

## Festsetzungen

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete

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

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**2 WE** maximale Anzahl der Wohneinheiten

**0,4** Grundflächenzahl

 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

 nur Hausgruppen zulässig

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

 durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich

 nicht überbaubare Grundstücksfläche n

**g** geschlossene Bauweise

**o** offene Bauweise

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

 Straßenverkehrsflächen (Aufteilung nachrichtlich)

 Straßenbegrenzungslinie

**Sonstige Planzeichen** (§ 9 BauGB)

 Grenze des Änderungsbereiches

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

 Umgrenzung von Flächen für Garagen und Stellplätze

**Ga** Garagen / Carports

**St** Stellplätze

**Bestandsangaben**

 Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl

 Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosszahl

 Höhenlinie

 Höhenpunkt

 140,1 Höhenpunkt

 Flurgrenze

 Flurgrenze

 Flurgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

## 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 gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausgeschlossen sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

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

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

	WH	FH
Bei zwei Vollgeschossen (II):	max. 6,50 m	max. 9,50 m

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren und dem natürlichen Gelände. Verläuft das Gelände nicht eben, wird der Messpunkt zwischen dem höchsten und dem tiefsten an den Baukörper grenzenden Teil des Geländes gemittelt.

Der gleiche Ausgangspunkt ist maßgeblich für die Ermittlung der Firsthöhe.

#### 3. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den dafür im Plan festgesetzten Flächen (Garagen / Carports) zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze müssen einen Zufahrtsbereich von mind. 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.

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

Für die Außenbauflächen (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 schallschutztechnische Lüftungseinrichtungen nach dem neusten Stand der Technik einzubauen (z. B. Außenwandlüfter, kontrollierte Wohnungslüfter mit oder ohne Wärmerückgewinnung oder andere lüftungstechnische Anlagen).

#### 5. Ausnahmen und Befreiungen (§ 31 BauGB)

Ausnahmsweise können Anlagen, die der Versorgung der Gebäude dienen (Technikzentrale) außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

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

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

#### 1. Dachgestaltung

Die Dächer der Gebäude sind mit geeigneten Dachflächen und einer Dachneigung von max. 38° auszuführen.

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

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 Reihenhaus-, Doppelhaus- bzw. Einzelhausdachfläche ist nur eine Dachgaube zulässig.

Dachgauben sind aus der Dachfläche und nicht aus der Wandfläche zu entwickeln. Zwischen Traufe und Gaubenwand 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 1,50 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Es sind auf einer Seite der Dachflächen jeweils nur Dachgauben oder Dacheinschnitte zulässig.

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

Seitengiebel, die sich aus der Wandfläche entwickeln, müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze bzw. Gebäudetrennung aufweisen und brandschutzrechtliche Belange berücksichtigen.

#### 2. Fassadengestaltung

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

Doppel- und Reihenhäuser 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. Gartengestaltung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nach Möglichkeit 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 dicke Umpflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Abmauerungen und Palisaden so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

#### 5. Einfriedungen

Als Abgrenzung zur öffentlichen und privaten Verkehrsfläche sind nur natürliche Einfriedungen (Sträucher, Hecken) zulässig. Mauern und Zäune sind unzulässig.

Zwischen den Gärten können Zäune bis zu 0,80 m Höhe, mit Pflanzstreifen eingegrünt, 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.

## 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 LWL - Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521 / 5 20 02 50; Fax: 0521 / 5 20 02 39 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

#### 2. Kampfmittelräumdienst

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.

#### 3. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl oder 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 (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis- / Genehmigungsverfahren erforderlich.

#### 4. Schalltechnisches Gutachten

Auf die Schalltechnischen Gutachten des TÜV Hannover / Sachsen zum Bebauungsplan Nr. 48 D „Im Goldgrund“ wird hingewiesen.

#### 5. 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 Emissionen entschädigungslos zu dulden sind.

#### 6. DIN - Normen

Die DIN-Normen, wie z.B. DIN 4109, DIN 45691, DIN 18005 und der Farbkatalog RAL können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

## Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 48 D VI. Änderung „Bökendorfer Weg“ besteht aus der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Dem Verfahren beigefügt ist eine Begründung incl. der artenschutzrechtlichen Prüfung.

## 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 (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. 863, 975).

jeweils 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: Doris Kohrs

Planzeichnung: Janette Obermeier

Stand: Juli 2011

## Verfahrensablauf

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte Stand vom : Dezember 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.

Paderborn,.....  
Vermessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:

Technisches Dezernat  
Paderborn,.....  
Technische Beigeordnete

Stadtplanungsamt  
Paderborn,.....  
Dipl. Ing.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am ..... nach § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... ortsbüchlich 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,.....  
Technische Beigeordnete

Gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom ..... bis ..... über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen informiert. Ort und Zeit wurden am ..... ortsbüchlich bekannt gemacht.  
Der Bürgermeister  
i. V.

Paderborn,.....  
Technische Beigeordnete

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

Der Bürgermeister  
i. V.

Paderborn,.....  
Technische Beigeordnete

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

Paderborn,.....  
Technische Beigeordnete

Der Bürgermeister  
Ratherr

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

Der Bürgermeister  
i. V.

Paderborn,.....  
Technische Beigeordnete

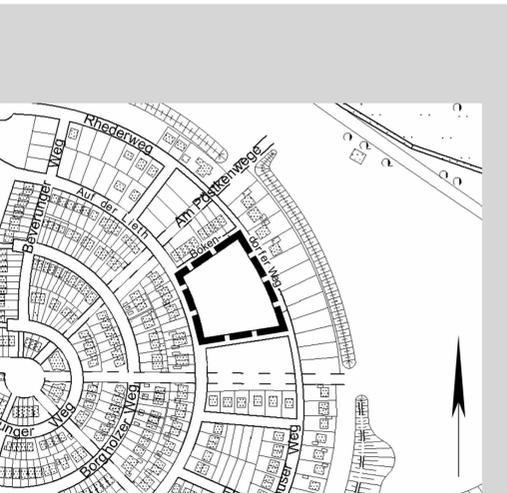
Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 48 D III. Änderung sowie die im Grünordnungsplan festgelegten textlichen Festsetzungen im überplanten Bereich außer Kraft gesetzt.

## BEBAUUNGSPLAN

# 48 D VI. Änderung

## Bökendorfer Weg

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



Stadt Paderborn  
Technisches Dezernat  
Stadtplanungsamt