



Festsetzungen

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

- WR Reines Wohngebiet
- WR* Reines Wohngebiet, siehe textliche Festsetzungen A. 1.

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

- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl

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

- durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche, Vorgarten
- durch Baulinien festgelegter überbaubarer Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- nicht überbaubare Grundstücksfläche, Vorgarten
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise

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

- Straßenverkehrsfläche (Aufteilung nachrichtlich)
- private Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

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

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des Änderungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Kennzeichnung der Bereiche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, in denen besondere Vorkehrungen (Schallschutzmaßnahmen gem. der dargestellten Lärmpegelbereiche) erforderlich sind - siehe auch textliche Festsetzungen.

- z.B. II Lärmpegelbereich**
- Ga Garagen
 - GGA Gemeinschaftsgaragen
 - GSt Gemeinschaftsstellplätze
 - K Kabelverteilerschrank
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger
 - Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit
 - Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

- PD Putzdach
- FD Flachdach ohne Überstand, Gesimshöhe 0,60 m, Dachhaut kiesartig hell
- HG Hausgarage
- Einfeldmauer

Bestandsangaben

- Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosshöhe
- Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosshöhe
- Höhenlinie
- Höhenpunkt
- Flurgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
In dem im Bebauungsplan mit WR* gekennzeichneten reinen Wohngebiet sind Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im WR* (Hausgarten) sind Wintergärten, Pergolen oder ähnliche Bauten unzulässig.
- Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
Die Baulinien und Baugrenzen können um max. 0,18 m überschritten werden, um geeignete Wärmeschutzmaßnahmen ergreifen zu können.
- Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 u. 18 BauNVO)**
Für die Gebäude im mit WR* gekennzeichneten Gebiet werden folgende maximale Gebäudehöhen (GH) bei einem Flachdach und Firsthöhen (FH) bei einem Putzdach festgesetzt:
GH: max. 3,50 m; FH: max. 7,00 m
Als Gebäudehöhe gilt der obere Abschluss des Flachdachgebäudes. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Ausgangspunkt hierzu ist die Ausbauhöhe der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche an der Grenzlinie zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück. Verläuft die Verkehrsfläche nicht oben, ist Messpunkt der höchste an das Baugrundstück grenzende Teil der Verkehrsfläche. Der gleiche Ausgangspunkt ist maßgeblich für die Ermittlung der Firsthöhe.
Die Gebäude- und die Firsthöhe können um max. 0,30 m überschritten werden, um geeignete Wärmeschutzmaßnahmen ergreifen zu können.
- Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 32 BauGB)**
WR*: Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den mit GA gekennzeichneten Flächen errichtet werden.
WR: Garagen und Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder auf den mit GA gekennzeichneten Flächen errichtet werden.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
In den im Bebauungsplan als WR und WR* gekennzeichneten Bereichen ist für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein entsprechender baulicher Schallschutz gegen Verkehrslärmemissionen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (Schallschutzwert und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß). Die Zustandsgestaltung sollte im Wege der architektonischen Selbsthilfe so optimiert werden, dass alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 vom Lärm abgewandt ausgerichtet werden.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürosräume
II	56 bis 60 dB(A)	30	30
III	61 bis 65 dB(A)	35	30

Sollte eine vom Lärm abgewandte Ausrichtung für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht möglich sein, sind die Fenster dieser Räume entsprechend dem neuesten Stand der Technik auszustatten. Zu den Schallschutzmaßnahmen gehört auch der Einbau von entsprechenden schallschutzgedämmten Lüftungseinrichtungen (passiver Schallschutz).
Die zukünftige Nutzung des Außenbereichs (z. B. Terrassen, Gärten) ist auf der von der verkehrslärmerezeugenden Straße abgewandten Seite zu errichten bzw. anzulegen. Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass strengere Maßnahmen ausreichen.
Die DIN 4109 kann im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

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

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

- Dachgestaltung**
Die mit FD (Flachdach) gekennzeichneten Gebäude dürfen nur mit einem Flachdach versehen werden.
Begrünte Dächer sind zulässig.
Im mit WR* gekennzeichneten Gebiet ist die Attika mit einem ca. 0,60 m bis 0,80 m breiten waagrecht verlaufenden Band in Form eines schwarzen Anstrichs oder einer schwarzen Verschalung (RAL 7021, 9004, 9005, 9011, 9017) zu versehen. Die vorhandene Metallabdeckung als oberer Wandabschluss ist zu erhalten oder farblich entsprechend zu erneuern.
Die mit PD (Putzdach) gekennzeichneten Gebäudeteile müssen die vorhandene Dachneigung beibehalten.
Für die Dachabdeckung sind Metalldeckungen, flache Dachziegel oder Schieferplatten in Grautönen zulässig.
Auf den Putzdächern sind Aufbauten und technische Anlagen bis auf notwendige Schornsteine und Oberflächfenster unzulässig.
Im mit WR* gekennzeichneten Gebiet sind Anlagen zur Gewinnung bzw. Nutzung regenerativer Energien (Solarthermieanlagen, Photovoltaikanlagen), Rundfunk- und Fernsehantennen, Anlagen für die Satellitenkommunikation und andere technische Anlagen nur auf den Flachdächern zulässig. Der Abstand zur Gebäudekante muss mind. 2,00 m betragen. Die Anlagen dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
Dachgauben sind in dem mit WR* gekennzeichneten Gebiet grundsätzlich unzulässig.
- Fassadengestaltung**
Die einzelnen Gebäude sind durch die Teppichbebauung als Gesamtensemble zu sehen und entsprechend gestalterisch aufeinander abzustimmen. Die Fassade des Erdgeschosses im mit WR* gekennzeichneten Gebiet ist in sichtbarem weißen, glatten Mauerwerk oder Putz in weißen Farbtönen (RAL-Karte Nr. 1013, 9001, 9003, 9010, 9016) auszuführen.
Die Fassade des Obergeschosses (Putzdach) im mit WR* gekennzeichneten Gebiet ist in Material und Farbe zu erhalten. Alternativ ist bei Erneuerung die Verwendung anderer Materialien (z. B. Holz, Putz, Faserzementplatten, Schiefer, Metall) in Verbindung mit den RAL-Farben 7021, 9004, 9005, 9011 und 9017 (schwarze Farbtöne) zulässig.
Alternativ dazu ist die Fassade des Obergeschosses auch in der Farbe des Erdgeschosses zu gestalten.
Verkleidungen aus gewelltem Material, Mauerwerkimitationen, Fachwerk u. ä. sind unzulässig.
- Fenster- und Türgestaltung**
Im mit WR* gekennzeichneten Gebiet sind Fenster und Türen in Maß und Gestaltung entsprechend der Ursprungsplanung zu erhalten. Bei Erneuerung ist die Verwendung der RAL-Farben 7021, 9004, 9005, 9011 und 9017 (schwarze Farbtöne) zulässig.
Fenster- und Türöffnungen auf der Ostseite der Obergeschosse (Putzdach) im mit WR* gekennzeichneten Gebiet sind unzulässig.

