Stadt Paderborn

Bebauungsplan Nr. S 199

- Meerhof -

für das Gebiet

zwischen Georg-Lucas-Weg, Klausheider Straße, Nordwestgrenze der Flurstücke 696, 697, 385, 383, Südwestgrenze des Flurstücks 383, Rodenbruch, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 168, Verbindungslinie der Punkte A-B, Südwestgrenze des Flurstücks 89 - sämtliche Flurstücke in Flur 12, Nordwestgrenze der Flurstücke 85-81, 94, 93 Flur 19, Ostenländer Straße, Sander-Bruch-Straße, Rosmarinstraße, Westgrenze der Flurstücke 374, 380, Südgrenze der Flurstücke 353, 233, Westgrenze der Flurstücke 233, 295, Verbindungslinie der Punkte C-D, Nordwestgrenze des Flurstücks 353 - sämtliche Flurstücke in Flur 18, Ostenländer Straße, Verbindungslinie der Punkte E-F, Vogelweide, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 63, Nordgrenze des Flurstücks 68 - sämtliche Flurstücke in Flur 19 und Sennemühlenweg

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

Gemarkung Sande — Maßstab 1:1000 — Flur: 12, 18 und 19

* II. Änderung

Der Rat der Stadt Paderborn hat am 21.11.2002 die II. Änderung dieses Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.
Paderborn, den 11. DEZ. 2002
gez. Paus
Der Bürgermeister
gez. Hachtfort
Ratsherr
gez. Lürwer
Technischer Beigeordneter

Der Satzungsbeschluß dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am 31.12.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Paderborn, den 10.01.2003
Der Bürgermeister
I.V.
gez. Lürwer
Technischer Beigeordneter

3. Ausfertigung

Punkt F
Punkt E
Punkt D
Punkt C
Punkt A
Punkt B

SANDE
Flur 18
Flur 19
Flur 12
Flur 17

Krügers Kamp
Lärmschutzwall
Ostenländer Straße
Sander-Bruch-Straße
Klausheider Straße
Rodenbruch
Weserstraße
Rosmarinstraße
Georg-Lucas-Weg
Irisweg
Anemonenweg
Rudolf-Wagner-Straße
Max-Planck-Straße
Basker Kanal
Sennemühlenweg
Fläche für den Gemeinbedarf
Sportplatz
Feuerwehrhaus
Silo
LB
Meerhof
Das Feld
Hasenkamp
Uhlenbrook

Neuplanung durch Bpl. Nr. S 199 IV. Änd.
Neuplanung durch Bpl. Nr. S 199 III. Änderung

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. *Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

In dem im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. *Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB*

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind maximal 3 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

3. *Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

Für die Grundstücke entlang der Klausheider Straße und der Versickerungsmulden im öffentlichen Straßenraum ist pro Grundstück jeweils nur eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt in einer Breite von max. 3,00 m zulässig.

4. *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 8 a BNatSchG*

Die im Bebauungsplan mit ① bezeichnete Fläche sowie die darauf auszuführende Maßnahme ist den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

5. *Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB*

Von den Pflanzgeboten für Einzelpflanzgebote kann aus technischen Gründen abgewichen werden, falls technische Gründe dies erfordern. Eine Ersatzpflanzung muß jedoch durchgeführt werden.

Für Parkplätze im Mischgebiet ist pro 5 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten.

Je Einfamilienhaus ist ein, je Mehrfamilienhaus sind mindestens drei einheimische großkronige Laubbäume anzupflanzen und zu unterhalten.

6. *Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

Nach dem vorliegenden schalltechnischen Gutachten des TÜV Hannover sind bei den im Bebauungsplan mit WA* gekennzeichneten Bauflächen gegenüber der angrenzenden Sportanlage durch möglichen Trainings- oder Spielbetrieb Richtwertüberschreitungen nach der 18. Bundesimmissionsschutzverordnung von ca. 2 dB(A) (werktags, abendliche Ruhezeit) bzw. von ca. 7 dB(A) (sonn-/feiertags, mittägliche Ruhezeit) zu verzeichnen.
An den gekennzeichneten Bereichen müssen die Außenbauteile für Aufenthalts- und Schlafräume entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden.

