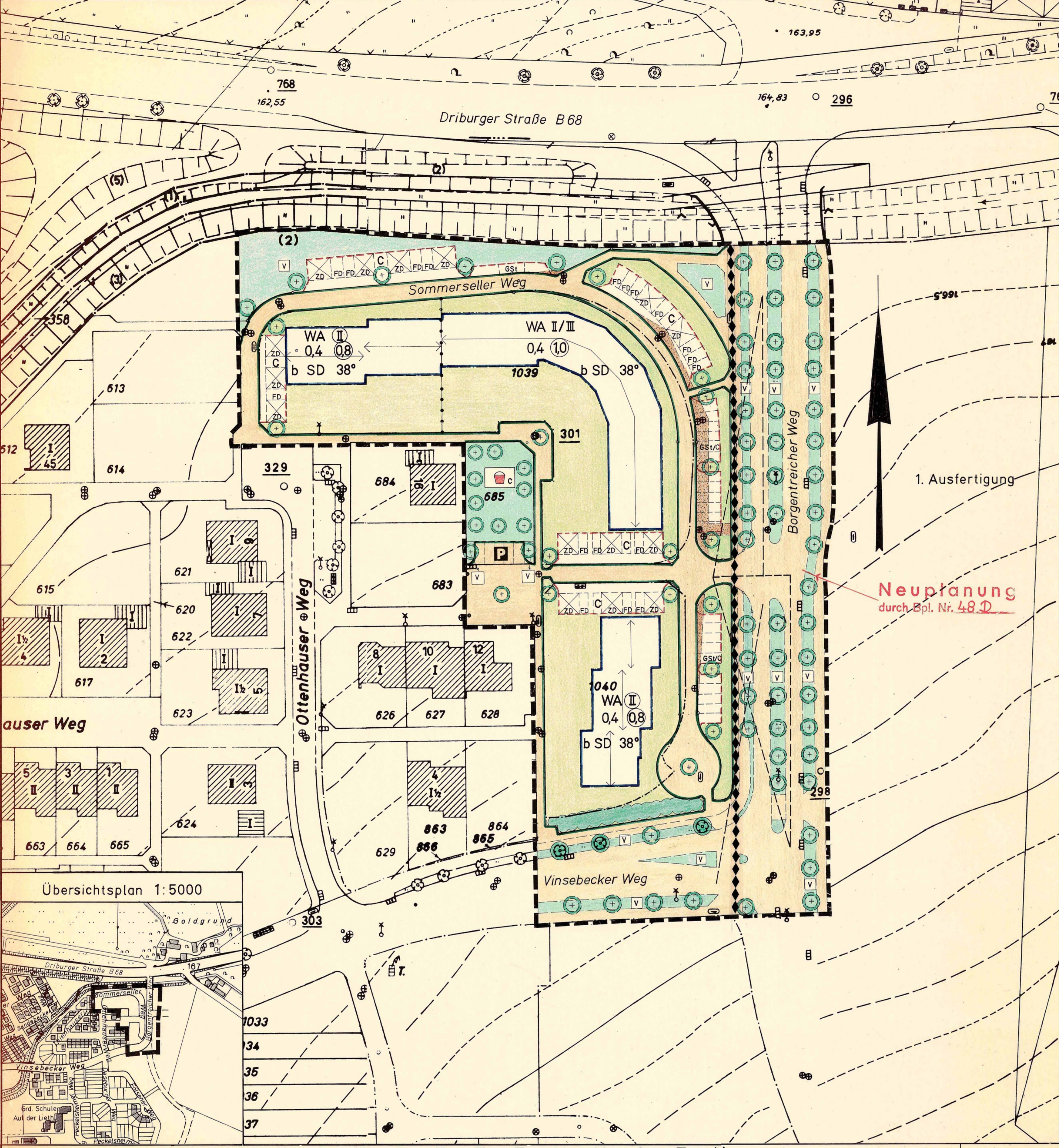


Stadt Paderborn
Bebauungsplan Nr. 48 E III. Änderung
-Teilgebiet Borgentreicher Weg-

für das Gebiet
zwischen Driburger Straße, Borgentreicher Weg, Vinsebecker Weg, Ostgrenze der Flurstücke 865,
864, 628, 683 u. 684, Ottenhauser Weg.

