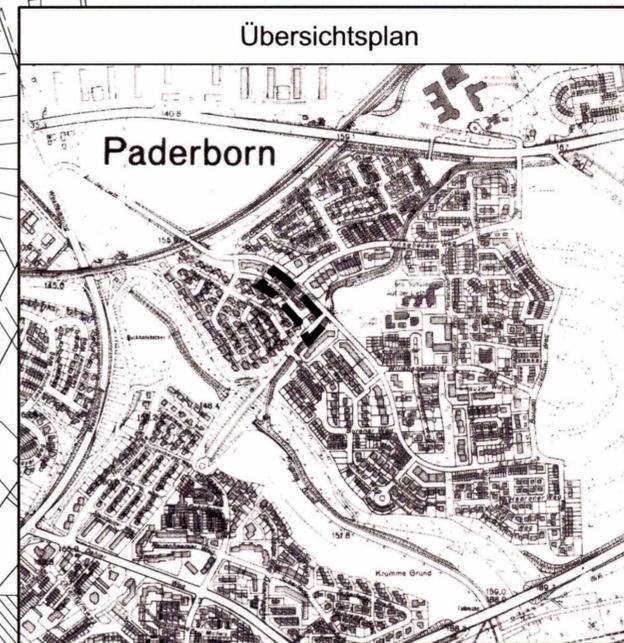
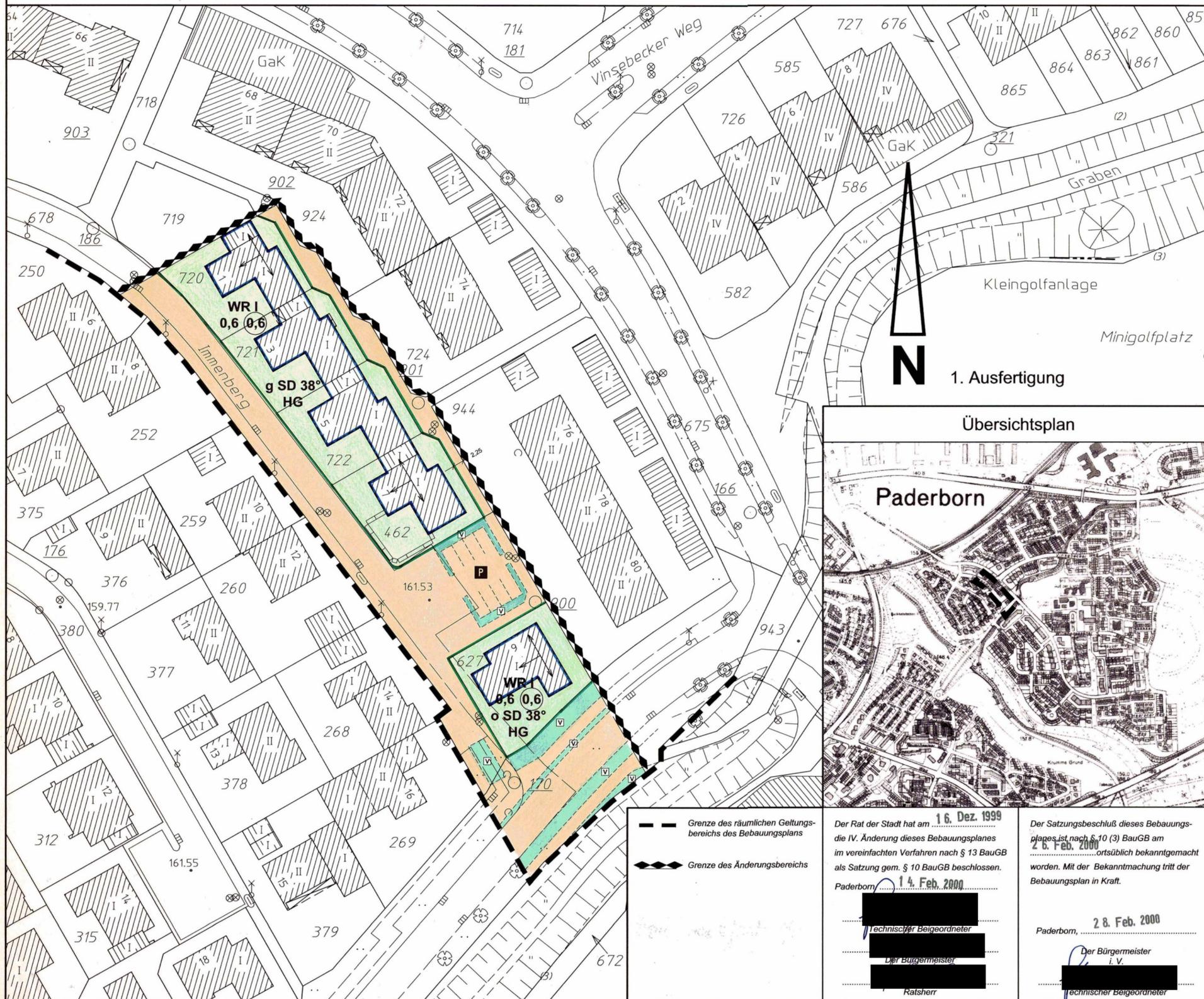


