Stadt Paderborn

Bebauungsplan Nr. E 113 - Elsanastraße -

für das Gebiet
zwischen Nesthauser Straße; Nordgrenze der Flurstücke 182, 746, 747, Verbindungslinie von der Nordostecke des Flurstücks 747 zu der Nordwestecke des Flurstücks 1094, Nordgrenze der Flurstücke 1094, 1071 - 1075, 725, 1200, 1201, 1203, Verlängerung der Nordgrenze des Flurstücks 1203 bis zur Westgrenze des Flurstücks 535, West - und Nordgrenze des Flurstücks 535, Nordgrenze des Flurstücks 536, Verbindungslinie von der Nordostecke des Flurstücks 536 zu der Nordwestecke des Flurstücks 534, Nordgrenze des Flurstücks 534, Verlängerung der Nordgrenze des Flurstücks 534 bis zur Westgrenze des Flurstücks 224, Westgrenze der Flurstücke 224, 257, Mittelweg und Mentropstraße

zur Festsetzung
von Art und Maß baulicher Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen.

Gemarkung Elsen — Maßstab 1:1000 — Flur 1, 2

B. Örtliche Bauvorschriften 1. - 4. gem. Satzung vom 8. DEZ. 1987 nachrichtlich übernommen

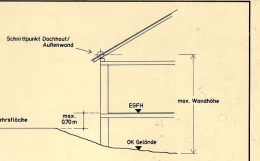
1. Dachgestaltung
Die Dächer der Wohngebäude sind als Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung von 30°-38° auszuführen.
Dachaufbauten sind nur bei eingeschossigen (I, ~~I+ID~~) Wohnhäusern zugelassen. Die Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 3,50 m von den Giebelgesimsen einhalten, ihre Höhe darf 1,20 m j gemessen jeweils von Oberkante Sparren) nicht überschreiten. Die Länge der Dachaufbauten an der jeweiligen Dachseite darf insgesamt maximal 1/3 der Firstlänge betragen.

2. Fassadengestaltung
Glänzende und reflektierende Materialien (ausgenommen Glas), Kunststoff-, Metallverkleidungen, Pappen und sonstige Hauerwerksimitationen, sowie bunte grelle Farbtöne für die Gestaltung der Außenhaut der einzelnen Gebäude sind unzulässig.

3. Wandhöhen
Für die einzelnen Gebäude werden gemessen an der jeweiligen Traufseite folgende maximalen Wandhöhen festgelegt:

Bei der Zahl der Vollgeschosse	maximale Wandhöhe
I; ~~I+ID~~ II*	4,0 m
II	6,5 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der natürlichen Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand. Bei geneigter Geländeoberfläche ist das Maß der talseitigen Wandhöhe maßgebend; bei gestuftem Wänden gilt dies für den jeweiligen Wandabschnitt.
Bei Gebäudeerhöhungen sind bis zu maximal 1,0 m größere Wandhöhen zulässig. Die Erdgeschoß-Fußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,7 m über der Oberkante der angrenzenden Verkehrsflächen liegen.



4. Einfriedigungen
Gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen als hinter- oder vorgepflanzte Hecken – oder Hainzäune bis maximal 1,20 m Höhe oder als Hecken- oder Strauchpflanzungen zulässig. Wind-, Sonnen- und Sichtschutzanlagen aus Kunststoff, Glas und Metall sind unzulässig.

** II. Änderung

RECHTSGRUNDLAGEN

Der Bau- und Planungsausschuß hat am 30.8.1997 nach § 2(1) BauGB die 2. Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Änderungsbeschluß wurde am 2.1. FEB. 98 ortsüblich bekanntgemacht.
Paderborn, den 23. FEB. 98
Der Stadtbaurat
I.V.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 2(2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 3. MRZ. 98 bis 3. APR. 98 einschließlich, öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 23. FEB. 98 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Paderborn, den 16. JUNI 98
Der Stadtdirektor
I.V.

