

**Planzeichenerklärung**

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

WA Allgemeine Wohngebiete  
 WA\* Allgemeines Wohngebiet -siehe textliche Festsetzungen-

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

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 z.B. 0,3 Grundflächenzahl  
 WH 4,50 m maximale Wandhöhe  
 GH 9,50 m maximale Gebäudehöhe

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

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

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

Straßenverkehrsflächen (Aufteilung nachrichtlich)  
 Straßenbegrenzungslinie

**Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)**

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes  
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen / Maße der unterschiedlicher Nutzungen  
 mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger

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

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

**Darstellungen zur Information**

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

**Bestandsangaben**

Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl  
 Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosszahl  
 Höhen ü. NNH (DHHN2016)  
 Flurgrenze  
 Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

**Textliche Festsetzungen**

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Allgemeines Wohngebiet (WA, WA\*) (§ 4 BauNVO)**  
Im Allgemeinen Wohngebieten (WA und WA\*) werden die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.
  - Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. BauNVO)**  
In der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. Einzelhäuser zulässig. Die Länge des Zufahrtbereiches zwischen baurechtlich zulässigen Garagen bzw. überdachten Stellplätzen (Carports) und der offenen Verkehrräume muss mindestens 5 m betragen. An den Längsseiten haben Garagen bzw. überdachte Stellplätze einem Mindestabstand von 1,0 m zu Verkehrsflächen einzuhalten. Der Zwischenraum ist zu begrünen.
  - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6)**  
In den im Bebauungsplan mit WA\* gekennzeichneten Bereichen sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
  - 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 NRW)**
  - 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.
  - Erdgeschosshöhe (OKFFB)**  
Aus Gründen des Hochwasserschutzes sowie um bei Starkniederschlagsereignissen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, ist bei Errichtung der Neubebauung sicherzustellen, dass die Oberkante des Erdgeschosshochs (OKFFB) mind. 0,30 m über der dem Grundstück angrenzenden, im Mittel gemessenen Straßengradienten liegt.
  - Höhe baulicher Anlagen**  
Im Bereich des WA\* ist eine Wandhöhe (WH) von max. 4,50 m und eine Gebäudehöhe (GH) von max. 9,50 m zulässig.  
Gemessen wird die Wandhöhe (WH) zwischen dem Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Unterkante der Dachsparren und dem an das Grundstück angrenzenden Bezugspunkt (nach 4.1).  
Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) wird zwischen der Oberkante des Gebäudehochs (Dachstuhl) und dem an das Grundstück angrenzenden Bezugspunkt (nach 4.1) gemessen.
  - Dachbegrünungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**  
Flachdächer von Nebengebäuden sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindestaufbauhöhe der Substratschicht wird mit 8 cm vorgegeben.  
Die Begrünung von geneigten Dächern ist zulässig.
  - Anpflanzgebot von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**  
Im WA und WA\* sind je Grundstück mindestens ein standortgerechtes heimisches Laubgehölz der Pfanzhöhe 1,50 m zu pflanzen; dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang von Gehölzen sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.  
**Pflanzliste**  
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)  
Sandbirke (*Betula pendula*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)  
Schiele (*Prunus spinosa*)  
Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
  - Ausschluss von Schottergärten, Steingärten und -schüttungen auf unbebauten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
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.  
Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind wasserundurchlässig bzw. wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

**Örtliche Bauvorschriften (§ 89 BauO NRW)**

**1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)**

**Gestaltung von Doppelhäusern**  
Bei der Errichtung von Doppelhäusern im WA müssen Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhen, Dachüberstände sowie Fassadenmaterial und -farbe für beide Hälften bzw. alle Häuser einheitlich ausgeführt werden. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

**Dachgestaltung**  
Wohngebäude im WA-Gebiet sind mit geneigten Dächern und einer Dachneigung zwischen 35° und 45° auszuführen. Dächer von Nebengebäuden können auch mit Putz- oder Flachdach ausgeführt werden. Als Dachdeckungsmaterial der geneigten Dächer sind Dachziegel oder Dachpfannen zu verwenden. Zulässig sind auch begrünte Dächer. Steigende Traufen sind unzulässig.