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

Gemarkung Paderborn Maßstab 1:500 Flur 35



- Textliche Festsetzungen
A. Planungsrechtliche Festsetzungen
1. In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Reinen Wohngebiet (WR) sind Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO, im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 - 6 BauNVO nicht zulässig. Ferner sind im Allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.
2. Im Reinen und Allgemeinen Wohngebiet sind in den mit Δ gekennzeichneten Bereichen nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 3 Abs. 4 BauNVO).
3. b = Besondere Bauweise, hier Lärmschutzhäuser, gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO. Bei der Bebauung der Grundstücke im Allgemeinen Wohngebiet 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 geschlossene Bebauung ohne durchgehende Öffnungen vorgeschrieben. Alle Räume, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, mit Ausnahme der Küchen, dürfen nicht zu den das Plangebiet im Norden und Osten begrenzenden Straßen belichtet und belüftet werden. Ausnahmen können nur gestattet werden, wenn der Schutz dahin ausgerichtet Wohnräume gegen Lärm durch Einbau von Schallschutzfenstern nachgewiesen wird.
4. Die Errichtung von Garagen ist, wenn nicht besonders festgesetzt (Ga und Gd), 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.
5. Für jede Wohneinheit ist eine Garage oder ein überdachter Stellplatz für je zwei Wohneinheiten ein zusätzlicher Stellplatz außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes vorzusehen.
6. Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses der Wohngebäude wird im Baugenehmigungsverfahren verbindlich vorgeschrieben.
B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften
1. Als Dachneigung für die Satteldächer und Pultdächer mit einer Neigung > 10° sind rotbraune Dachziegel zu verwenden. Bei allen Gebäuden mit Flachdächern und Pultdächern bis 10° Dachneigung ist die Dachhaut kiesbedeckt auszuführen.
2. Dachüberstände dürfen, waagrecht gemessen, an der Traufe bei eingeschossigen Gebäuden 0,60 m, bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden 0,80 m und an Ortsgang 0,30 m nicht überschreiten. Bei Flachdächern sind Dachüberstände unzulässig. Konstruktiv begründete Überstände bis zu 8 cm können gestattet werden.
3. Die Drempele Höhe darf bei eingeschossigen Gebäuden 0,50 m nicht überschreiten. Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind sichtbare Drempele unzulässig.
4. Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 38° zulässig. Die Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 3,50 m von den Giebelgesimsen einhalten, ihre Höhe darf 1,20 m (senkrecht gemessen jeweils von Oberkante Sparren) nicht überschreiten. Die Länge der Dachaufbauten und dachseitigen Abschnitte darf höchstens 1/3 der Firstlänge betragen, das Einzelelement darf max. 4,00 m, waagrecht gemessen, nicht überschreiten.
5. Garagen sind, sofern keine besondere Dachform vorgeschrieben ist, mit Flachdach zu errichten. Aneinandergebaute Garagen müssen in der äußeren Gestaltung übereinstimmen.
6. Die Farben für die Außenhaut der Gebäude sind aufeinander abzustimmen. Die Verwendung von gewelltem Kunstglas und Wellblech ist unzulässig. Als Material für Fassadenverkleidungen sind Kautschukimitationen, Pappen, Metalle und Kunststoffe ausgeschlossen.
7. Für Wind- und Sichtschutzeinrichtungen ist, sofern nicht durch die Art des Baukörpers dieser Schutz gewährleistet ist, das Material der Gebäudeaußenhaut oder Holz zu verwenden. Die Terrassen zugeordneten Sichtschutzwände dürfen max. 5,00 m lang und 1,80 m hoch errichtet werden.
8. Sockel sind aus dauerhaftem Material im Farbton der Außenhaut der Gebäude bis zu einer Höhe von 0,30 m, gemessen von der Sollhöhe des angrenzenden Geländes, zulässig.
9. Rundfunk- und Fernsehantennen sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen. Einzelantennen sind nur unter Dach zulässig.
10. Die in der Bebauungsplanzeichnung besonderen festgesetzten Vorgartenflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Hierfür sind mind. 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.
11. Einfriedigungen sind ausschließlich für die Hausgärten der Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig. Für Vorgärten ist jede Art der Einfriedigung unzulässig. Einfriedigungen sind max. 0,80 m hoch und 0,80 m hinter der Grundstücksgrenze zu errichten und mit einer Hecke oder Sträuchern vorzupflanzen. In Sichtdreiecken ist die Höhe der Einfriedigung und der Hecke auf max. 0,70 m über Straßenebene begrenzt. Zwischen den Hausgärten kann eine Einfriedigung bis zu 0,80 m Höhe auf der Grundstücksgrenze, durch Pflanzstreifen eingegrenzt, errichtet werden. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
12. Aus Immissionschutzgründen wird die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen für die Gebäudeheizung ausgeschlossen. Unbeschadet dieser Vorschrift können Schornsteine von Feuerstätten für feste und flüssige Brennstoffe (Bauschornsteine) errichtet werden, die jedoch nur bei Ausfällen in der Elektrizitäts- oder Gasversorgung in Betrieb genommen werden dürfen. Andere gesetzliche Regelungen und Verordnungen bleiben unberührt.
13. Die im Bebauungsplan entlang der Wohnsammelstraße festgesetzten Pflanzflächen sind als Schutzpflanzung entsprechend dem nebenstehenden Pflanzschema zu bepflanzen und dauernd zu unterhalten. Die Gesamtbreite der Schutzpflanzung darf 4,0 m nicht überschreiten.

| FESTSETZUNGEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | BESTANDSANGABEN                                                                                                                                                                                                                                           | RECHTSGRUNDLAGEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | HINWEISE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Art und Maß baulicher Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |  | Verkehrsflächen                                                                                                                                                                                                     | Grünflächen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Weitere Nutzungsarten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <p>WA Allgemeines Wohngebiet</p> <p>z.B. ② Zahl der Vollgeschosse zwingend</p> <p>z.B. III/IV Zahl der Vollgeschosse als Mindestgrenze/Höchstgrenze</p> <p>0.4 Grundflächenzahl</p> <p>z.B. 0.8 Geschossflächenzahl</p> <p>SD Satteldach oder versetztes Pultdach</p> <p>Zeltdach</p> <p>b besondere Bauweise siehe Textliche Festsetzungen (A.3)</p> <p>→ Firsttrichtung</p> <p>— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung</p> <p>— Baugrenze</p> <p>FD Flachdach</p> <p>— Nicht überbaubare Grundstücksfläche</p> |  | <p>— Straßenverkehrsfläche</p> <p>P Öffentliche Parkfläche</p> <p>V Verkehrsgrünfläche innerhalb der Straßenverkehrsfläche nachrichtlich dargestellt</p> <p>— Straßenbegrenzungslinie</p> <p>— Sichtdreieck</p>     | <p>— Öffentliche Grünfläche</p> <p>— Kinderspielfeld Typ C gem. Rd. Erl. d. IM v. 31.7.74</p> <p>— Pflanzgebot für hochstämmige heimische Laubbäume</p> <p>— Pflanzgebot für flächenhafte Schutzpflanzung als Abschirmung der Wohnbebauung gegen die Wohnsammelstraße</p> <p>— Pflanzbindung (Erhaltungsgebot für Bäume)</p> | <p>GS1 Gemeinschaftsstellplätze</p> <p>C überdachter Stellplatz (Carport)</p> <p>GS1/C Gemeinschaftsstellplätze überdachter Stellplatz (Carport)</p> <p>— Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Paderborn</p>                                                                                                                                 | <p>— Wohngebäude mit Hs. Nr. u. Geschosshöhe</p> <p>— Wirtschafts- u. Industriegebäude mit Geschosshöhe</p> <p>— Höhenlinie</p> <p>— Höhenpunkt</p> <p>— Flurgrenze</p> <p>Weitere Signaturen siehe DIN 18 702</p>                                        | <p>§§ 2,3 und 8 bis 12 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 9.12.1986 (BGBl. I S. 2253)</p> <p>§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.6.1984 (GV. NW. S. 419) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB</p> <p>Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127)</p> <p>Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1981 - Planz V81) vom 30.7.1981.</p> | <p>1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfäl. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Telefon 052/5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungssituation mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).</p> |
| <p>Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30.7.1981</p> <p>Kartengrundlage: Stadtgrundkarten Paderborn, den 14. JAN. 1991</p> <p>Stand vom: Sept. 90</p> <p>Stadtvermessungsamt</p> <p>Stadtvermessungsamt</p> <p>Stadtvermessungsamt</p>                                                                                                                                                                                                                         |  | <p>Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.</p> <p>Paderborn, den 14. JAN. 1991</p> <p>Der Stadtdirektor</p> <p>I.A.</p> <p>Der Stadtdirektor</p> <p>I.V.</p> | <p>Der Rat der Stadt hat am 27. SEP. 1990 nach § 2(1) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.</p> <p>Der Änderungsbescheid wurde am 18. JAN. 1991 ortsüblich bekanntgemacht.</p> <p>Paderborn, den 21. JAN. 1991</p> <p>Der Stadtdirektor</p> <p>I.V.</p>                                                     | <p>Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3(2) BauGB auf die Dauer eines Monats, vom 28. JAN. 1991 bis 28. FEB. 1991 einschließlich, öffentlich ausliegen.</p> <p>Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 18. JAN. 1991 ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Paderborn, den 28. JAN. 1991</p> <p>Der Stadtdirektor</p> <p>I.V.</p> | <p>Der Rat der Stadt hat nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 2. MAI 1991 als Satzung beschlossen.</p> <p>Paderborn, den 28. MAI 1991</p> <p>Für den Rat der Stadt</p> <p>Für die Stadtverwaltung</p> <p>Bürgermeister</p> <p>Techn. Beigeordneter</p> | <p>Dieser Bebauungsplan wurde nach § 11(1) BauGB am 3. JULI 1991 zur Anzeige vorgelegt.</p> <p>Eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11(3) BauGB wird nicht geltend gemacht.</p> <p>Verfügung vom 5. AUG. 91</p> <p>Az. 35.21.11-708/P.29</p> <p>Detmold, den 6. AUG. 91</p> <p>Detmold, den 6. AUG. 91</p> <p>Detmold, den 6. AUG. 91</p> <p>Detmold, den 6. AUG. 91</p>                                                                                                                                                                                     | <p>Die Durchführung des Anzeigeverfahrens dieses Bebauungsplanes ist nach § 12 BauGB am 14. SEP. 1991 ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Paderborn, den 18. SEP. 1991</p> <p>Der Stadtdirektor</p> <p>I.V.</p> <p>Technischer Beigeordneter</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |