

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)

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

III Zahl der Vollgeschosse

0,4 Grundflächenzahl

z.B. GH maximale Gebäudehöhe -siehe textliche Festsetzungen- max. 9,50 m

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

- durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich

- nicht überbaubare Grundstücksfläche n

- durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich

- nicht überbaubare Grundstücksflächen

o offene Bauweise

b besondere Bauweise (offene Bauweise, jedoch Gebäude über 50m Länge zulässig)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Schule

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Spielfeld

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

Straßenverkehrsflächen (Aufteilung nachrichtlich)

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Verbot zur Anlage von Zugängen und Zufahrten

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

Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Aufschüttungen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltungspotential für Bäume

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des Änderungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen -siehe textliche Festsetzungen-

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

Kennzeichnung der Bereiche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, in denen besondere Vorkehrungen (Schallschutzmaßnahmen gem. der dargestellten Lärmpegelbereiche ab dem 1. Obergeschoss) erforderlich sind -siehe auch textliche Festsetzungen-

IV EG Lärmpegelbereiche im Erdgeschoss

IV OG Lärmpegelbereiche ab dem 1. Obergeschoss

Bestandsangaben

Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl

Wirtschafts- und Industriebauwerke mit Geschosszahl

Höhenlinie

140.1 Höhenpunkt

Flurgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausgeschlossen sind:

- Gartenbetriebe
- Tankstellen
- jeglicher Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO

Ausnahmsweise können gemäß §§ 4 Abs. 3 und 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungen zugelassen werden:

- Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für die Verwaltung
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Hauptorientierten (gem. der Paderborner Liste) als Nachbarschaftsläden bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m²

Paderborner Sortimentliste

Nachversorgungsrelevante Sortimente in der Stadt Paderborn

- Back- und Konditoreiwaren, Metzgerei- und Fischereierwaren, Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Wein und Spirituosen
- Schuttblumen
- Drogeriewaren und Körperpflegeartikel, Parfümerie- und Kosmetikartikel, freiverkäufliche Apothekewaren, Reformwaren
- Schreibwaren, Papier, Büroorganisation, Zeitungen und Zeitschriften

2. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

In der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche für Gemeinbedarf sind zulässig:

- Schule
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Spielfeld

3. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 u. 18 BauNVO)

Für die Gebäude werden folgende maximale Gebäudehöhen (GH) festgesetzt:

Fläche für den Gemeinbedarf: GH max. 9,50 m

Allgemeines Wohngebiet (WA): GH max. 12,00 m

Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen dem obersten Gebäudeabschluss und dem natürlichen Gelände. Verläuft das Gelände nicht eben, wird der Messpunkt zwischen dem höchsten und dem tiefsten des an den Baukörper grenzenden Teils des Geländes gemittelt.

4. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) (Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 und Nr. 22 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf der Fläche für Nebenanlagen unzulässig.

Auf der überbaubaren Grundstücksfläche für Nebenanlagen sind ausschließlich überdachte Fahrradstellplätze, Werkstatt- und Restraumstellplätze sowie nicht überdachte Stellplätze zulässig.

Erforderliche Sichtfelder für den ein- und ausfahrenden Verkehr sind freizuhalten.

Andere Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Bei Neubau, Umbau oder Erweiterung von Wohngebäuden ist für alle in den Lärmpegelbereichen III bis VII befindlichen Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein entsprechender baulicher Schallschutz gegen Verkehrslärmwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- vorzusetzen (Schallschutzwand und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß).

Die Grundrissgestaltung sollte im Wege der architektonischen Selbsthilfe möglichst so optimiert werden, dass alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Lärm abgedeckt ausgerichtet werden. An den besonders verlärmten Fassadenstellen könnten Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WC, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden. Sollte eine Lärmabgewandte Ausrichtung nicht möglich sein, ist ein Nachweis zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 zu führen.