**Dachgauben und Dachneinschnitte**  
Dachaufbauten und -einschnitte sind aus der Dachfläche und nicht aus der Wandfläche zu entwickeln und haben sich dem Hauptbaukörper unterzuordnen. Zudem müssen Dachgauben und Dachneinschnitte mind. 1,50 m unter der Firsthöhe enden und mind. 2,0 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Die Breite der Dachgaube bzw. des Dachneinschnitts darf 1/3 der Gesamtraufhöhe nicht überschreiten. Es sind auf einer Seite der Dachflächen entweder nur Dachgauben oder nur Dachneinschnitte zulässig. Im Spitzboden sind Dachflächen unzulässig.

**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.

**2. Vorgartengestaltung**  
**Definition Vorgartenbereich:**  
Beim Vorgartenbereich handelt es sich um den Grundstückerbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenreifer Gebäudeflucht (Baugrenze). Bei Eckgrundstücken ist nur der benannte Grundstücksstreifen entlang der Gebäudefront des Gebäudeeingangs als Vorgarten zu bezeichnen.  
Die Vorgartenflächen sind wasserundurchlässig bzw. wasserundurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge dürfen bei freistehenden Wohnhäusern maximal 40 % des Vorgartenbereiches in Anspruch nehmen. Für die Befestigung der Vorbereiche der Stellplätze, der Zufahrten und Zugänge sind wasserundurchlässige Materialien wie z. B. Schotterrasen, Rasengittersteine oder versickerungsfähige Steine zu verwenden.

**3. Einfriedigungen an Verkehrsflächen**  
Bauliche 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.

**C. Sonstige Festsetzungen**

**1. Niederschlagswasserbeseitigung gem. Landeswassergesetz (LWG NRW)**  
Festsetzung wird im weiteren Verfahren konkretisiert

**D. Hinweise**

- Kampfmittelkunde**  
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.
- Archäologische Bodenkunde**  
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 Ikerberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251/027105, Fax: 05251/6931799, E-Mail: lw-archaeologie-paderborn@lw.org, schriftlich zu kontaktieren.  
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 16 und 17 des Denkmalschutzgesetzes - DschG NRW - die Entdeckung unverzüglich der LWL-Archäologie für Westfalen/Stadtarchäologie Paderborn (o.g. Kontaktdaten) anzuzeigen und die Entdeckungsstelle bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten.

- Artenschutz gemäß §§ 44 und 45 Abs. 7 BNatSchG**  
Baumfällungen sind nach § 39 BNatSchG nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von Fledermäusen und Vögeln, also vom 01. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen. Vor dem Fällen sind die Bäume auf mögliche Fortpflanzungs- und Ruhestätten hin zu untersuchen, ggf. sind notwendige Maßnahmen einzuleiten.
- Schutz vor Starkregen**  
Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovororge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenversorgung informiert die aktuelle Hochwasserschutzleitf. Objektschutz und bauliche Vorsorge' des zuständigen Bundesministeriums.
- Beachtung der Rückstauenebene**  
Bei der Errichtung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungsrichtungen müssen fachgerecht gegen Rückstau gesichert werden. Die Definition der Rückstauenebene ergibt sich aus der aktuellen Abwasserersatzung der Stadt Paderborn.
- Regenwassernutzung**  
Angeregt wird, das anfallende Regenwasser gebäudebezogen zur Bewässerung der Außenflächen zu sammeln und zu nutzen.
- Geothermie**  
Bei einer Erdwärmenutzung (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.
- Bodenschutz**  
Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen ist der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verschling zu schützen. Er ist vorzüglich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder dort einzubauen.
- Vogelschutz**  
Zum Schutz vor Vogelkollisionen sollten große Glasflächen von z. B. Terrassentrennwänden oder vorgelagerten Laubengängen 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 (nicht nach oben abstrahlend) sowie nicht wassermiterleuchtete Leuchtmittel (z.B. LED) fiederaus- und insektenverträglich anzulegen.
- Bestandteile des Bebauungsplanes**  
Der Bebauungsplan Nr. SN 349 „Hubertusweg“ besteht aus der Bebauungsplanzeichnung und den textlichen Festsetzungen. Eine städtebauliche Begründung einschließlich der Artenschutzprüfung (Stufe I) sind beigefügt.