4. Garagen und überdachte Stellplätze

- Garagen sind sowohl im WR-Gebiet als auch im WR*-Gebiet in Material und Farbe der/des Hauptgebäudes auszuführen.
Die Attika der Garagen im mit WR* gekennzeichneten Gebiet ist mit einem ca. 0,30 m breiten waagrecht verlaufenden Band in Form eines schwarzen Anstrichs oder einer schwarzen Verschalung (RAL 7021, 9004, 9005, 9011, 9017) zu versehen. Die Garagengebäude sind als Gesamtensemble zu verstehen. Die Ausbildung der Attika ist somit einheitlich zu gestalten.
Die vorhandene Metallabdeckung als oberer Wandabschluss ist zu erhalten oder farblich entsprechend zu erneuern.
Begrünte Dächer sind zulässig.

5. Vorgartengestaltung

- Vorgartenflächen und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die nicht mit einem Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht versehen sind, sind gärtnerisch anzulegen.
Für die Anpflanzungen sind standortgerechte und landschaftstypische Gehölze zu verwenden.
Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und durch dichte Umpflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Abmauerungen und Palisaden so anzulegen, dass sie von der Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

6. Einfriedigungen

- Einfriedigungen im mit WR* gekennzeichneten Gebiet sind ausschließlich für die Hausgärten zulässig und als Mauer auszuführen. Die Farb- und Materialgestaltung ist auf das Hauptgebäude abzustimmen.
Die Mauern sind in einer Höhe von min. 1,50 m und max. 2,00 m zu errichten. Ausgangspunkt für die Berechnung ist die Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Wohngebäudes.
Für Vorgärten sind Einfriedigungen, Mauern und Zaune unzulässig.

7. Abgrabungen

- Abgrabungen am Gebäude entlang der mit Geh- und Leitungsrechten versehenen Flächen (Wohnweg) sind unzulässig.
Abgrabungen sind in den für die Öffentlichkeit unzugänglichen Gartenbereichen zulässig.

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. 2985).
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 498).
- Planzonenverordnung 1990 (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 Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 500

Städtebaulicher Entwurf: Doris Kohrs
Planzeichnung: Janette Obermeier
Stand: 03.09.2010

Verfahrensablauf

Kartengrundlage : Stadtgrundkarte Stand vom : Juni 2009
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.
Der Bürgermeister
i.A. Dienstverwalter
gez. Leßmann
Vermessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:
Technisches Dezernat
Paderborn, 28.10.2010, gez. Lürver
Technischer Beigeordneter
Stadtplanungsamt
Paderborn, 27.10.2010, gez. Schultze
Dipl. Ing.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 17.09.2009 nach § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Die Bebauungsplanänderung erfolgt gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren. Der Änderungsbeschluss wurde am 12.03.2010 ersichtlich öffentlich ausgetragen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 12.03.2010 ersichtlich bekanntgemacht worden.
Der Bürgermeister
i. V.
gez. Lürver
Technischer Beigeordneter

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am 28.01.2010 beschlossene Vorentwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 15.03.2010 bis 15.04.2010 ersichtlich öffentlich ausgetragen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 12.03.2010 ersichtlich bekanntgemacht worden.
Der Bürgermeister
i. V.
gez. Lürver
Technischer Beigeordneter

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am 23.09.2010 beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.11.2010 bis 02.12.2010 ersichtlich öffentlich ausgetragen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 22.10.2010 ersichtlich bekanntgemacht worden.
Der Bürgermeister
i. V.
gez. Lürver
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 17.02.2011 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Sitzung beschlossen.
Paderborn, 18.02.2011, gez. Heinz Paus
Technischer Beigeordneter
gez. Heinz Paus
Der Bürgermeister
Ratherr

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am 11.03.2011 ersichtlich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Der Bürgermeister
i. V.
gez. Heinz Paus
Technischer Beigeordneter

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 42 A I, Änderung außer Kraft gesetzt.

**BEBAUUNGSPLAN
42 A III. Änderung
Paderbruch**

für das Gebiet zwischen Greitelweg, Stolbergallee, Rolandsweg und Rolandsgärten (Gemarkung Paderborn, Flur 71).