Der Rat der Stadt hat nach § 2(3) BauGB diesen Bebauungsplan am 16. JUNI 98 als Satzung beschlossen.
Paderborn, den 18. JUNI 98
Für den Rat der Stadt
Bürgermeister
Ratsherr
Für die Stadtverwaltung
Techn. Beigeordneter

Der Satzungsbeschluß dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am 27. JUNI 98 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft.
Paderborn, den 29. JUNI 98
Der Stadtdirektor
I.V.
Technischer Beigeordneter

RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 7a, 2, 3 u. 8 bis 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141)
§ 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 7. 3. 1995 (GV. NW. S. 218) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I S. 127)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - Planz V90) vom 18. 12. 1990.

1. Ausfertigung

Textliche Festsetzungen:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. In den in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
In gesamten Allgemeinen Wohngebiet, mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, werden Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit sie nicht ausdrücklich zugelassen sind, ausgeschlossen. Ausdrücklich zugelassen sind Schwimmbäder und Einrichtungen der Versorgungsträger.
Die Errichtung von Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht gestattet (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
Die Dachneigung ist innerhalb der in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Neigung auszuführen. Als Dacheindeckung sind Dachpfannen in den Farben schwarz und anthrazit zu verwenden. Sofern die Dächer mit Sonnenkollektoren ausgestattet werden, dürfen diese an der Traufe 0,50 m waagerecht gemessen und am Ortgang 0,20 m nicht überschreiten.
Dachgauben werden nur bei eingeschossigen Wohnhäusern zugelassen, wenn die Dachneigung 38° beträgt. Die Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 3,50 m von den Giebelgesimsen einhalten, ihre Höhe darf 1,25 m j gemessen jeweils von Oberkante Sparren) nicht überschreiten. Die Länge der Dachaufbauten darf höchstens 1/3 der Firstlänge betragen.
Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind Dachaufbauten nicht gestattet. Die Drempelhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden 0,70 m nicht überschreiten. Bei mehrgeschossigen Gebäuden ist ein Drempel nicht zulässig.
Das Anbringen von Systemen zur Nutzung der Solar- bzw. Umweltenergie im Bereich der Dachflächen kann in Einzelfall gestattet werden, wenn durch die Bauausführung eine Beeinträchtigung des städtebaulichen Erscheinungsbildes der Gesamtsiedlung nicht zu befürchten ist.
3. Garagen sind, sofern sie nicht in den Hausbaukörper einbezogen werden, als ebene kiesbedeckten Flachdach ohne Überstand zu errichten. Anelmandergebaute Garagen müssen in der äußeren Gestaltung übereinstimmen. Kellergaragen sind unzulässig.
4. Als Materialien für die Außenhaut der Gebäude sind zugelassen: hellfarbiger Putz (weiß-grau), kalksandsteinmauerwerk (auch geschlämt) oder rote Ferblendmauerziegel. Dunkel gebeizte Holzverschalung kann in Teilflächen gestattet werden.
Die Verwendung von gewellten Kunstglas ähnlichen Materialien, Wellblech, Kunststoffes, Metallen, Pappen oder sonstigen Mauerwerksimitationen ist unzulässig.
5. Für Reihenhäuser sind in Erdgeschoß mindestens 2,20 m tiefe, eingezogene, überdachte Freisitze vorzusehen. Bei offener Bauweise sind Balkone höchstens über eine Front- oder Giebellänge zulässig. Die Erdgeschoßwohnungen sind auf die Grenze Terrassen zu öffnen.
Balkon- und Loggienbrüstungen sind senkrecht auszubilden und können mit den notwendigen Einrichtungen für Wind-, Sonnen- und Sichtschutz ausgestattet werden.
Für Wind-, Sonnen- und Sichtschutz ist, sofern nicht durch die Art des Baukörpers dieser Schutz gewährleistet ist, Holz zu verwenden.
6. Bauwerke an der Grenze sind so zu gründen, daß ohne Unterfangungsmaßnahmen angebaut werden kann.
7. Mülltonnen sind so aufzustellen, daß sich gleichlange Zeilen mit den Öffnungen gegenüberstehen. Eine Seite zwischen den Zeilen ist abzumauern. Zwischen der Boxen ist der Boden zu befestigen. Die Abfallbehälterplätze sind nicht einzugrünen.
8. Rundfunk- und Fernsehantennen sind für Hauszeilen und Hausgruppen als Gemeinschaftsantennenanlagen anzulegen. Sie sind entweder auf den Dächern oder in unterirdische Anlagen mit erdverkabelten Zuleitungen zu errichten. Einzelantennen sind nur unter Dach zulässig.
9. Einfriedigungen sind nur ausschließlich für Hausgärten der Familienhäuser zulässig. Für Vorgärten ist jede Art der Einfriedigung unzulässig.
Einfriedigungen sind aus Maschendrahtzaun mit Kunststoffumantelung mit Maschendrahtstärken zu 0,60 m höhe auf der Grundstücksgrenze, durch Pfahlstreifen eingegrünt, errichtet werden.
Für Vorgarten von Stockenhaft ist unzulässig.
Für jeden Garten kann ein Zugang mit Tür vorgesehen werden. Die Tür ist ~~gleichartig~~ wie Einfriedigung auszubilden.
~~10.~~ In jeden Hausgarten (siehe) ist mindestens höchstzweigiger heimischer Laubbaum zu pflanzen.
2. als Zier-, Nutz- oder Nistgehölzen
Die Vorgärten sind ~~gärtnerisch anzulegen~~ mit Rasenflächen, mit Sträuchern und Bodendeckern zu gestalten.
~~11.~~ Für jede Wohneinheit ist eine Garage oder ein überdachter Stellplatz, für je zwei Wohneinheiten zusätzlich ein Stellplatz vorzusehen.
~~Werden Kellergeschosse darf den Fußboden des Erdgeschosses höchstens bis zur Oberkante der vorgelagerten Verkehrsfläche (Bürgersteig) hinausragen. Garagen sind in diesen Fällen unzulässig.~~
~~12.~~ Im Bereich der Privatgrundstücke ist entlang der nördlichen Baugebietsgrenze eine geschlossene Abpflanzung aus standortgerechten Laubgehölzen vorzusehen.

