



### Verfahrensablauf

Kartengrundlage : Stadtgrundkarte Stand vom : Dezember 2010  
 Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.  
 Der Bürgermeister  
 I. A. Dienststempel

Paderborn, 22.02.2012 .....  
 gez. Lefmann  
 Vermessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:

Technisches Dezernat  
 Paderborn, 02.04.2012 .....  
 gez. C. Warnecke  
 Technische Beigeordnete

Stadtplanungsamt  
 Paderborn, 02.04.2012 .....  
 gez. Deppe  
 Dipl.-Ing.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am ..... 05.02.2008 ..... und am ..... 22.09.2011 ..... nach § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am ..... 07.10.2011 ..... ortsüblich bekannt gemacht.  
 Die Bebauungsplanänderung erfolgt gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB; es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Der Bürgermeister  
 i. V.  
 Paderborn, 02.04.2012 .....  
 gez. C. Warnecke  
 Technische Beigeordnete

Gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 wurde die Öffentlichkeit in Zeit vom ..... 10.10.2011 ..... bis ..... 21.10.2011 ..... über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen informiert. Ort und Zeit wurden am ..... 07.10.2011 ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bürgermeister  
 i. V.  
 Paderborn, 02.04.2012 .....  
 gez. C. Warnecke  
 Technische Beigeordnete

Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... 31.10.2011 ..... bis ..... 30.11.2011 ..... einschließlich öffentlich ausgeteigt. Auf eine Umweltprüfung wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ..... 21.10.2011 ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister  
 i. V.  
 Paderborn, 02.04.2012 .....  
 gez. C. Warnecke  
 Technische Beigeordnete

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am ..... 09.02.2012 ..... als Satzung beschlossen.

Paderborn, 02.04.2012 .....  
 Technische Beigeordnete  
 gez. C. Warnecke

i. V.  
 gez. Venherm  
 Der Bürgermeister  
 Ratsherr

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am ..... 24.02.2012 ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

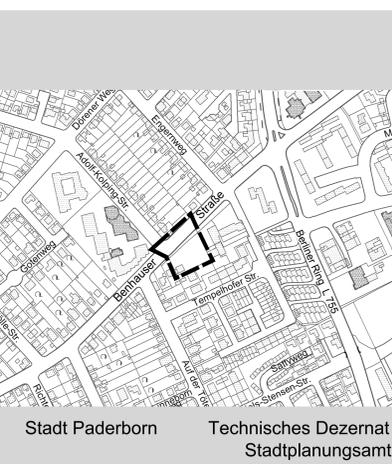
Der Bürgermeister  
 i. V.  
 Paderborn, 16.04.2012 .....  
 gez. C. Warnecke  
 Technische Beigeordnete

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 21 II. Änderung außer Kraft gesetzt.

## BEBAUUNGSPLAN

# 21 III. Änderung

Benhauser Straße  
 für das Gebiet zwischen Benhauser Straße und Tempelhofer Straße  
 (Flur 27, Gemarkung Paderborn).



Stadt Paderborn  
 Technisches Dezernat  
 Stadtplanungsamt

### Festsetzungen

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

WA Allgemeine Wohngebiete

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

III - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

GH maximale Gebäudehöhe - siehe textliche Festsetzungen-

max. 15,50 m

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

— durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich

— nicht überbaubare Grundstücksfläche n

b besondere Bauweise - siehe textliche Festsetzungen-

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

— Straßenverkehrsflächen (Aufteilung nachrichtlich)

— Straßenbegrenzungslinie

**Sonstige Planzeichen** (§ 9 BauGB)

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

— Grenze des Änderungsbereiches

TG Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen

▲▲▲ III Kennzeichnung der Bereiche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, in denen besondere Vorkehrungen (Schallschutzmaßnahmen gem. der dargestellten Lärmpegelbereiche) erforderlich sind - siehe auch textliche Festsetzungen-

**Darstellungen zur Information**

M Sammelstelle für Müllbehälter

**Bestandsangaben**

— Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl

— Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosszahl

— Höhenlinie

— 140,1 Höhenpunkt

— Flurgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

### Textliche Festsetzungen

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**1. Allgemeines Wohngebiet**

In den im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Scharik- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig ist:

- Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO wird jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen.
- Die im § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten (gem. der Paderborner Liste) als Nachbarschaftsläden bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m²

**Paderborner Sortimentsliste**

- Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei- und Fleischerwaren, Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Wein und Spirituosen
- Schrittläden
- Drogerie- und Körperpflegeartikel, Parfümerie- und Kosmetikartikel, freiverkäufliche Apothekenwaren, Reformwaren
- Schreibwaren, Papier, Büroorganisation, Zeitungen und Zeitschriften

**2. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 i. V. m. § 16 Abs. 3 u. 4 sowie 18 BauNVO)**

Es wird eine maximale Gebäudehöhe von 15,50 m festgelegt.

Als maximale Gebäudehöhe gilt der Abstand zwischen dem höchsten Punkt der Gebäudekonstruktion und der vorhandenen Straßenhöhe der Benhauser Straße.

Bei geneigtem Straßenverlauf ist der Messpunkt die mittlere Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

Ausnahmsweise kann für untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, Aufzüge, Technikaufbauten, Masten, Antennen u.ä. die Gebäudehöhe um bis zu 4 m überschritten werden.

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

In der besonderen Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei hiervon abweichend an der östlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 1059, im Bereich des Flurstücks 922, eine Grenzbebauung auszuführen ist.

