

# Stadt Paderborn Bebauungsplan Nr. 119 - Heidturmweg -

für das Gebiet  
zwischen Lagesche Straße, dem Flurstück 104 der Flur 21, der Straße Seskerbruch, Ostgrenze des Flurstücks 21 der Flur 22,  
Verbindungsline zwischen den Punkten A-B-C-D-E-F und G, Therese-Pöhler-Weg, Detmolder Straße und Lemgoer Straße

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

Gemarkung Paderborn      Maßstab 1:1000      Flur 20,21,22,23

## \* I. Änderung

Der Rat der Stadt Paderborn hat am 17.4.1997 die I. Änderung dieses Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 Abs. 1 BauGB als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.  
Paderborn, den 17. April 97  
Für den Rat der Stadt: [Name]  
Bürgermeister      Stadtverordneter

Ortsübliche Bekanntmachung der Änderungssatzung und der Beteiligung nach § 12 BauGB erfolgte am 17. März 1997. Mündlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan wird rückwirkend auf den Zeitpunkt der 1. Bekanntmachung in Kraft gesetzt.  
Paderborn, den 23. Juni 97  
Der Stadtdirektor: [Name]  
L.V.

Der Rat der Stadt hat im Wege des ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB genehmigt die Bebauungspläne am 14. Feb. 2006 neu als Satzung beschlossen. Der neue Inhalt der Pläne wurde unter Nr. 10. B. der örtlichen Bauvorschriften vom 14. Feb. 2007 nach dem Ratbeschluss vom 17. März 2007.  
Paderborn, den 17. März 2007  
Für den Rat der Stadt: [Name]  
Bürgermeister      Stadtverordneter

Der Rat der Stadt hat im Wege des ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 3 BauGB am 1.11.2006 genehmigt die Bebauungspläne am 1.11.2006 neu als Satzung beschlossen. Der neue Inhalt der Pläne wurde unter Nr. 10. B. der örtlichen Bauvorschriften vom 1.11.2006 nach dem Ratbeschluss vom 1.11.2006.  
Paderborn, den 1.11.2006  
Für den Rat der Stadt: [Name]  
Bürgermeister      Stadtverordneter

