



Verfahrensablauf

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte Stand vom: Oktober 2018
 Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
 Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.

Paderborn, ... 08.04.2019 Der Bürgermeister i.A. Dienststempel
 gez. Ahmann
 Vermessungsdirektor rat

Für die Erarbeitung des Planentwurfes: Der Bürgermeister i.V.
 Technisches Dezernat
 Paderborn, ... 08.04.2019 gez. C. Warnecke
 Technische Beigeordnete
 Stadtplanungsamt
 Paderborn, ... 08.04.2019 gez. Schulze
 Dipl. Ing.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn hat am
 ... 30.08.2018 gem. §§ 2 (1) S. 1 i. V. m. 13 a (1) i. V. m. 13 a (4) BauGB die
 Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der
 Aufstellungsbeschluss wurde gem. §§ 2 (1) S. 2 i. V. m. § 13 a (3) BauGB am
 ... 07.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

Paderborn, ... 08.04.2019 Der Bürgermeister i.V.
 gez. C. Warnecke
 Technische Beigeordnete

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 (1) i. V. m. 1 (8) BauGB über die vom Ausschuss für
 Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn am ... 30.08.2018
 beschlossene Änderung des Bebauungsplanes mit seiner Begründung durch die
 öffentliche Auslegung in der Zeit vom ... 05.10.2018 bis einschließlich
 ... 05.10.2018 unterrichtet. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und
 Erörterung gegeben. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden am
 ... 07.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gem.
 § 4 (1) BauGB.

Paderborn, ... 08.04.2019 Der Bürgermeister i.V.
 gez. C. Warnecke
 Technische Beigeordnete

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn am
 ... 08.11.2018 beschlossene Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes hat mit
 der Begründung gem. §§ 3 (2) i. V. m. 1 (8) BauGB in der Zeit
 vom ... 03.12.2018 bis einschließlich ... 04.01.2019 öffentlich
 ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 (2) S. 2 BauGB am
 ... 23.11.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
 Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte
 gem. § 4 (2) BauGB.

Paderborn, ... 08.04.2019 Der Bürgermeister i.V.
 gez. C. Warnecke
 Technische Beigeordnete

Der Rat der Stadt Paderborn hat gem. § 10 (1) i. V. m. 1 (8) BauGB diesen
 Bebauungsplan am ... 04.04.2019 als Satzung beschlossen.

Paderborn, ... 11.04.2019 gez. C. Warnecke
 Technische Beigeordnete
 gez. Michael Dreier
 Der Bürgermeister
 gez. D. Honerhoff
 Ratsherr

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde gem.
 §§ 10 (3) i. V. m. 1 (8) BauGB am ... 18.04.2019 ortsüblich bekannt
 gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Paderborn, ... 23.04.2019 Der Bürgermeister i.V.
 gez. C. Warnecke
 Technische Beigeordnete

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich
 des Bebauungsplanes Nr. SN 28 I. Änderung außer Kraft gesetzt.

BEBAUUNGSPLAN SN 28 II. Änderung Reiterpfad

für einen Bereich zwischen Thuner Weg, Mastbruchstraße, Reiterpfad und
 Dubelohstraße.



Stadt Paderborn Technisches Dezernat
 Stadtplanungsamt

4. Fassadengestaltung
 Die Fassaden sind in Putz oder Klinker herzustellen. Fassadenverkleidungen aus Holz oder Metall
 sind nur für untergeordnete Teilbereiche zulässig. Mauerwerksimitationen, Kunststoff- oder
 Faserzementverkleidungen sind nicht zulässig.

5. Vorgartengestaltung
 Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge dürfen bei freistehenden
 Wohnhäusern maximal 50 % des Bereiches zwischen der Baugrenze und der angrenzenden
 öffentlichen Verkehrsfläche einnehmen. Bei Doppelhäusern dürfen maximal 60 % des Bereiches
 zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche für die vorgenannten
 Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und durch
 dichte Pflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Abmauerungen und Palisaden so anzulegen, dass sie
 von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

6. Einfriedungen
 Bauliche Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine maximale Höhe von 1,00 m
 nicht überschreiten und sind als Mauern im Material und Farbe des Hauptgebäudes,
 Natursteinmauern, senkrechte Holzlattenzäune und aus durchsehbaren Metallgitterzäunen zulässig.
 Zäune sind mit heimischen Hecken oder heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.

C. Hinweise / Sonstiges

1. Bodenfunde
 Wenn im Falle von Eingriffen in den ungestörten Boden (bspw. bei Bauvorhaben) kultur- oder
 erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle
 Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung nach §§ 15 und 16
 des Denkmalschutzgesetzes NRW unverzüglich der LWL-Archäologie für Westfalen -
 Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn,
 Tel.: 05251/2077105, Fax: 05251/6931799, E-Mail: wl-archaeologie-paderborn@wl.org anzuzeigen
 und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Kampfmittelfunde
 Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfarbt oder werden
 verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich
 der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei
 zu verständigen.

3. Altlasten
 Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die
 Abteilung Abfallwirtschaft / Bodenschutz des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die
 vorgefundene Abfälle bzw. der verunreinigte Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens
 gesichert zu lagern.

4. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
 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 Gefässen und des
 Grundwassers (Einfüllung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein
 wasserrechtliches Erlaubnis-/ Genehmigungsverfahren erforderlich.

5. Vogelschutz
 Zum Schutz vor Vogelkollisionen sollten große Glasflächen von z. B. Terrassentrennwänden oder
 vorgelagerte Laubgänge so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden
 werden.

