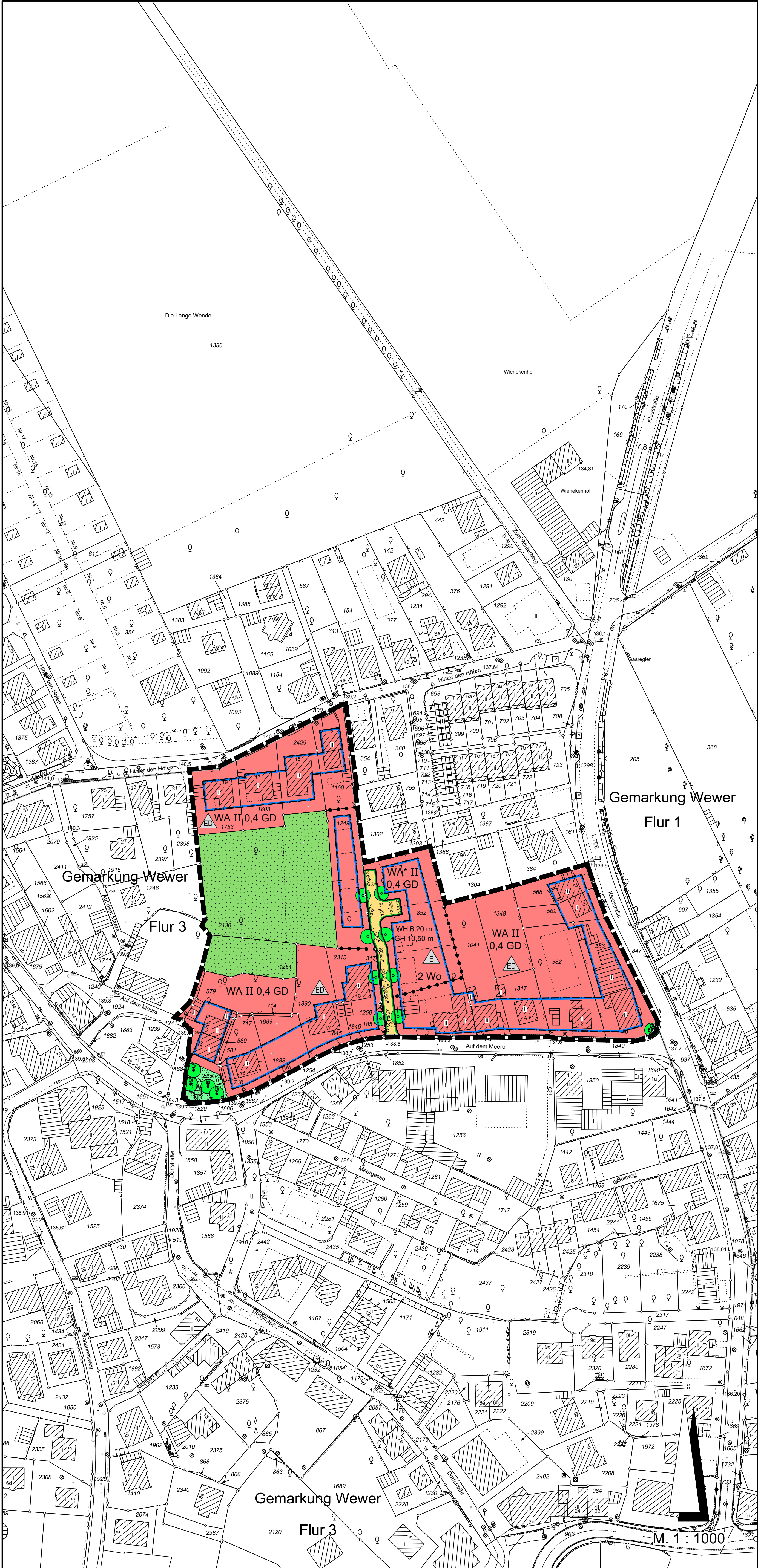




Planzeichenerklärung

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

- WA Allgemeine Wohngebiete
- WA* Allgemeine Wohngebiete -siehe textliche Festsetzungen-

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

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl
- GH 10,50 m maximale Gebäudehöhe -siehe textliche Festsetzungen-
- WH 6,20 m maximale Wandhöhe -siehe textliche Festsetzungen-
- 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