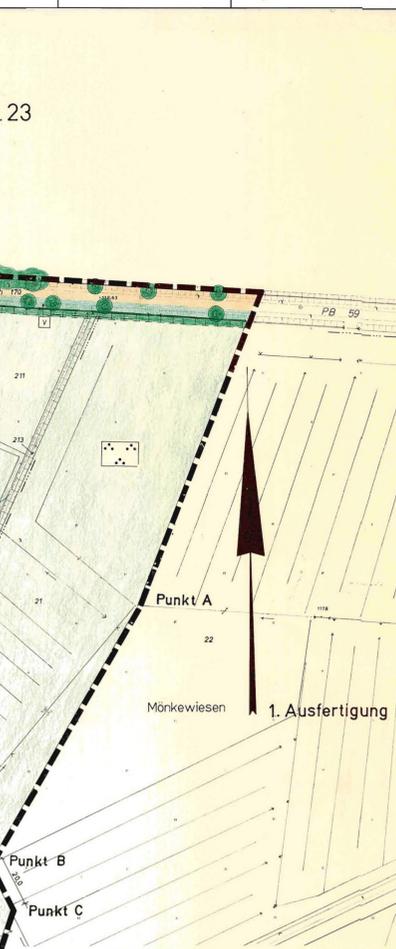
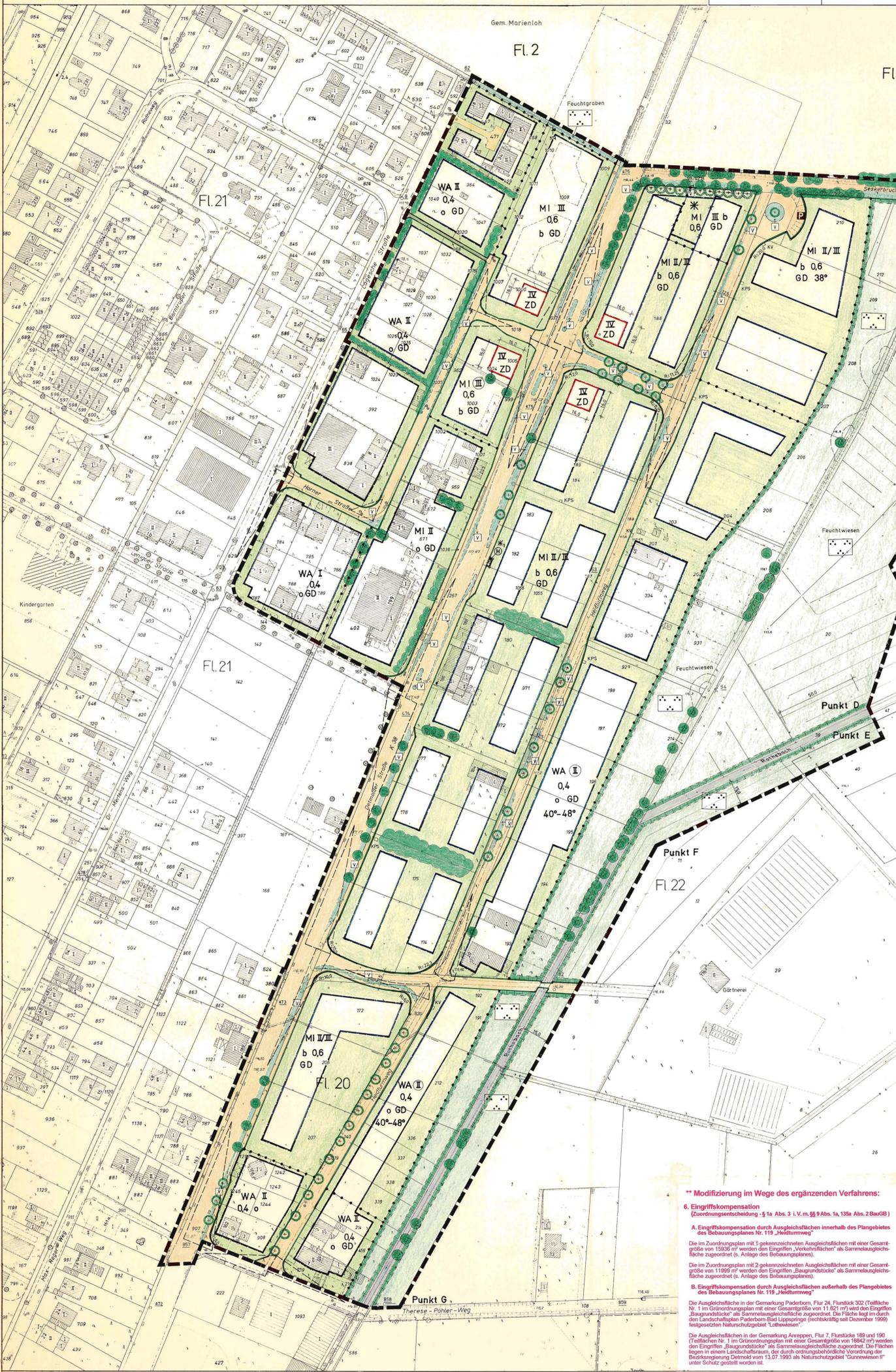
## \*\* Ergänzendes Verfahren

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 11. Juli 2002 nach § 214 Abs. 4 BauGB ein ergänzendes Verfahren für diesen Bebauungsplan beschlossen.  
Paderborn, 20.11.02  
Für den Ausschuss: [Name]  
Technischer Beigeordneter

Dieser modifizierte Bebauungsplan mit der alten und neuen Begründung hat nach § 3 (2) BauGB am 13. März 2006 genehmigt. Die öffentliche Auslegung ist am 11. Nov. 2006 nach bekannt gemacht worden.  
Paderborn, 13. Feb. 2007  
Für den Ausschuss: [Name]  
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt hat im Wege des ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 3 BauGB am 14. Feb. 2006 genehmigt die Bebauungspläne am 14. Feb. 2006 neu als Satzung beschlossen. Der neue Inhalt der Pläne wurde unter Nr. 10. B. der örtlichen Bauvorschriften vom 14. Feb. 2007 nach dem Ratbeschluss vom 17. März 2007.  
Paderborn, den 17. März 2007  
Für den Rat der Stadt: [Name]  
Bürgermeister      Stadtverordneter

Der Rat der Stadt hat im Wege des ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 3 BauGB am 1.11.2006 genehmigt die Bebauungspläne am 1.11.2006 neu als Satzung beschlossen. Der neue Inhalt der Pläne wurde unter Nr. 10. B. der örtlichen Bauvorschriften vom 1.11.2006 nach dem Ratbeschluss vom 1.11.2006.  
Paderborn, den 1.11.2006  
Für den Rat der Stadt: [Name]  
Bürgermeister      Stadtverordneter