Stadt Paderborn Deckblatt II zum Bebauungsplan Nr. 48 B (IV. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 48 B)

Maßstab 1 : 500



Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Reinen Wohngebiet (WR) sind Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- Im Reinen Wohngebiet (WR) sind in den mit Δ gekennzeichneten Bereichen nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 3 Abs. 4 BauNVO).
- b1= besondere Bauweise, hier Lärmschutzhäuser gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Bei der Bebauung der Grundstücke entlang der Bahnlinie Paderborn - Altenbeken sind aus Gründen des Schallschutzes besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich. Insbesondere ist sicherzustellen, daß die Art der Bebauung Lärmschutz für die dahinterliegende Wohnbebauung gewährleistet; deshalb wird eine lückenlose Bebauung ohne durchgehende Öffnungen vorgeschrieben. Die Wohngebäude sind - mit Ausnahme der südwestlichen Endhäuser der Gebäudezeilen - jeweils an der südwestlichen Grundstücksgrenze als Grenzbauten zu errichten. Gegen die nordöstliche Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten. Die seitlichen Grenzabstände sind mit eingeschossigen Zwischenbauten, die außer Garagen auch Neben- und Abstellräume enthalten können, zu schließen. Die Tiefe der Zwischenbauten, die mit der gleichen Dachform und -neigung zu errichten sind, darf 7,50 m nicht überschreiten. Alle Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen - mit Ausnahme der Küchen - dürfen nicht zur Bahnlinie hin oder von den Giebelseiten her belichtet und belüftet werden. Ausnahmen können nur gestattet werden, wenn der Schutz dahin ausgerichtet Wohnräume vor Lärm durch Einbau von Schallschutzfenstern nachgewiesen wird.
- Die Errichtung von Garagen ist, wenn nicht besonders festgesetzt (Ga und GGa), nur auf den überbaubaren Flächen zulässig. Unterirdische Garagen sind als Ausnahme auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen in Kellergeschossen sind bei eingeschossigen Gebäuden ausgeschlossen.
- Für jede Wohneinheit ist ein Stellplatz, für zwei Wohneinheiten ein zusätzlicher Stellplatz außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes vorzusehen.