An den mit den relevanten Lärmpegelbereichen I bis VII gekennzeichneten Fassaden bzw. Baugrenzen sind jeweils bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R_w der Außenbauteile gemäß DIN 4109 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenbauteil (dBA)	Räumarten	
		Betenträume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichts- und ähnliche Räume
I	bis 55	35	30
II	56 bis 60	35	30
III	61 bis 65	40	35
IV	66 bis 70	45	40
V	71 bis 75	50	45
VI	76 bis 80	55	50
VII	> 80	60	55

In Abhängigkeit von der Nutzung sind in den folgenden Lärmpegelbereichen keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen vorzusehen bzw. es bedarf keines Nachweises zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109:

Betenträume in Krankenhäusern und Sanatorien

Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichts- und ähnliche Räume

Büroräume

Lärmpegelbereich I - II

Lärmpegelbereich I - III

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 Stößlüftung oder eine Indirekte Lüftung über Flure oder Nachbarräume oft nur unzureichend lösbar sind. Deshalb wird für die Pflanzfläche mit Wurzelschutz für alle Schallschäume - wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen - im Lärmpegelbereich II empfohlen, diese mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten. Ab dem Lärmpegelbereich III sind für derartige Räume schalldämmende Lüftungseinrichtungen zwingend vorzusehen. Diese Lüftungseinrichtungen dürfen die resultierende Schalldämmung der Außenbauteile nicht mindern. Hinsichtlich von Rolllädenkästen ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung des Fensters nicht verschlechtert wird. Entsprechende konstruktive Hinweise können z. B. der VDI 2719 und DIN 4109 entnommen werden.

Die zukünftigen Nutzungsflächen im Außenbereich (z. B. Terrassen, Gärten, Balkone) sind so anzulegen, dass die zu nutzenden Außenbereiche mindestens die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mitschiebet einhalten. Dieses kann ggf. durch bauliche oder sonstige Vorkehrungen erreicht und ermöglicht werden. Im nachgelagerten Freistellungs- bzw. Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Orientierungswerte nachzuweisen.

Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

6. Begrünungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Bei der baulichen Inanspruchnahme der Flächen im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nicht überbauten oder für andere Zwecke genutzten Flächen (Feuerwehrraum, Stellplätze, etc.) intensiv durch heimische Bäume, Sträucher und Hecken zu begrünen.

7. Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Bäume, die als zu erhaltende Bäume in der Planzeichnung gekennzeichnet sind, sind durch entsprechende Pflege dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern. Bei Baummaßnahmen bzw. Eingriffen in den Wurzelbereich der Bäume ist die DIN 18920 und RAS-LP 1 zu beachten.

Gebenenfalls sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzunehmen.

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

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 BauO NRW)

1. Dachgestaltung

Die Dächer der Gebäude sind mit Flachdächern oder geeigneten Dachflächen mit einer Dachneigung von max. 38° auszuführen.

Zulässig sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an oder auf Dachflächen und Außenwandflächen.

Begrünte Dächer sind zulässig.

2. Stellplätze

Flächen für PKW-Stellplätze und deren Zufahrten sind als nicht versiegelte Flächen durch die Verwendung wasserdrückfähiger Materialien wie z.B. wasserdrückfähiger Pflaster anzulegen (siehe hierzu auch Festsetzung C.1. - Regenwasserversickerung gemäß Landeswassergesetz).

C. Sonstige Festsetzungen

1. Regenwasserversickerung gemäß Landeswassergesetz (§ 51 a LWG NW)

Das Niederschlagswasser der bebauten Flächen auf den privaten Baugrundstücken ist vollständig mittels Rigtolen, Mulden-Rigtolen oder Mäulen zu versickern. Die sonstigen befestigten Flächen (Hof-, Park- und Wegflächen) auf den privaten Baugrundstücken sind mit wasserdrückfähigem Pflaster herzustellen oder müssen flächig in die privaten Grundflächen entleeren.

Mit dem Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn ist abzustimmen, inwieweit für das betreffende Bauvorhaben ein zweckspezifisches Versickerungsanlagensystem durch den Bauherrn zu erstellen ist.

Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

Hinweise

1. Bodenkennlinie

Wenn bei Erdarbeiten kultur- und erdgeschichtliche Bodenprofile oder Befunde (etwa Tonerschichten, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 18 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Am Stachholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 05 21 / 5 20 02 50, Fax 05 21 / 5 20 02 39, E-Mail: lw-archaeologie-bielefeld@wlw.org, anzuzeigen und die Entdeckungstätte des Werkstages in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

2. Kampfmittelräumdienst

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. 02 31 31 / 69 27 38 82, zu benachrichtigen.