- ### Textliche Festsetzungen
- #### A. Planungsrechtliche Festsetzungen
- In dem im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausbauten gem. § 4 Abs. 3 BauGB nicht zulässig.
  - Die Objekte der Fußbodenhöhe des Erdgeschosses der Gebäude wird im Baugenehmigungsverfahren verbindlich festgesetzt.
  - Für Mehrfamilienhäuser und Gewerbebauweise ist parallel zum Baugenehmigungsverfahren ein Einzelfestsetzungsverfahren für die Baugenehmigung zu führen.
  - Die im öffentlichen Verkehrsraum dargestellten Einzelfestsetzungen für Bäume signalisieren das Erfordernis, im Rahmen des Rückbaus bzw. der Umgestaltung des Straßenraumes Baumpflanzungen vorzusehen. Der genaue Standort der Pflanzungen wird bei der Ausarbeitung festgelegt.
  - "b": In der besonderen Bauweise gelten die Vorschriften der öffentlichen Bauweise, jedoch sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.
- #### B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Vorgartenflächen zum öffentlichen Verkehrsraum hin bis auf die notwendigen Zugänge, Zufahrten und Stellplätze geometrisch anzulegen und zu unterhalten. Hierbei ist mindestens 40% der Vorgartenfläche als nicht befestigte Grünfläche mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und Bodendeckern anzulegen. Für die Anpflanzungen sind standortgerechte und landschaftstypische Arten zu verwenden. Zusätzlich sind auf den Baugrundflächen für je 300 qm Grundstücksfläche ein großer heimischer Laubbau oder 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen und zu unterhalten. Im MI-Gebiet ist mindestens 40% der Vorgartenfläche als nicht befestigte Grünfläche anzulegen. Zur seitlichen Grundstückskennzeichnung sind Schirmhecken aus heimischen Laubbäumen im Abstand von 1 m zur Grenze zwischen dem Grundstück und dem öffentlichen Verkehrsraum anzupflanzen. An der Entwicklung von Natur und Landschaft ist auf den privaten Grundstücksflächen eine zweifache, bestehende Hecke aus standortgerechten, heimischen Gehölzen anzupflanzen. Um den Versickerungsgrad gering zu halten sind für die Anlage von Steinplatten nur wasserundurchlässige, poröse oder fugenlos (Plaster mit 3 cm starken, begünstigten Fugen) zu verwenden.
  - Für Wohnungen im MI- und Allgemeinen Wohngebiet sind entlang der Detmolder Straße passive Schallschutzmaßnahmen nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vorzusehen.
  - Das auf den Grundstücken östlich des Heidturmweges anfallende Regenwasser ist auf den Baugrundstücken in Mulden oder fächernmäßig zu versickern.
  - Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen ist durch Massenausgleich sicherzustellen, daß das gesamte Aushubarkeit auf dem Baugrundstück oder benachbarten Grundstücken verbleiben kann. Eine Ausnahme hiervon kann gestattet werden, wenn die örtlichen Verhältnisse eine Einbringung des Bodensubstrates zulassen.
  - Je Baugrundstück ist nur eine Zufahrt von 3 m Breite zugelassen, bei einer Gebäudelänge von mehr als 25 m sind zwei Zufahrten von je 3 m Breite zulässig.
  - § 25 Abs. 8 a BNatSchG sind Flächen und Maßnahmen zur Eingriffsmilderung für neu ausgewiesene öffentliche Verkehrsflächen und neue baulichen oder sonstigen Anlagen zu berücksichtigen. Im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführen. Die Verwirklichung dieser Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach Maßgabe des Grünordnungsplanes, der Bestandteil des Bebauungsplans ist.

**\*\* Modifizierung im Wege des ergänzenden Verfahrens:**

**6. Eingriffskompensation**  
(Koordinatengleichung - § 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs. 1a, 13a Abs. 2 BauGB)

**A. Eingriffskompensation durch Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 119 „Heidturmweg“**  
Die im Zonierungsplan mit 1 gekennzeichneten Ausgleichsflächen mit einer Gesamtgröße von 19500 m<sup>2</sup> werden dem Eingriff „Verkehrsmittelpark“ als Sammelausgleichsfläche zugeordnet (s. Anlage des Bebauungsplans).

**B. Eingriffskompensation durch Ausgleichsflächen außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 119 „Heidturmweg“**  
Die Ausgleichsfläche in der Gemarkung Paderborn, Flur 24, Flurstück 302 (Teilfläche Nr. 1 im Grünordnungsplan mit einer Gesamtgröße von 11.921 m<sup>2</sup>) wird dem Eingriff „Baugrundstück“ als Sammelausgleichsfläche zugeordnet. Die Fläche liegt im durch den Landschaftsplan Paderborn (Süd Lippinger) (rechtskräftig seit Dezember 1999) festgesetzten Naturschutzgebiet „Lohweiser“.

