

**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)**  
 0,4 Grundflächenzahl

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

- durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

- Straßenverkehrsflächen (Aufteilung nachrichtlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

- Öffentliche Grünflächen

**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)**

- Umgrenzung der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

**Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauNRO)**

- GD Geeignetes Dach
- 38° maximale Dachneigung 38°

**Darstellungen zur Information**

- Verkehrsgrünflächen

**Bestandsangaben**

- Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl
- Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosszahl
- Höhenlinie
- Höhenpunkt
- Flurgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

**Textliche Festsetzungen**

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

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

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig:

- Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO wird jeglicher Einzelhandel ausgeschlossen.
- Die im § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO aufgeführten allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.
- Die im § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

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

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen sind gem. § 23 BauNVO auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich zulässig. Für die vorgenannten Anlagen gelten unverändert die Bestimmungen des § 19 BauNVO zur Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl. Garagen und überdachte Stellplätze sind mindestens 5,00 m von der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche entfernt zu errichten.

Flächen für PKW-Stellplätze und deren Zufahrten sind als nicht versiegelte Fläche durch die Verwendung wasserundurchlässiger Materialien wie z. B. Schotterrasen oder wasserundurchlässigem Pflaster anzulegen.

**3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6)**

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

**4. Erneuerbare Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**

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

**5. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Bei den neuen Gebäuden ist sicherzustellen, dass die OKFFB des Erdgeschosses mindestens 0,30 m über dem höchsten Punkt der im Grundstücksbereich angrenzenden Straßenverkehrsfläche liegt, um bei Starkniederschlägen eine Überflutungsfähigkeit zu vermeiden. Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, ist der Messpunkt die gemittelte Höhe des Teiles der an das Baugrundstück grenzenden Verkehrsfläche.

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

**Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauNRO**

**1. Gestaltung**

**Gestaltung von Doppelhäusern**

Bei der Errichtung von Doppelhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und -Farbe, Traufhöhen sowie Fassadenmaterial und -Farbe für beide Hälften einheitlich ausgeführt werden.

**Dächer**

Als Dachdeckungsmaterial der geneigten Dächer sind Dachziegel oder Dachpfannen zu verwenden. Zulässig sind auch begrünzte Dächer. Steigende Traufen sind unzulässig.

**Dachgauben**

Dachgauben sind zulässig. Sie sind aus der Dachfläche und nicht aus der Wandfläche zu entwickeln. Im Spitzboden sind Dachgauben unzulässig. Zudem müssen Dachgauben mindestens 1,50 m unter der Firsthöhe enden. Seitengiebel müssen von der Hausfassade sichtbar vor- oder zurückspringen. Dachgauben und Dachanschnitte müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Es sind auf einer Seite der Dachflächen jeweils nur Dachgauben oder Dachanschnitte zulässig.

**Gebüdesockel**

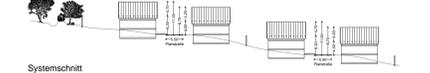
Gebüdesockel sind im Material und Farbton der Gebäudeaußenhaut herzustellen. Soweit möglich, ist der Sockel durch Bodenaufschüttungen und Herabziehen des Geländes an das Gebäude zu verdecken.

**2. Gebäudehöhen (§§ 16 Abs. 3 u. 4 sowie 18 BauNVO)**

Zur Begrenzung der Gebäudekubatur werden maximale Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt.

Folgende Höhen werden geregelt:

latsseitig	maximale Wandhöhe (WH) von	6,30 m
	maximale Firsthöhe (FH) von	11,00 m
bergseitig	maximale Wandhöhe (WH) von	4,50 m
	maximale Firsthöhe (FH) von	8,70 m



Systemansicht

Bei der Bemessung von Wandhöhen (WH) wird diese Höhe gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren (Messpunkt) und der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Als Bezugspunkt ist die Außenkante der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche an der Grenzlinie zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück oder der Straßenbegrenzungslinie anzunehmen. Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, ist Messpunkt der höchste an das Baugrundstück grenzende Teil der Verkehrsfläche. Der gleiche Bezugspunkt ist maßgeblich für die Bemessung der First- (FH) und Gebäudehöhe (GH) und der Höhe von privilegierten Bauvorhaben nach § 6 BauNVO einschließlich Einfriedigungen.

**3. Vorgartenbereich**

Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge im allgemeinen Wohngebiet dürfen maximal 40 % des Bereiches zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einnehmen.

**4. Einfriedigungen an Verkehrsflächen / Stützmauern**

Bauliche Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als Mauern im Material und Farbe des Hauptgebäudes, Natursteinmauern, senkrechte Holzlatenzäune und aus Metallgitterzäunen zulässig. Zäune sind mit heimischen Hecken oder heimischen Gehölzen zu hinter Pflanzen. Die bauliche Einfriedigung darf eine maximale Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Stützmauern zur Geländemodellierung sind entlang der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft bis zu einer Höhe von max. 0,80 m, gemessen von dem höchsten Punkt der angrenzenden öffentlichen Grünfläche, zulässig. Verbleibende Höhenunterschiede sind durch Geländemodellierungen auf den jeweiligen Grundstücken auszugleichen.

**5. Bodenaushub**

Planung und Durchführung der Baumaßnahmen ist durch Massenausgleich sicherzustellen, dass das gesamte Aushubmaterial auf dem Baugrundstück oder benachbarten Grundstücken verbleiben kann. Eine Ausnahme hiervon kann gestattet werden, wenn die örtlichen Verhältnisse eine Einbringung des Bodenaushubs nicht zulassen.

**6. Böschungen**

Böschungen für den Straßenkörper sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

**C. Naturschutzbezogene Festsetzungen (§ 1a Abs. 3 i.V. m. § 9 Abs. 1a BauGB)**

**1. Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung gem. § 9 Abs. 1a BauGB**

Folgende Zuordnung wird getroffen:  
 Für den erforderlichen Ausgleich als Ersatzfläche für den überplanten Bereich der Ausgleichsfläche im Bebauungsplan Nr. N 193 II: Änderung (Kompensationsbedarf 2.812 m<sup>2</sup>), für die geplante Straßenverkehrsfläche (Kompensationsbedarf 1.667 m<sup>2</sup>) und für die geplante Wohnbaufläche (Kompensationsbedarf 3.996 m<sup>2</sup>) werden folgende Kompensationsflächen zugeordnet:

Teilfläche des Flurstückes 384, Flur 7, Gemarkung Neuenbeken in der Größe von 3.090 m<sup>2</sup>.

Teilflächen der Flurstücke 90, 60 und 295, Flur 5, Gemarkung Benhausen in der Größe von (2.812 m<sup>2</sup> + 1.667 m<sup>2</sup> + 3.996 m<sup>2</sup> - 3.090 m<sup>2</sup>) = 5.385 m<sup>2</sup>.

Die auf den Ausgleichsflächen durchzuführenden Maßnahmen sind im Zuordnungsplan, der Bestandteil des Bebauungsplanes ist, näher bestimmt.

Über die vorgenannten Kompensationsmaßnahmen hinaus sollen nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch folgende Maßnahmen vermieden bzw. verringert werden:

- Berücksichtigung der Bestimmungen der Energieparverordnung und des Erneuerbare-Energien-Gesetz,
- Erhalt von im Plangebiet vorhandener Gehölzstrukturen soweit möglich,
- Die Nutzung regenerativer Energien oder effizienter Energieformen zum Heizen von Gebäuden,
- Fassaden- und/oder Dachbegrünung an/ auf dafür geeigneten Gebäuden,
- naturnaher Gestaltung der Grundstücke mit heimischen Pflanzenarten und eine gute Durchgrünung.

**2. Artenschutz gem. §§ 44 und 45 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

- Die vorbereitenden Erdarbeiten für die Gebietserschließung sollten nach Möglichkeit im Zeitraum September bis Februar durchgeführt werden.
- Die Beleuchtung der öffentlichen Flächen und Verkehrswege ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und durch Höhe, Ausrichtung sowie Leuchtmittel (z.B. LED) flieermausverträglich anzulegen.
- Gegen Vogelanzug bei Verglasungen von Gebäuden oder Gebäudeteilen sind geeignete Maßnahmen zu treffen.
- Innerhalb des Geltungsbereiches und hier insbesondere im Bereich der Ausgleichsfläche ist die Neupflanzung von geeigneten heimischen Bäumen und Gehölzen vorzuziehen. Im Bereich der Ausgleichsflächen sollte dabei eine strukturelle Bodenmodellierung (z.B. leuchtene Senken), die Ausbildung von artenreichen Säumen sowie das Einbringen von Totholz etc. berücksichtigt werden.