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

- durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Einzelhäuser zulässig

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

- Straßenverkehrsflächen (Aufteilung nachrichtlich)
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhaltungseckel für Bäume

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen / Maße der unterschiedlicher Nutzungen

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

- GD Geeignetes Dach
- DN 35°-45° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Darstellungen zur Information

- Pflanzempfehlung für Bäume
- Naturdenkmal (Findling)
- Die innerhalb der Grundstücksflächen gestrichelt dargestellten Gebäudeumrisse und die vorgeschlagenen Grundstücksaufteilungen sind unverbindliche Vorschläge und keine Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Bestandsangaben

- Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl
- Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosszahl
- Höhen u. NNH (DHN2016)
- Fluggrenze

Weitere Signaluren siehe DIN 18 702

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
In den im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA und WA*) werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
In der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. Einzelhäuser zulässig. Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) müssen einen Mindestabstand von 5 m zur erschließbaren Verkehrsfläche einhalten. Sie dürfen mit ihren Längs- und Rückseiten nicht auf der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden, sondern müssen davon einen Abstand von mindestens 1 m einhalten, der zu begründen ist.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6)**
In den im Bebauungsplan mit WA* gekennzeichneten Bereichen sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- Pflanzgebot für Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)**
Durch ein Pflanzgebot wird geregelt, dass im Vorgartenbereich der Neubebauung an der Stichstraße jeweils mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Von Standort kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder baugestalterische Gründe dies rechtfertigen.
- Höhenlage der Baugrundstücke / Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit §§ 16 u. 18 BauNVO sowie § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 BauO NW)**
5.1 Bezugspunkt
Der zur Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen (WH und GH) erforderliche Bezugspunkt wird wie folgt bestimmt:
Als erforderlicher Bezugspunkt wird die an das Baugrundstück angrenzende und im Mittel gemessene Höhe der im Bebauungsplan festgelegten Straßengradienten über NNH bestimmt. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der angrenzenden Straßengradienten errechnete Mittelwert maßgeblicher Bezugspunkt.
5.2 Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFBB)
Aus Gründen des Hochwasserschutzes sowie um bei Starkniederschlagsereignissen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, ist bei Errichtung der Neubebauung sicherzustellen, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFBB) mind. 0,30 m über der dem Grundstück angrenzenden, im Mittel gemessenen Straßengradienten liegt.
5.3 Höhe baulicher Anlagen
Im Bereich des WA* ist eine Wandhöhe (WH) von max. 6,20 m und eine Gebäudehöhe (GH) von max. 9,50 m zulässig.
Gemessen wird die Wandhöhe (WH) zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterteilten Dachsparren und dem an das Grundstück angrenzenden Bezugspunkt (nach 5.1). Die Gebäudehöhe (GH) wird zwischen der Oberkante des Gebäudeabschlusses (Dachfirst) und dem an das Grundstück angrenzenden Bezugspunkt (nach 5.1) gemessen.
- Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)**
Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NW
 - Dächer**
Wohngebäude im WA-Gebiet sind mit geneigten Dächern und einer Dachneigung zwischen 35° und 45° auszuführen.
Als Dachdeckungsmaterial der geneigten Dächer sind Dachziegel oder Dachplatten zu verwenden. Zulässig sind auch begrünte Dächer. Steigende Traufen sind unzulässig.
 - Doppelhäuser**
Bei der Errichtung von Doppelhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhen, Dachüberstände sowie Fassadenmaterial und -farbe für beide Hälften einheitlich ausgeführt werden.
 - Dachgauben**
Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig. Sie sind aus der Dachfläche und nicht aus der Wandfläche zu entwickeln. Im Spitzboden sind Dachgauben unzulässig. Zudem müssen Dachgauben mindestens 1,50 m unter der Firsthöhe enden. Seitengebäude müssen von der Hausfassade sichtbar vor- oder zurückspringen. Dachgauben und Dachanschlüsse müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Gebäudedecken entfernt sein und dürfen max. 1/4 der Firstlänge betragen. Es sind auf einer Seite der Dachflächen entweder nur Dachgauben oder nur Dachanschlüsse zulässig.

