

## 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)

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**2 WE** maximale Anzahl der Wohneinheiten

**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

**SD** Satteldach

 nur Einzelhäuser zulässig

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

 Straßenverkehrsfläche (Aufteilung nachrichtlich)

 Straßenbegrenzungslinie

**Sonstige Planzeichen** (§ 9 BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Vorgartenfläche

**Bestandsangaben**

 Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl

 Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosszahl

 Höhenlinie

 Höhenpunkt

 Flurgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

## Hinweise

### 1. Bodendenkmäler

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und 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 36, 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. Grünordnungsplan / Schalltechnisches Gutachten

Der Grünordnungsplan, der der Umsetzung der Eingriffsregelung und des Ausgleichs dient sowie Schalltechnische Gutachten des TÜV Hannover / Sachsen zum Bebauungsplan Nr. 48 D "Im Goldgrund" gelten auch für die V. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48D "Ebbinghauser Weg".

### 3. Grunddienstbarkeiten und Baulasten

Im gesamten Baugebiet können Beeinträchtigungen durch Emissionen aus den militärischen Übungsbereichen der „Barker-Barraks“ und des Standortübungsplatzes auftreten. Es wird darauf hingewiesen, dass in den Grundbüchern der einzelnen Baugrundstücke eine Grunddienstbarkeit und in das Baulastverzeichnis der Stadt Paderborn eine Baulast eingetragen wird, dass alle möglichen Emissionen entschädigungslos zu dulden sind.

### 5. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl oder Dieselkraftstoff) 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 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. 496).
- 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 NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), 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. 963, 975).

jeweils in der z.Z. geltenden Fassung

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

Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 500

Städtebaulicher Entwurf: Doris Kohrs

Planzeichnung: Janette Obermeier

Stand: 03.09.2010

## 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. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 u. 18 BauNVO)

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

Bei einem Vollgeschoss (I): max. 4,00 m WH max. 9,50 m FH

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 Ausbaugrenze 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. Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ist mindestens ein Kernobstbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

#### 4. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

Für die Außenbauteilflächen (Dächer, Wände, Fenster) der neuen Wohngebäude wird nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ein erforderliches resultierendes Bau-Schalldämmmaß von 40 dB vorgeschrieben. In Schlafräumen und Kinderzimmern sind, falls erforderlich, zusätzlich schalldämmende Lüftungseinrichtungen nach dem neusten Stand der Technik einzubauen (z. B. Außenwandlüfter, kontrollierte Wohnungslüftung mit oder ohne Wärmerückgewinnung oder andere Lüftungstechnische Anlagen).

Die DIN 4109 kann im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

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

#### Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

##### 1. Dachgestaltung

Die Dächer der Gebäude sind mit Satteldach (SD) und einer Dachneigung von max. 38° auszuführen.

Bei Verwendung von Ziegeln oder Betondachsteinen als Dacheindeckung sind nur rote Dachpfannen zulässig.

Dacheindeckungen aus gewelltem Kunstglas, Metallen oder Blechen, Faserzementplatten u. ä. sind unzulässig.

In die Dachhaut integrierte Anlagen zur Gewinnung bzw. Nutzung regenerativer Energien (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind grundsätzlich zulässig. Auf Flachdächern sind untergeordnete Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Begrünte Dächer sind zulässig.

Übereinander liegende Dachgauben sind unzulässig.

Pro Doppelhausdachfläche bzw. Einzelhausdachfläche ist nur eine Dachgaube zulässig.

Dachgauben sind aus der Dachfläche und nicht aus der Wandfläche zu entwickeln. Zwischen Traufe und Gaubewand müssen mindestens drei Dachpfannenreihen angeordnet sein. Im Spitzboden sind Dachgauben unzulässig. Zudem müssen sie mind. 1,50 m unter der Firsthöhe enden.

Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Es sind auf einer Seite der Dachflächen jeweils nur Dachgauben oder Dacheinschnitte zulässig.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und Dachfarbe sowie Trauf- und Firsthöhe einheitlich ausgeführt werden.

##### 2. Fassadengestaltung

Verkleidungen aus gewelltem Kunstglas, Metallen oder Blechen, Mauerwerksimitationen, Faserzementplatten u. ä. sind unzulässig.

Doppelhäuser müssen hinsichtlich des Fassadenmaterials einheitlich ausgeführt werden.