**D. Sonstige Festsetzungen**

**1. Landeswassergesetz gem. § 51 a (LWG NRW)**

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.

**Hinweise**

**1. Hochwasserrisiken**

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorwarnung empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzleit-Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundes - (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013).

**2. Archäologische Bodenfunde**

Wenden bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenfarbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL - Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24 a, 33609 Bielefeld, Tel. 0521/52002-50, Fax: 0521/52002-39, E-Mail: lw-archaologie@lw-lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

**3. Kampfmittelfunde**

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. 02331/6927-3882, zu benachrichtigen.

**4. Wassergefährdende Stoffe**

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselmotoren) ist die aktuelle Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über "Fachbetriebe" einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einfriedigung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.

**5. Beachtung der Rückstauenebene**

Bei der Erstellung der Wohnbau- und der Grundstücksplanung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene der Abwasseranlage (§ 13 (4) der Stadt Paderborn) zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungsrichtungen müssen nach DIN EN-Norm 12056-4:2000 gegen Rückstau gesichert werden. Als Rückstauenebene werden 0,30 m über der Kanaldeckelhöhe aus ersten Schachtes des Hauptkanals oberhalb der Einmündung der jeweiligen Grundstückserschließung definiert.

**6. Beleuchtung**

Die Beleuchtung der öffentlichen Flächen und Verkehrswege sowie der privaten Grundstücksflächen ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken und durch Höhe, Ausrichtung sowie Leuchtmittel (z. B. LED) flieermausverträglich anzulegen.

**7. Wasserschutz- und Heilquellenschutzgebiete**

Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt in dem mit Verordnung der Bezirksregierung Detmold als obere Wasserbehörde vom 25.03.2013 festgesetzten Wasserschutzgebiet Paderborn - Diebesweg, Schutzbezugszone III B. (unbedeckter Karst) und des Heilquellenschutzgebietes „Bad Lippspringe“, Schutzzone B.

Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Bereichen Einteilungen und Entnahmen, Errichtung und Betrieb von Anlagen, Durchführung von Bohrungen, Landwirtschaft und Geothermie / Wärmepumpen, usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl und Dieselmotoren) ist die aktuelle Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen einzuhalten. Entsprechende Genehmigungsanträge bzw. Anfragen sind an die Untere Wasserbehörde des Kreises Paderborn zu richten.

Die entsprechenden Schutzbezugsverordnungen (mit der zugehörigen Anlage A) sind zu beachten.

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954),
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548, 1551),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZN 90) 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 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294),

jeweils in der z. Z. geltenden Fassung.

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

Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.

Städtebaulicher Entwurf: Horst Brinkmann  
 Planzeichnung: Angelika Bunte  
 Stand: Februar 2015

**Verfahrensablauf**

Kartengrundlage : Stadtkartendatei Stand vom: Mai 2013  
 Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.  
 Der Bürgermeister  
 i.A. Dienstsiegel

Paderborn, ... 24.06.2015 ...	.....gez. I. Leßmann.....	Vermessungsdirektor
Für die Erarbeitung des Planentwurfs:		
Technisches Dezernat		
Paderborn, ... 24.06.2015 ...	.....gez. C. Warnecke.....	Technische Beigeordnete
Stadtplanungsamt		
Paderborn, ... 24.06.2015 ...	.....gez. Schultze.....	Dipl. Ing.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am .....19.09.2013..... nach § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluss wurde am .....27.02.2014..... öffentlich bekannt gemacht.  
 Der Bürgermeister

Paderborn, ... 24.06.2015 ...	.....gez. C. Warnecke.....	Technische Beigeordnete
-------------------------------	----------------------------	-------------------------

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am .....19.09.2013..... beschlossene Vorentwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom .....03.03.2014..... bis