Die Grundrissgestaltung sollte im Wege der architektonischen Selbsthilfe so optimiert werden, dass alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 vom Lärm abgewandt ausgerichtet werden.

Lärmpegelbereiche	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürosräume
II	56 bis 60 dB(A)	30	30

Sollte eine vom Lärm abgewandte Ausrichtung für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht möglich sein, sind die Fenster dieser Räume entsprechend dem neuesten Stand der Technik auszustatten. Zu den Schallschutzmaßnahmen gehört auch der Einbau von entsprechenden schallschutzgeordneten Lüftungseinrichtungen (passiver Schallschutz).

Die zukünftige Nutzung des Außenbereichs (z. B. Terrassen, Gärten) ist auf der von der verkehrsmäßig abgewandten Seite zu errichten bzw. anzulegen. Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Die DIN 4109 kann im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

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

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

1. Gebäudegestaltung bei Doppelhäusern

Bei der Errichtung von Doppelhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhen sowie Fassadenmaterial und -farbe einheitlich ausgeführt werden.

2. Vorgartengestaltung

Bei der Gestaltung der Vorgartensflächen 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 deren Höhe auf 1,00 m begrenzt.

Hinweise

1. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodendenkmäler oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, Funde Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 16 und 18 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Fon: 05 21 / 5 20 02 50; Fax: 05 21 / 5 20 02 39, anzuzeigen und die Entdeckungsgutachten drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

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 Ausschüttungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu beauftragen.

3. Wassergefährdende Stoffe

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

4. Zentrale Quartiersplätze

Die im Bebauungsplanentwurf dargestellten Wohnquartiere sollen Nachbarschaften in überschaubarer Größenordnung ohne störende Straßenverbindungen bilden. Mittelpunkt dieser Quartiere sind zentrale Plätze, die der Kommunikation und Freizeitnutzung dienen sollen und insbesondere auch als Spielplätze für Kinder dienen, zumal sie von der Anordnung her von der Mehrzahl der Wohnungen einsehbar sind. Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 9 Baugesetzbuch (BauGB) werden die Quartiersplätze als „Gemeinschaftsanlage zugunsten der Stadt Paderborn, Grünfläche mit Spielmöglichkeit“ ausgewiesen.

5. Leittypen



Die dargestellten Leittypen zeigen das Erscheinungsbild der auf Basis der Bebauungsplanfestsetzungen möglichen Gebäudeformen sowie die Größenverhältnisse der Baukörper untereinander.

Verfahrensablauf

Kartengrundlage : Stadtgrundkarte Stand von : März 2010
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.

Der Bürgermeister I.A. Dienststempel

Paderborn, 08.04.2010... gez. Leßmann Vermessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:

Technisches Dezernat

Paderborn, 08.04.2010... gez. Lürwer Technischer Beigeordneter

Stadtplanungsamt

Paderborn, 08.04.2010... gez. Schultze Dipl. Ing.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 04.03.2010 nach § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 19 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 28.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bürgermeister I.V.

Paderborn, 08.04.2010... gez. Lürwer Technischer Beigeordneter

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am 04.03.2010 beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2010 bis 07.05.2010 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 28.03.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister I.V.

Paderborn, 10.05.2010... gez. Lürwer Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 20.05.2010 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung beschlossen.

Paderborn, 25.05.2010... gez. Lürwer Technischer Beigeordneter

gez. Heinz Paus

Der Bürgermeister gez. D. Hönemeyer Ratsherr

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am 28.05.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Der Bürgermeister I.V.

Paderborn, 01.06.2010... gez. Lürwer Technischer Beigeordneter

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes W 200 außer Kraft gesetzt.