B. Festsetzungen nach Landesrecht gem. § 9 Abs. 4 BauGB

I. Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauONW

1. *Gebäudehöhen*

Für die Gebäude werden folgende maximale Wandhöhen (WH) und Firsthöhen FH) festgesetzt:

		WH	FH
- bei 1 Vollgeschoß	(I)	max. 4,00 m	max. 9,50 m
- bei 2 Vollgeschossen	(II)	max. 6,50 m	max. 12,00 m

Als Wandhöhe gilt das Maß von der angrenzenden Verkehrsfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluß der Wand.
Als Ausnahme kann bei gemischt genutzten Gebäuden (im MI) die Wandhöhe um bis zu 1 m erhöht werden.

2. *Dachgestaltung*

Die Dächer der Wohngebäude sind als geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 38° bis 45° auszuführen. Besondere Dachformen mit einer geringeren oder höheren Dachneigung können als Ausnahme zugelassen werden.
Als Dachdeckung sind Dachpfannen in den Farben rot, rotbraun und anthrazit zu verwenden. Solaranlagen sind zulässig.
Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind zulässig. Die Summe der Länge der Einzelelemente darf höchstens 2/3 der Firstlänge betragen. Das Einzelelement darf eine Breite von max. 3,50 m - waagerecht gemessen - und eine Höhe von 1,40 m - senkrecht gemessen jeweils von Oberkante Sparren - nicht überschreiten. Die Dachelemente müssen mindestens 3,50 m von den jeweiligen Giebelseiten entfernt sein.

3. *Fassadengestaltung*

Die Fassaden sind in Putz oder Klinker herzustellen. Fassadenverkleidungen aus Holz oder Metall sind nur für Teilbereiche zulässig. Mauerwerksimitationen, Kunststoff- oder Faserzementverkleidungen sind nicht zulässig.

4. *Doppelhausgestaltung*

Doppelhäuser müssen hinsichtlich Dachneigung, Dachmaterial, Dachfarbe, Traufhöhe, Fassadenmaterial und Fassadenfarbe einheitlich ausgeführt werden.

5. *Vorgartengestaltung*

Die Vorgartenflächen zum öffentlichen Verkehrsraum hin sind bis auf die notwendigen Zugänge, Zufahrten und Stellplätze als Grünfläche mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und Bodendeckern anzulegen. Carports oder Garagen sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

Die befestigten Flächen dürfen 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und durch dichte Umpflanzung (Hecken, Sträucher) oder Abmauerung und Palisaden so anzulegen, daß sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können.

6. *Einfriedungen*

Einfriedungen sind ausschließlich für die Hausgärten zulässig.
Für Vorgärten sind nur natürliche Einfriedungen (Sträucher, Hecken) zulässig, Mauern, Zäune u.ä. sind unzulässig.

Zwischen den Hausgärten können Zäune bis zu 0,80 m Höhe, mit Pflanzstreifen eingegrünt, errichtet werden. Stacheldraht, schmiedeeiserne Gitter sowie Kunststoffe für Einfriedungen sind unzulässig.

II. Sonstige Festsetzungen

1. *Regenwasserversickerung*

Gem. § 51 a Landeswassergesetz NW ist das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser auf den einzelnen Baugrundstücken in Form von Mulden oder Rigolen zu versickern. (s.a. Entwässerungsgutachten)

2. *Bodenaushub*

Soweit wie möglich ist der im Baugebiet anfallende Bodenaushub innerhalb des Baugebietes selber wieder einzubauen.

FESTSETZUNGEN

Art und Maß baulicher Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

- WA — Allgemeines Wohngebiet
- WA* — Allgemeines Wohngebiet siehe textl. Festsetzungen
- MI — Mischgebiet
- Fläche Gem. Bed. — Flächen für den Gemeinbedarf (soziale, kulturelle und schulische Zwecke)
- z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 0,3 — Grundflächenzahl
- o — offene Bauweise
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- D — nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche/Vorgarten

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- P — Öffentlicher Parkplatz
- V — Verkehrsgrünfläche innerhalb der Straßenverkehrsfläche nachrichtlich dargestellt
- LB/KPS — Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Paderborn
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreieck
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- „Paskanlage
- LF3 — Geschützter Landschaftsbestandteil
- Erhaltungsgebot für Bäume
- Pflanzgebot für Bäume
- Standorte können sich aus technischen Gründen verändern
- Kinderspielplatz
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

Weitere Nutzungsarten

- W — Sammelstelle für Wertstoffbehälter
- Fläche für Aufschüttungen
- Imprägnierung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Versickerungsfläche)
- KV — Kabelverteilerschrank
- KPS — Kompaktstation
- ① — Zuordnung der Ausgleichsflächen (siehe textl. Festsetzungen)