- Gebäudesockel**
Gebäudesockel sind im Material und Farbton der Gebäudeaußenhaut herzustellen. Soweit möglich, ist der Sockel durch Bodenaufschüttungen und Heranziehen des Geländes an das Gebäude zu verdecken.
- Vorgartenbereich**
Definition Vorgartenbereich: Beim Vorgartenbereich handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudelfucht (Baugrenze). Bei Eckgrundstücken ist nur der benannte Grundstücksstreifen entlang der Gebädefront des Gebäudeeingangs als Vorgarten zu bezeichnen.
Befestigte Zufahrten, Zugänge und Stellplätze dürfen maximal 40 % des Vorgartenbereiches in Anspruch nehmen.
- Einfriedigungen an Verkehrsflächen**
Die baulichen Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,0 m zulässig. Sie sind mit heimischen Hecken oder heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.
- Ausschluss von Schottergärten, Steingärten und -schüttungen**
Die nicht überbaubaren Flächen der Grundstücke, sofern sie nicht für Zufahrten der Garagen und Stellplätze sowie der Zuwegung des Hauptgebäudes benötigt werden, sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Stein-Kies- Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig.
Für die Befestigung der Vorbereiche der Garagen, der Stellplätze, der Zufahrten und Zugänge sind wasserdurchlässige Materialien wie z. B. versickerungsfähige Steine zu verwenden.
- Sonstige Festsetzungen**
 - Niederschlagswasserbeseitigung gem. 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 Stadteinwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

D. Hinweise

- Kampfmittelfunde**
Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder der Polizei zu verständigen.
- Baugrundeigenschaften / Baugrunduntersuchungen**
Im Plangebiet sind verkarstungsfähige Kalkmergel- und Mergelkalksteine anzutreffen. Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
- Archäologische Bodenfunde**
Um archäologisch relevante Fragestellungen (Untersuchungen im Vorfeld) zu klären, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten, welche mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, die LWL -Archäologie für Westfalen - Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserplatz, Am Herberg, 33098 Paderborn, Tel.: 0521 207-7105, Fax: 0521 69317-99, E-Mail: lw-archaeologiepaderborn@lwl.org, schriftlich zu kontaktieren.
Wenn bei Erdarbeiten kulturelle oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tongeschben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der LWL-Archäologie für Westfalen/Stadtarchäologie Paderborn (u.g. Kontaktdaten) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Artenschutz**
Bäume dürfen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar gefällt werden. Vor dem Fällen sind die Bäume auf mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten hin zu untersuchen, ggf. sind notwendige Maßnahmen einzuleiten.
- Hochwasserschutz / Rückstauebene / Starkniederschlagsereignisse**
Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikoprüfung empfohlen. Um bei Starkniederschlagsereignissen eine Überflutung der Baugrundstücke, insbesondere der Erdgeschossbereiche, zu vermeiden, sind sämtliche Entwässerungspunkte auf den Grundstücken gegenüber den Straßengradienten anzuhängen. Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen nach DIN-EN-Norm 12056-4:2000 gegen Rückstau gesichert werden. Die Definition der Rückstauebene ergibt sich aus der aktuellen Abwasserentsorgung der Stadt Paderborn.
Bei Starkniederschlagsereignissen ist mit verstärktem Oberflächenabfluss von Niederschlagswasser über die Straßengraben zu rechnen. Sollen Tiefgaragen errichtet werden, sind die Tiefgaragenzufahrten so anzulegen, dass sie vor Überflutungsgefahr geschützt sind. Es empfiehlt sich, im Bereich der Zufahrt eine Schwelle anzulegen, die mindestens über der Straßenebene liegt. Ebenso sind Gebäudezugänge und Lichtschächte vor abfließendem Oberflächenwasser aus höher liegenden Geländebereichen durch geeignete Maßnahmen zu schützen.
Über Möglichkeiten der Eigenversorgung informiert die aktuelle Hochwasserschutzfibel „Objektschutz und bauliche Vorsorge“ aus Dezember 2018 des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat.
Bauliche Anlagen, die in das Grundwasser eingreifen, sind wasserdicht und auftriebsicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers entstehen kann. Gebäudeöffnungen unter der Geländeoberkante sind zu vermeiden bzw. entsprechend geschützt auszubilden.
- Richtfrankstrassen**
Das Plangebiet wird von raumbedeutsamen Richtfrankstrassen tangiert. Um mögliche Interferenzen der Richtfrankstrassen zu vermeiden, sind z. B. technische Anlagen wie z. B. Baukäse, Antennen etc. mit einer Höhe von mehr als 27 m mit der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG abzustimmen.
- Geothermie**
Bei einer Erdwärmennutzung (oberflächennahe Geothermie) sind die hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet zu berücksichtigen. Hieraus können Einschränkungen in Bezug auf die Erschließung der Wärmequellen Grundwasser und Erdwärme resultieren (u. a. Begrenzung der Bohrtiefe, hydrogeologische Fachbegleitung). Die Nutzung von Grundwasser/Erdwärme unterliegt dem Wasserrecht. Für derartige Nutzungen ist daher vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Behörde einzuholen.
- 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 (Einfüllung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis/Genehmigungsverfahren erforderlich.
- Bodenschutz**
Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen ist der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vornehmlich im Plan-gebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder dort einzubauen.
- Vogelschutz**
Große Glasflächen sollten so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.
- Beleuchtung**
Die Beleuchtung der öffentlichen Flächen und Verkehrswege sowie der privaten Grundstücksflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und durch Höhe, Ausrichtung sowie Leuchtmittel (z. B. LED) federnausverträglich anzulegen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juni 2021 (BGBl. I S. 2359) geändert worden ist (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist (BauNVO)
- Planzeichenerklärung** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist (PlanZ)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 822)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW. S. 916)

Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.

Verfahrensablauf

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte Stand vom März 2021
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.

Paderborn, 11.04.2022 Der Bürgermeister
i.A.
gez. Schröder
Städtischer Vermessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Planentwurfs: Der Bürgermeister
Technisches Dezernat
L.V.
Paderborn, 11.04.2022 gez. C. Warnecke
Technische Beigeordnete
Stadtplanungsamt
Paderborn, 11.04.2022 gez. Th. Jürgenschellert
Dipl. Ing.

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Paderborn hat im Zuge der Aufgabendelegation durch den Rat gem. § 60 Abs.2 GO NRW am 25.02.2021, den Vorentwurf des Bebauungsplanes beschlossen. Hierüber wurde die Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durch die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 09.03.2021 bis einschließlich 01.05.2021, unterstellt, ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden am 05.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4 (1) BauGB.

Paderborn, 11.04.2022 Der Bürgermeister
i.V.
gez. C. Warnecke
Technische Beigeordnete

Der Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Paderborn hat im Zuge der Aufgabendelegation durch den Rat gem. § 60 Abs.2 GO NRW am 25.02.2021, den Vorentwurf des Bebauungsplanes beschlossen. Hierüber wurde die Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durch die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 09.03.2021 bis einschließlich 01.05.2021, unterstellt, ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden am 05.03.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4 (1) BauGB.

Paderborn, 11.04.2022 Der Bürgermeister
i.V.
gez. C. Warnecke
Technische Beigeordnete

Der vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion der Stadt Paderborn am 24.06.2021 beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 23.08.2021 bis einschließlich 01.10.2021, erneut öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 (2) S. 2 i. V. m. § 4a (3) S. 2 Halbsatz 2 BauGB am 13.08.2021 ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4 (2) BauGB.

Paderborn, 11.04.2022 Der Bürgermeister
i.V.
gez. C. Warnecke
Technische Beigeordnete

Der vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion der Stadt Paderborn am 08.12.2021 beschlossene Entwurf hat mit der Begründung gem. § 4a (3) S. 1 und 2 BauGB in der Zeit vom 07.04.2022 bis einschließlich 29.06.2022, erneut öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 (2) S. 2 i. V. m. § 4a (3) S. 2 Halbsatz 2 BauGB am 28.01.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut gem. § 4a (3) S. 1 und 2 BauGB beteiligt.

Paderborn, 11.04.2022 Der Bürgermeister
i.V.
gez. C. Warnecke
Technische Beigeordnete

Der Rat der Stadt Paderborn hat gem. § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 07.04.2022 als Satzung beschlossen.