6. Regenwasserentwässerung (§ 44 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 NRW.
 Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

7. Starkregenereignisse
 Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete
 gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikoversorge
 empfohlen.
 Über Möglichkeiten der Eigenversorgung informiert die aktuelle
 Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministerium für
 Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

Im gesamten Plangebiet sind auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zu treffen, die
 sicherstellen, dass das Wasser gefasst sowie geordnet abgeleitet wird.
 Nachbargrundstücke dürfen nicht geschädigt werden, wenn bei Extremregenereignissen
 Niederschlagswasser über die Notentwässerungssysteme der Dachflächen und befestigten Flächen
 abfließt.

8. Beachtung der Rückstauenebene
 Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte,
 Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume
 und Entwässerungseinrichtungen müssen fachgerecht gegen Rückstau gesichert werden. Die Höhe der
 Rückstauenebene ist in der Abwassersatzung der Stadt Paderborn definiert.

9. Bodenschutz
 Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen ist der Oberboden (Mutterboden) in
 nutzbarer Zustand zu erhalten und vor Vermineralisierung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet
 zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder dort einzubauen.

10. DIN-Normen/Richtlinien
 Die DIN-Normen werden zur Einsichtnahme bereitgehalten und können während der Öffnungszeiten
 im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

11. Bestandteile des Bebauungsplanes
 Der Bebauungsplan Nr. SN 28 II. Änderung „Reiterpfad“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung
 und den textlichen Festsetzungen. Eine Begründung ist beigeliegt.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist (PlanZV)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421)
- Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV NRW S. 90)

Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 500.
 Städtebaulicher Entwurf: Doris Kohrs
 Planzeichnung: Sylvia Thiele
 Stand: Januar 2019

Planzeichenerklärung

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

0.4 Grundflächenzahl
 0,8 Geschossflächenzahl

WH 4,50 m maximale Wandhöhe -siehe textliche Festsetzungen-
 FH 9,50 m maximale Firsthöhe -siehe textliche Festsetzungen-

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

□ durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
 □ nicht überbaubare Grundstücksflächen
 ○ offene Bauweise

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

□ Verkehrsflächen (Fußweg)
 — Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 — Grenze des Änderungsbereiches
 [II] Lärmpegelbereiche -siehe textliche Festsetzungen-

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 BauO NRW)

SD Satteldach
 → Firstrichtung

Bestandsangaben

▨ Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl
 ▨ Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosszahl
 — Höhenlinie
 140.1 Höhen ü. NNH (DHHN2016)
 - - - - Flurgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
 Unzulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:
 - Betriebe des Betriebsbergungsgewebes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

2. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 Garagen, überdachte Stellplätze (Carpors), Stellplätze und Nebenanlagen sind gem. § 23 BauNVO
 auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 Die Länge des Zufahrtbereiches zwischen bauordnungsrechtlich zulässigen Garagen bzw.
 überdachten Stellplätzen (Carpors) und der öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,00 m
 betragen. An den Längsseiten haben Garagen bzw. überdachte Stellplätze einen Mindestabstand
 von 1,00 m zu Verkehrsflächen einzuhalten. Der Zwischenraum ist zu begrünen.

Generell gilt für alle oben aufgeführten Bereiche, dass für die vorgenannten Anlagen (Garagen,
 Carports, Stellplätze, Nebenanlagen) unverändert die Bestimmungen des § 19 BauNVO zur
 Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl gelten.
 Die Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden
 Wand mit der Unterkante Dachsparren und der an das Grundstück angrenzenden und im Mittel
 gemessenen Oberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße (Straßengradienten
 über NNH).
 Der gleiche Ausgangspunkt ist maßgeblich für die Ermittlung der Firsthöhe (FH).

3. Gebäudehöhen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 u. 18 BauNVO
 Die Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden
 Wand mit der Unterkante Dachsparren und der an das Grundstück angrenzenden und im Mittel
 gemessenen Oberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße (Straßengradienten
 über NNH).
 Der gleiche Ausgangspunkt ist maßgeblich für die Ermittlung der Firsthöhe (FH).

4. Schallschutz
 Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 „Schallschutz im
 Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem
 resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß R_{w,red} entsprechend der nachfolgenden Tabelle zu
 realisieren:

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" d(B)(A)	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohngebäuden, Übernachtungsräume in Betriebskantinen, Unterrichts- und ähnliche Räume	Büro- und ähnliche Räume
		R _{w,red} des Außenbauteils in dB		
[III]	61 bis 65	40	35	30
[IV]	66 bis 70	45	40	35

*) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

In Schlafräumen und Kinderzimmern sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen (bzw. alternativ vergleichbare Systeme) vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einflüßungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, sofern keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudeseite besteht.
 Außenwohnbereiche sind auf der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.
 Ausnahmen von den o.g. Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße für Außenbauteile gem. DIN 4109 ausreichend sind.

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

Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NW

1. Gestaltung von Doppelhäusern
 Beide Hälften von Doppelhäusern müssen hinsichtlich Dachneigung, Dachmaterial, Dachfarbe, Wandhöhe, Fassadenmaterial und Fassadenfarbe einheitlich ausgeführt werden.

2. Dachgestaltung
 Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 45° auszuführen. Als Dacheindeckung sind Dachpfannen oder Dachziegel in verwenden. Steigende Traufen sind unzulässig.

3. Dachgauben
 Im Spitzboden sind Dachgauben unzulässig. Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mind. 1,50 m unter der Firsthöhe enden und mind. 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Die Breite der Dachgaube bzw. des Dacheinschnitts darf 1/2 der Gesamtraumlänge nicht überschreiten. Es sind auf einer Seite der Dachflächen jeweils nur Dachgauben oder Dacheinschnitte zulässig.