* I. Änderung

RECHTSGRUNDLAGEN

Der Rat der Stadt hat am 9. 6. 1994 nach § 2(1) BauGB die 1. Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Änderungsbeschluß wurde am 22. AUG. 94 ortsüblich bekanntgemacht.
Paderborn, den 23. AUG. 94
Der Stadtdirektor
I.V.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 2(2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 3. OKT. 94 bis 4. NOV. 94 einschließlich, öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 27. SEPT. 94 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Paderborn, den 30. JUNI 95
Der Stadtdirektor

Der Rat der Stadt hat nach § 2(3) BauGB diesen Bebauungsplan am 8. DEZ. 94 als Satzung beschlossen.
Paderborn, den 30. JUNI 95
Für den Rat der Stadt
Bürgermeister
Ratsherr

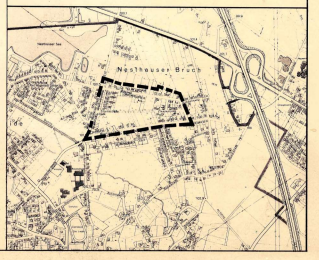
Diesser Bebauungsplan wurde nach § 11(1) BauGB am 6. FEB. 95 genehmigt.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11(3) BauGB ist nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 7. MRZ. 95
Az. 35.21.11 - 708/1/13)
Detmold, den 7. MRZ. 95
Bezirksregierung
I.A.

Die Durchführung des Anzeigenverfahrens dieses Bebauungsplanes ist nach § 12 BauGB am 9. MRZ. 95 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Paderborn, den 11. APR. 95
Der Stadtdirektor
I.V.
Technischer Beigeordneter

RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 2, 3 und 8 bis 12 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253)
§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26. 6. 1984 (GV. NW. S. 419) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 5 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches (Durchführungsverordnung - BauGBVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763).
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - Planz V81) vom 30. 7. 1981.