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990
Kartengrundlage: Stadtgrundkarten — Paderborn, den 23. APR. 97
Stand vom Okt. 1996
Stadtvermessungsamt
Stadt. Vermessungsdirektor

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Grenze des Änderungsbereiches

Für die Erarbeitung des Planentwurfs
Baudezernat
Paderborn, den 23. APR. 97
Amt für Stadtplanung u. Stadtentwicklung
Dipl.-Ing.
Straßen und Brückenbauamt
Stadt. Baudirektor
Technischer Beigeordneter

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Paderborn, den 23. APR. 97
Der Stadtdirektor
I.A.
Stadt. Vermessungsdirektor

Der Rat der Stadt hat am 16.12.1996 nach § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 20.1.1996 ortsüblich bekanntgemacht.
Paderborn, den 23. APR. 97
Der Stadtdirektor
I.V.
Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 6. MAI 97 bis 6. JUNI 97 einschließlich, öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 26. APR. 97 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Paderborn, den 3. JULI 97
Der Stadtdirektor
Stadt. Oberverwaltungsrat

Der Rat der Stadt hat nach § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 12. AUG. 97 als Satzung beschlossen.
Paderborn, den 18. AUG. 97
Für den Rat der Stadt
Bürgermeister
Ratsherr
Für die Stadtverwaltung
Stadtdirektor
Techn. Beigeordneter

BESTANDSANGABEN

- E — Wohngebäude mit Hs. Nr. u. Geschoßzahl
- I — Wirtschafts- u. Industriegebäude mit Geschoßzahl
- 123 — Höhenlinie
- 145.1 — Höhenpunkt
- Flurgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

Der Gesamtplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung dem Grunderwerbungsplan und dem Grundstücksverzeichnis. Außerdem ist eine Begründung beigefügt.

RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 2, 3 und 6 bis 12 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253) § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 7.3.1995 (GV. NW. S. 218) in Verbindung mit § 6 Abs. 4 BauGB.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 127)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990.
§ 8 a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. v. 12.2.1993 (BGBl. I S. 466)

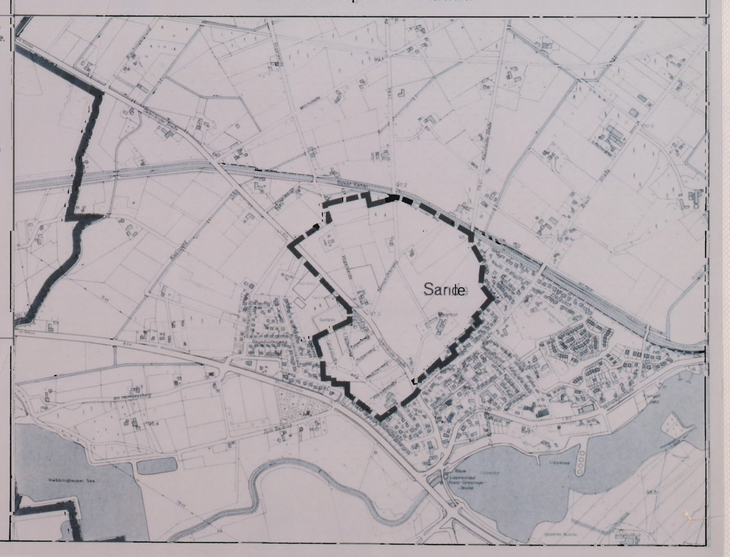
Dieser Bebauungsplan wurde nach § 11 (1) BauGB am 23. DEZ. 97 zur Anzeige vorgelegt.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach § 11 (3) BauGB wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 30. DEZ. 97
Az.: 35.21.1-708.P.199
Detmold, den 23. DEZ. 97
Bezirksregierung
I.A.
Dienstsiegel
gez. Reike

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

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens dieses Bebauungsplanes ist nach § 12 BauGB am 23. DEZ. 97 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Paderborn, den 23. DEZ. 97
Der Stadtdirektor
I.V.
gez. Lürwer
Technischer Beigeordneter

HINWEISE

1. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege (Telefon 05251/5200250) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DschG).

Violette Änderungen aufgrund der Entscheidungen des Rates der Stadt über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen.
Beschluß vom 26.6.1997
Paderborn, den 18. AUG. 97
Der Stadtdirektor
I.V.
Technischer Beigeordneter

Übersichtsplan 1:10000