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke **Baunutzungsordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist (BauNVO)
- Planzeichenerordnung 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 (PlanZV)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421) die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 1086) geändert worden ist (BauO NRW 2018)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490) geändert worden ist (GO NRW)

Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.

**Verfahrensablauf**

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

Paderborn, 04.10.2022 ..... Der Bürgermeister  
 I.A.  
 .....gez. Schröder  
 Städtischer Vermessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Planentwurfs: Der Bürgermeister  
 Technisches Dezernat  
 I.V.  
 Paderborn, 04.10.2022 .....gez. C. Warnecke  
 Technische Beigeordnete

Stadtplanungsamt .....gez. Th. Jürgenschellert  
 Dipl.-Ing.  
 Paderborn, 04.10.2022 .....

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion der Stadt Paderborn hat am 07.10.2021 ... den Vorentwurf des Bebauungsplanes beschlossen. Hierbei wurde die Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durch die öffentliche Auslegung in der Zeit vom 18.10.2021 ... bis einschließlich 17.11.2021 ... unterrichtet. Ihr wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erläuterung gegeben. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden am 15.10.2021 ... ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4 (1) BauGB.

Paderborn, 04.10.2022 ..... Der Bürgermeister  
 I.V.  
 .....gez. C. Warnecke  
 Technische Beigeordnete

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion der Stadt Paderborn hat am 11.05.2022 ... beschlossene Erneuer des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ... 30.05.2022 ... bis einschließlich ... 01.07.2022 ... öffentlich ausgesetzt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 (2) S. 2 BauGB am ... 20.05.2022 ... ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4 (2) BauGB.

Paderborn, 04.10.2022 ..... Der Bürgermeister  
 I.V.  
 .....gez. C. Warnecke  
 Technische Beigeordnete

Der vom Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Konversion der Stadt Paderborn am 11.05.2022 ... beschlossene Erneuer des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ... 30.05.2022 ... bis einschließlich ... 01.07.2022 ... öffentlich ausgesetzt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden gem. § 3 (2) S. 2 BauGB am ... 20.05.2022 ... ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4 (2) BauGB.

Paderborn, 04.10.2022 ..... Der Bürgermeister  
 I.V.  
 .....gez. C. Warnecke  
 Technische Beigeordnete

Der Rat der Stadt Paderborn hat gem. § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 29.09.2022 ... als Satzung beschlossen.

Paderborn, 04.10.2022 .....gez. C. Warnecke  
 Technische Beigeordnete

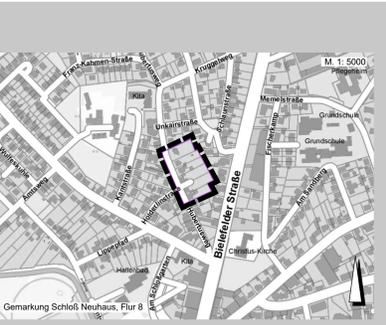
.....gez. Michael Dreier  
 Der Bürgermeister  
 Ratsherr

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde gem. § 10 (3) BauGB am 07.10.2022 ... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Paderborn, 10.10.2022 ..... Der Bürgermeister  
 I.V.  
 .....gez. C. Warnecke  
 Technische Beigeordnete

**BEBAUUNGSPLAN**  
**SN 349**  
**Hubertusweg**

für einen Bereich zwischen Hubertusweg und Bielefelder Straße.



Stadt Paderborn Technisches Dezernat  
 Stadtplanungsamt

Bebauungsplanentwurf: Hillbrandt Özmen  
 Planzeichnung: Thiele  
 Stand: April 2022

Satzung  
 Planzeichnung: M. 1: 1000  
 Übersichtsplan: M. 1: 5000