##### 3. Garagen und überdachte Stellplätze

Garagen sind im Material und der Farbe des Hauptgebäudes und überdachte Stellplätze (Carports) im Material des Hauptgebäudes bzw. Holz oder Stahl auszuführen.

##### 4. Vorgartengestaltung

Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge im allgemeinen Wohngebiet dürfen bei Einzelhäusern maximal 40 % der Vorgartenfläche einnehmen. Bei Doppelhäusern darf die befestigte Fläche maximal 60 % betragen.

Die Vorgartenflächen zum öffentlichen Verkehrsraum hin sind bis auf die notwendigen Zugänge, Zufahrten und Stellplätze als Grünfläche mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und Bodendeckern anzulegen. Carports oder Garagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen.

Für die Anpflanzungen sind standortgerechte und landschaftstypische Gehölze zu verwenden. Nadelgehölze sind ausgeschlossen. 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 der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen Mindestabstand von 3,00 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche aufweisen.

##### 5. Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich für die Hausgärten zulässig.

Für Vorgärten sind nur natürliche Einfriedungen (Sträucher, Hecken) zulässig, Mauern und Zäune sind unzulässig.

Zwischen den Hausgärten können Zäune bis zu 1,00 m Höhe, mit Pflanzstreifen eingegründ, errichtet werden. Stacheldraht, schmiedeeiserne Gitter sowie Kunststoffe für Einfriedungen sind unzulässig.

##### 6. Abgrabungen

Abgrabungen am Gebäude sind unzulässig.

### C. Sonstige Festsetzungen

#### 1. Regenwasserableitung gemäß Landeswassergesetz (LWG NRW)

Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen.

Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes.

Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

## Verfahrensablauf

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte Stand vom: August 2009  
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, 27.10.2010  
gez. Leßmann  
Vermessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:

Technisches Dezernat  
Paderborn, 28.10.2010  
gez. Lürver  
Technischer Beigeordneter

Stadtplanungsamt  
Paderborn, 27.10.2010  
gez. Schultze  
Dipl. Ing.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 27.11.2009 nach § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 09.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung erfolgt gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB; es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Der Bürgermeister  
i. V.  
Paderborn, 28.10.2010  
gez. Lürver  
Technischer Beigeordneter

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am 28.01.2010 beschlossene Vorentwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung und gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom 12.04.2010 bis 12.05.2010 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 09.04.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bürgermeister  
i. V.  
Paderborn, 28.10.2010  
gez. Lürver  
Technischer Beigeordneter

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am 23.09.2010 beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2010 bis 02.12.2010 einschließlich öffentlich ausgelegen. Auf eine Umweltprüfung wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 22.10.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister  
i. V.  
Paderborn, 03.12.2010  
gez. Lürver  
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB am 17.02.2011 als Satzung beschlossen.

Technischer Beigeordneter  
Paderborn, 18.02.2011  
gez. Heinz Paus  
Der Bürgermeister

gez. Heinz Paus  
Der Bürgermeister  
gez. D. Honovogt  
Ratsherr

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am 11.03.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

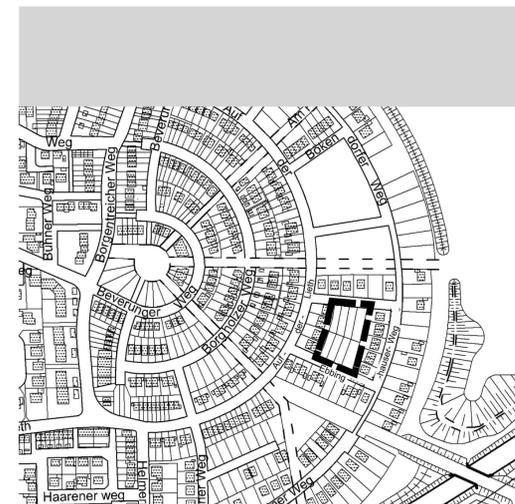
Der Bürgermeister  
i. V.  
Paderborn, 14.03.2011  
gez. Heinz Paus  
Technischer Beigeordneter

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 48 D außer Kraft gesetzt.

## BEBAUUNGSPLAN

# 48 D V. Änderung Ebbinghauser Weg

für das Gebiet zwischen Ebbinghauser Weg und Auf der Lieth  
(Gemarkung Paderborn, Flur 35)



Stadt Paderborn

Technisches Dezernat  
Stadtplanungsamt