**C. Eingriffskompensation durch Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplans Nr. 119 „Heidturmweg“**  
Die Ausgleichsfläche in der Gemarkung Anreppen, Flur 7, Flurstücke 189 und 190 (Teilflächen Nr. 1 im Grünordnungsplan mit einer Gesamtgröße von 18842 m<sup>2</sup>) werden dem Eingriff „Baugrundstück“ als Sammelausgleichsfläche zugeordnet. Die Flächen liegen in einem Landschaftsraum, der durch ordnungsbehördliche Verordnung der Bezirksregierung Detmold vom 13.07.1995 als Naturschutzgebiet „Gruenenweier“ unter Schutz gestellt worden ist.

FESTSETZUNGEN				BESTANDSANGABEN	RECHTSGRUNDLAGEN	HINWEISE
Art und Maß baulicher Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen		Verkehrsflächen	Grünflächen	Weitere Nutzungsarten		
WA Allgemeines Wohngebiet	b besondere Bauweise siehe textl. Festsetzungen	z.B. I/II Zahl der Vollgeschosse mind./höchst.	Öffentliche Grünfläche (Feuchtwiesen/Feuchtröhren)	Wasserfläche	§§ 2,3 und 8 bis 12 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253)	1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodeneindeckung, d.h. Mauerwerk, Einzelfunden, aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenschichten) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfäl. Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege (Festsetzung 5251/5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsskizze mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 D.-Z.).
MI Mischgebiet	z.B. 40° Dachneigung	Nicht überbaubare Grundstücksfläche	Pflanzbindung (Erhaltungsgebot für Bäume)	KPS Kompaktstation	§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauNW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.6.1984 (GV. NW S. 419) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB	
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	Baugrenze		Pflanzgebot für Bäume (siehe textl. Festsetzungen)	KV Kabelverteilerschrank	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNutzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 26.6.1984 (GV. NW S. 419) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB	Die nachträglichen mit § 6 gekennzeichneten Entengruben begründete Baustellenteile erfolgen vor der öffentlichen Auslegung Paderborn, den 18.01.1995. Stadtdirektor [Name]
z.B. III Zahl der Vollgeschosse zwingend	Baulinie		Fläche für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		Verordnung über die Ausarbeitung der Baueinpläne und die Darstellung des Höhenplans (Höhenplanverordnung 1990 - HPlanV 90) vom 18.12.1990	
z.B. 0,6 Grundflächenzahl	Abgrenzung unterschiedl. Nutzung		Erhaltungsgebot für flächenhaltige Anpflanzungen		Weitere Signaturen siehe DIN 18 702	Die Durchführung des Anzeigeverfahrens dieses Bebauungsplanes ist nach § 12 BauGB als Satzung öffentlich bekannt gemacht worden. 20. DEZ. 95 Paderborn, den 20. Dez. 95 Der Stadtdirektor L.V.
GD geneigte Dachflächen	ZD Zeltdach, Flachdachteile zulässig					
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 35 außer Kraft gesetzt.		Der Gesamtplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, dem Grünordnungsplan und dem Grundstücksverzeichnis. Außerdem ist eine Begründung beigefügt.
Kartengrundlage: Stadtgrundkarten Paderborn, den 7. DEZ. 94		Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.		Der Rat der Stadt hat nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 23. MAI 95 als Satzung beschlossen.		
Stand vom Sept. 1994		Paderborn, den 7. DEZ. 94		Der Rat der Stadt hat nach § 3 (2) BauGB mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 1.6. FEB. 95 bis 1.6. MAI 95 einschließlich, öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 8. FEB. 95 ortsüblich bekannt gemacht worden. Paderborn, den 7. DEZ. 94		Dieser Bebauungsplan wurde nach § 11 (7) BauGB am 1.11.2006 zur Anzeige vorgelegt. Eine Vertiefung von Rechtsvorschriften nach § 11 (3) BauGB wird nicht geltend gemacht. Verfügung vom 25.21.11.2006/FA60
Für die Erarbeitung des Planentwurfs Baudezernat Paderborn, den 7. DEZ. 94		Paderborn, den 7. DEZ. 94		Für den Rat der Stadt: [Name] Bürgermeister		
Am für Stadtplanung u. Stadtentwicklung		Der Stadtdirektor L.V.		Für die Stadtverwaltung: [Name] Stadtdirektor		
Dipl.-Ing. [Name] Technischer Beigeordneter		[Name] Stadtdirektor		Für die Bezirksregierung: [Name] Stadtdirektor		
[Name] Stadtvermessungsamtsrat		[Name] Technischer Beigeordneter		[Name] Stadtdirektor		
[Name] Stadtvermessungsamtsrat		[Name] Technischer Beigeordneter		[Name] Stadtdirektor		