3. Umgang mit wassererhaltenden Stoffen

Beim Umgang mit wassererhaltenden Stoffen (z.B. Heizöl oder Dieselkraftstoff) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassererhaltenden Stoffen und über Fischereisole“ einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Entleerung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.

4. Brandschutz

Für das Gebiet ist gemäß § 44 BauO NRW und 1 Abs. 2 FSHG eine Löschwasseranlieferung von 96 m³ über einen Zeitraum von mind. zwei Stunden entsprechend des Arbeitsalters in 405 DVGW sicherzustellen. Sollen in dem Baugelbte Gebäude errichtet werden, die weiter als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, ist zu den Gebäuden je eine Feuerwehrröhre gemäß DIN 14090 zu erstellen (§ 5 Abs. 4 BauO NRW). Bei der Planung der Grundstücke ist zu berücksichtigen, dass bei Grundstücksstellen, die weiter als 100 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, auf dem Grundstück eine eigene Löschwasseranlieferung (eigenes Hydrantenetz) zu erstellen ist.

Betreffend Anforderungen zum baulichen Brandschutz wie automatische Löschanlagen in den Gebäuden, Sicherstellung von Rettungs- und Angriffswegen sowie Anforderungen an die Löschwasseranlieferung auf dem Gelände ist die Brandschutzdienststelle der Feuerwehr Paderborn im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

5. Vogelschutz

Große Glasflächen von z. B. Terrassenrändern oder vorgelagerten Laubengängen sollten so ausgeführt werden, dass Vogelschlägen weitgehend vermieden werden.

6. DIN-Normen

Die DIN-Normen, wie z. B. DIN 4109, DIN 45691, DIN 18005, DIN 14090, DIN 18920, RAS-LP 1, VDI 2719 und der Farbkatatog RAL können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Planzonenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2011 (GV. NRW. S. 685).
- Baordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729).

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

Stadtbaulicher Entwurf: Doris Kohrs

Planzeichnung: Janelle Obermeier, Sylvia Thiele

Stand: August 2012

Verfahrensablauf

Kartengrundlage: Stadtkarte Stand vom: Dezember 2010

Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Flächennutzungsverordnung vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.

Der Bürgermeister

IA, Dienststempel

Vermessungsdezernat

Paderborn, 19.02.2013

gez. C. Warnecke

Technische Beigeordnete

Stadtplanungsamt

Paderborn, 19.02.2013

gez. Schulte

Dipl.-Ing.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 13.12.2011 nach § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am 03.02.2011 örtlich bekannt gemacht.

Der Bürgermeister

IV, Dienststempel

Paderborn, 19.02.2013

gez. C. Warnecke

Technische Beigeordnete

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am 13.12.2011 beschlossene Vorentwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 13.02.2012 bis 13.03.2012 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 03.02.2012 örtlich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister

IV, Dienststempel

Paderborn, 19.02.2013

gez. C. Warnecke

Technische Beigeordnete

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am 13.09.2012 beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.10.2012 bis 02.11.2012 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 21.08.2012 örtlich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister

IV, Dienststempel

Paderborn, 19.02.2013

gez. H. Paas

Der Bürgermeister

IV, Dienststempel

Paderborn, 19.02.2013

gez. C. Warnecke

Technische Beigeordnete

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 13.12.2012 als Sitzung beschlossen.

Der Bürgermeister

IV, Dienststempel

Paderborn, 25.02.2013

gez. C. Warnecke

Technische Beigeordnete

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 73 I und II Änderung außer Kraft gesetzt.

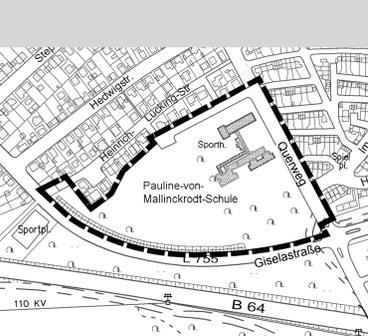
BEBAUUNGSPLAN
73 III. Änderung
Querweg / Mallinckrodt - Schule

für das Gebiet zwischen Gieselstraße (L 755), Querweg und Heinrich-Lücking-Straße (Flur 44, 50 und 51, Gemarkung Paderborn).

Stadt Paderborn

Technisches Dezernat

Stadtplanungsamt



Stadt Paderborn

Technisches Dezernat

Stadtplanungsamt