**4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

**Schutz vor Geräuschen**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) werden folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Bei einer Neubebauung ist für alle in den Lärmpegelbereichen III bis V befindlichen Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein entsprechender baulicher Schallschutz gegen Verkehrslärmwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau vorzusehen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß).

Die Grundrissgestaltung sollte im Wege der architektonischen Selbsthilfe so optimiert werden, dass alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Lärm abgewandt ausgerichtet werden. An den besonders verlärmten Fassadenseiten könnten Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WC, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden. Sollte eine Lärm abgewandte Ausrichtung nicht möglich sein, sind die Fenster dieser Räume entsprechend der Schallschutzklasse nach VDI 2719 auszustatten. Zu beachten ist, dass die Schalldämmung von Fenstern nur dann voll wirksam ist, wenn die Fenster geschlossen sind. Hierdurch können Lüftungsprobleme entstehen, die durch eine „Stoßlüftung“ oder eine „indirekte Lüftung“ über Flure oder Nachbarräume oft nur unzureichend lösbar sind. Deshalb wird ab dem Lärmpegelbereich II empfohlen, die Schlafkammern - wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen - mit schalldämmten Lüften auszustatten. Ab dem Lärmpegelbereich III wird zwingend vorgeschrieben, dass bei Schlafräumen - wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen - schalldämmte Lüftungsrichtungen, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen, vorzusehen sind. Hinsichtlich von Rolllädenkästen ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung des Fensters nicht verschlechtert wird. Entsprechende konstruktive Hinweise können der VDI 2719 und DIN 4109 entnommen werden.

Anzumerken ist, dass für Neubauten im Lärmpegelbereich II und III in der Regel keine besonderen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu stellen sind, da aufgrund der aktuellen Energiepassparverordnung (EnEV) bereits erforderliche Baukonstruktionsmerkmale für Wände, Dächer und Türen erforderlich werden, die ein entsprechendes bewertetes Schalldämmmaß R<sub>w</sub> für einen ausreichenden Schallschutz im Gebäudinneren nach DIN 4109 gewährleisten.

An den mit den relevanten Lärmpegelbereichen III bis V gekennzeichneten Fassaden sind jeweils bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R<sub>w</sub> res der Außenbauteile gemäß DIN 4109 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich / Außenlärmpegel	Außenhohlräume in Wohnungen	Büroräume
III / 61 bis 65 dB(A)	35	30
IV / 66 bis 70 dB(A)	40	35
V / 71 bis 75 dB(A)	45	40

Die Nutzungen der Außenbereichsflächen (z. B. Terrassen, Gärten) in den Lärmpegelbereichen II bis V sollten nach Möglichkeit Lärm abgewandt errichtet bzw. angelegt werden. Nach Möglichkeit sollten die Baulücken zwischen den Wohngebäuden durch Garagen, Nebenanlagen und/oder massive Mauern geschlossen werden.

Ausnahmen von den Festsetzungen zum Lärmchutz sind zulässig, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen bzw. durch konkret dimensionierte passive Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte dokumentiert wird.

**5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 14, 19, 21 a und 23 BauNVO)**

Garagen, Carports und Stellplätze sind gem. § 23 BauNVO auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dabei haben Garagen und Carports einen Abstand von 3,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Für die vorgenannten Anlagen gelten unverändert die Bestimmungen des § 19 BauNVO zur Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl. Die im Plan ausgewiesene Fläche der Tiefgarage bleibt gem. § 19 Abs. 4 ohne Anrechnung auf die zulässige Grundflächenzahl, wenn die Oberfläche der Tiefgarage mit einer entsprechenden Dachbegrenzung / Beflagzung gestaltet wird.

Gem. § 21 a BauNVO sind Tiefgaragen nicht auf die Anzahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl anzurechnen.

Sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

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

**1. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 86 BauNVO)**

**1. Einfriedungen und Beflagzungen**

Im Bereich zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Vorgräten) ist jede Art der baulichen Einfriedung unzulässig.

Umzäunungen zwischen den Hausgärten sind auf der Grundstücksgrenze, in Pflanzstreifen eingebettet, zulässig. Sie sind aus kunststoffarmierten Maschendraht an Stahlprofilen herzustellen und dürfen eine max. Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

**2. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie sind nur im Erdgeschoss und bis zur Unterkante der Öffnungen des 1. Obergeschosses anzubringen. Ihre Abmessungen dürfen eine maximale Höhe von 0,80 m, eine max. Breite von 2,50 m und eine max. Tiefe von 0,20 m nicht überschreiten. Fahnen sind in jeder Form unzulässig. Werbesauger dürfen nicht weiter als 0,80 m vor die Außenwand vortreten und dürfen eine Länge von 1,50 m nicht überschreiten.

### Hinweise

**1. Regenwasserversickerung**

Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

**2. Archaische Bodenfunde**

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenflächen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL -Archäologie für Westfalen, Am Stadthof 24 a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50, Fax: 0521 52002-59, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

**3. Kampfmittelbefunde**

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg, Tel. 0 23 31 / 69 27-38 82, zu benachrichtigen.

**4. Wassergefährdende Stoffe**

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg, Tel. 0 23 31 / 69 27-38 82, zu benachrichtigen.

**5. Information über Normen**

Die DIN-Normen, wie z.B. DIN 4109, DIN 45691, DIN 19005, und die VDI-Richtlinie 2719 können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 494).
- Planzeichenverordnung 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 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272).

jeweils in der z.Z. geltenden Fassung

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

Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000

Städtebaulicher Entwurf: Hubert Daniel  
 Planzeichnung: Sylvia Thiele

Stand: Juli 2011