Paderborn, 11.04.2022 gez. C. Warnecke
Technische Beigeordnete
gez. Michael Dreier
Der Bürgermeister
gez. D. Honerwolt
Ratherr

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 10 (3) BauGB am 14.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

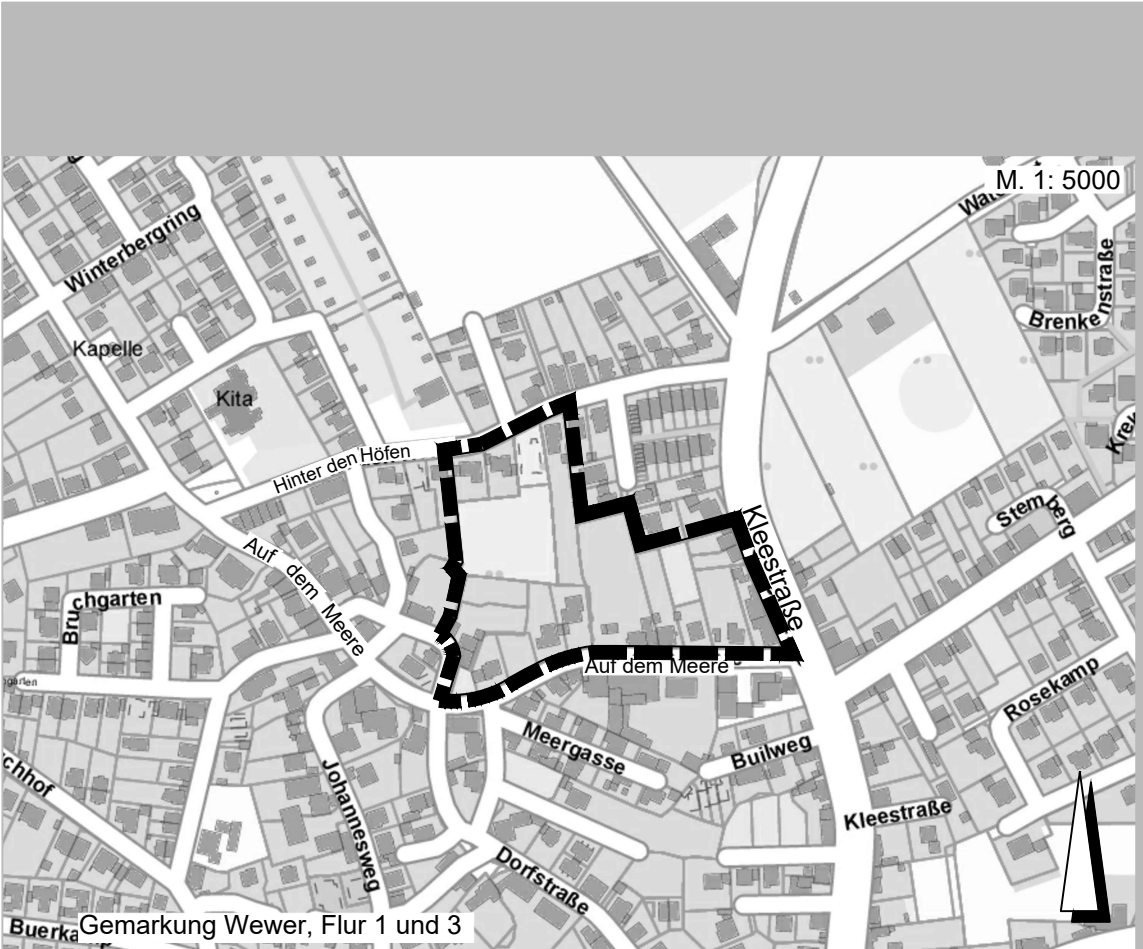
Paderborn, 19.04.2022 Der Bürgermeister
i.V.
gez. C. Warnecke
Technische Beigeordnete

BEBAUUNGSPLAN

W 340

Auf dem Meere / Hinter den Höfen

für einen Bereich zwischen Auf dem Meere, Hinter den Höfen und Kleestraße.



Stadt Paderborn Technisches Dezernat
Stadtplanungsamt

Bebauungsplanentwurf: Daniel, Özmen
Planzeichnung: Thiele
Stand: Februar 2022
Satzung
Planzeichnung: M. 1: 1000
Übersichtsplan: M. 1: 5000