Übersichtsplan 1 : 10000



FESTSETZUNGEN

Art und Maß baulicher Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

WA — Allgemeines Wohngebiet
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
~~I+ID~~ I+ausgebautes / I als Voll- ~~geschoß ausgenutztes Dachgeschoß~~
0,4 — Grundflächenzahl
z.B. 0,5 — Geschoßflächenzahl
SD — Satzdach
~~z.B. 38°~~ — Dachneigung 30°-38°
Firstrichtung
o — offene Bauweise
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
nicht überbaubare Grundstücksfläche / Vorgarten
Baugrenze

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 20. 7. 1981
Kartengrundlage: Stadtgrundkarten — Paderborn, den 2. DEZ. 1985
Stand vom März 1983
Stadtvermessungsamt
Städt. Vermessungsdirektor

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
V — Verkehrsgrünfläche innerhalb der Straßenverkehrsfläche nachrichtlich dargestellt
Straßenbegrenzungslinie
P — Öffentlicher Parkplatz
Sichtdreieck

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche
Kinderspielplätze Typ C gem. Rd. Erl. d. IM v. 31.7.%
Erhaltungsgebot für Bäume und Baumgruppen
Pflanzgebot für Einzelbäume
Pflanzgebot für flächenhafte Anpflanzungen

Weitere Nutzungsarten

T — Trafostation
KST — Kabelmeßstation
KV — Kabelverteilerschrank
Kabeltrasse der PESAG

BESTANDSANGABEN

Wohngebäude mit Hs. Nr. u. Geschoßzahl
Wirtschafts- u. Industriegebäude mit Geschoßzahl
Höhenlinie
Höhenpunkt
Flurgrenze
weitere Signaturen siehe DIN 18 702

Der Gesamtplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung und dem Grundstücksverzeichnis, worüber ist eine Begründung beigefügt.

Für die Festsetzungen über die Gestaltung nach § 81 Bau O NW in Verbindung mit § 9 (4) der Verordnung zur Durchführung des BBauG werden gemeinsam

Paderborn, den
Der Oberstadtdirektor
als untere staatliche Verwaltungsbehörde
I.A.

Für die Erarbeitung des Planentwurfs
Baudezernat
Paderborn, den 2. DEZ. 1985
Amt für Stadtplanung u. Stadterneuerung
Dipl.-Ing.
Technischer Beigeordneter
Tiefbauamt
Ltd. Städt. Baudirektor

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Paderborn, den 2. DEZ. 1985
Der Stadtdirektor
I.A.
Städt. Vermessungsdirektor

Der Rat der Stadt hat am 16. 12. 1980 nach § 2(1) BBauG die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 24. 7. 1987 ortsüblich bekanntgemacht.
Paderborn, den 2. DEZ. 1985
Der Stadtdirektor
I.V.
Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 2a(6) BBauG auf die Dauer eines Monats vom 16. DEZ. 1985 bis 16. JAN. 1986 einschließlich, öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 2. DEZ. 1985 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Paderborn, den 9. DEZ. 1986
Der Stadtdirektor
I.A.
Vermessungsrat

Der Rat der Stadt hat nach § 10 BBauG diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Paderborn, den 5. DEZ. 1988
Für den Rat der Stadt
Bürgermeister
Ratsherr
Für die Stadtverwaltung
Techn. Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 BBauG mit Verfügung vom 16. DEZ. 1987 genehmigt worden.
Az.: 35.21.11 - 708/87
Detmold, den 16. DEZ. 1987
Der Regierungspräsident
I.A.

Die Durchführung dieses Bebauungsplanes ist nach § 12 BBauG am 2. FEB. 1988 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Paderborn, den 2. FEB. 1988
Der Stadtdirektor
I.V.
Technischer Beigeordneter

Violette Änderungen aufgrund der Entscheidungen des Rates der Stadt über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen.
Beschluß vom 1. OKT. 1988
Paderborn, den 5. DEZ. 1988
Der Stadtdirektor
I.V.
Technischer Beigeordneter

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes ist nach § 12 BBauG am 2. FEB. 1987 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Paderborn, den 2. FEB. 1987
Der Stadtdirektor
I.V.
Technischer Beigeordneter