B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

- Als Dachneigung für die Satteldächer und Pultdächer mit einer Neigung > als 10 Grad sind rot bis rot-braune Dachsteine zu verwenden. Bei allen Gebäuden mit Flachdächern und Pultdächern bis 10 Grad Dachneigung ist die Dachhaut kiesbedeckt auszuführen. Aneinandergebaute Gebäude müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.
- Dachüberstände dürfen, waagrecht gemessen, an der Traufe bei eingeschossigen Gebäuden 0,60 m, bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden 0,80 m und am Ortgang 0,30 m nicht überschreiten. Bei Flachdächern sind Dachüberstände unzulässig. Konstruktiv begründete Überstände bis zu 8 cm können gestattet werden.
- Die Drenpelhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden 0,50 m nicht überschreiten. Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind sichtbare Drenpel unzulässig.
- Dachgauben sind bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 38 Grad und mehr zulässig. Die Dachaufbauten müssen einen Abstand von mindestens 3,50 m von den Giebelseiten einhalten, ihre Höhe darf 1,20 m (senkrecht gemessen jeweils von Oberkante Sparren) nicht überschreiten. Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf höchstens 1/3 der Firstlänge betragen, das Einzelelement darf maximal 4 m (waagrecht gemessen) nicht überschreiten.
- Garagen sind, sofern keine besondere Dachform vorgeschrieben ist, mit Flachdach zu errichten. Aneinandergebaute Garagen müssen in der äußeren Gestaltung übereinstimmen.
- Die Farben für die Außenhaut der Gebäude sind aufeinander abzustimmen. Die Verwendung von gewelltem Kunstglas und Wellblech ist unzulässig. Als Material für Fassadenverkleidungen sind Mauerwerksimitationen, Pappen, Metalle und Kunststoffe ausgeschlossen.
- Für Wind- und Sichtschutzeinrichtungen ist, sofern nicht durch die Art des Baukörpers dieser Schutz gewährleistet ist, das Material der Gebäudeaufenthalt oder Holz zu verwenden. Die den Terrassen zugeordneten Sichtschutzwände dürfen maximal 5 m lang und 1,80 m hoch errichtet werden.
- Sockel sind aus dauerhaftem Material im Farbton der Außenhaut der Gebäude bis zu einer Höhe von 0,30 m, gemessen von der Sockelhöhe des angrenzenden Geländes, zulässig.
- Rundfunk- und Fernsehantennen sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen. Einzelantennen sind nur unter Dach zulässig.
- Die in der Bebauungsplanzeichnung besonders festgesetzten Vorgartenflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Hierbei sind mindestens 60 % der Vorgartenfläche als nicht befestigte Pflanzfläche anzulegen. In jedem Hausgarten ist ein hochstämmiger heimischer Laubbaum zu pflanzen. Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und mit einem dicht bepflanzten Grünstreifen (Hecken) einzufassen.
- Einfriedigungen sind ausschließlich für die Hausgärten der Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig. Für Vorgärten ist jede Art der Einfriedigung unzulässig. Einfriedigungen sind maximal 0,80 m hoch und 0,80 m hinter der Grundstücksgrenze zu errichten und mit einer Hecke oder Sträuchern vorzupflanzen. In den Sichtdreiecken und in der Fläche zwischen der Sichtlinie und der Grundstücksgrenze an den Straßen ist die Höhe der Einfriedigung und der Hecke auf maximal 0,70 m über Straßenoberkante begrenzt. Zwischen den Hausgärten kann eine Einfriedigung bis zu 0,80 m Höhe auf der Grundstücksgrenze, durch Pflanzstreifen eingegründet, errichtet werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- Aus Immissionsschutzgründen wird die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen für die Gebäudeheizung ausgeschlossen. Unbeschadet dieser Vorschrift können Schornsteine von Feuerstätten für feste und flüssige Brennstoffe (Rauchschornsteine) errichtet werden, die jedoch nur bei Ausfällen in der Elektrizitäts- oder Gasversorgung in Betrieb genommen werden dürfen. Andere gesetzliche Regelungen und Verordnungen bleiben unberührt.

1. Ausfertigung

Übersichtsplan

Paderborn

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - - - - - Grenze des Änderungsbereichs

Der Rat der Stadt hat am **16. Dez. 1999**
 die IV. Änderung dieses Bebauungsplanes
 im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB
 als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.
 Paderborn, **14. Feb. 2000**

 technischer Beigeordneter

 Der Bürgermeister

 Ratsherr

Der Satzungsbeschluß dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am
28. Feb. 2000 ortsüblich bekanntgemacht
 worden. Mit der Bekanntmachung tritt der
 Bebauungsplan in Kraft.
 Paderborn, **28. Feb. 2000**

 Der Bürgermeister
 i. V.

 technischer Beigeordneter