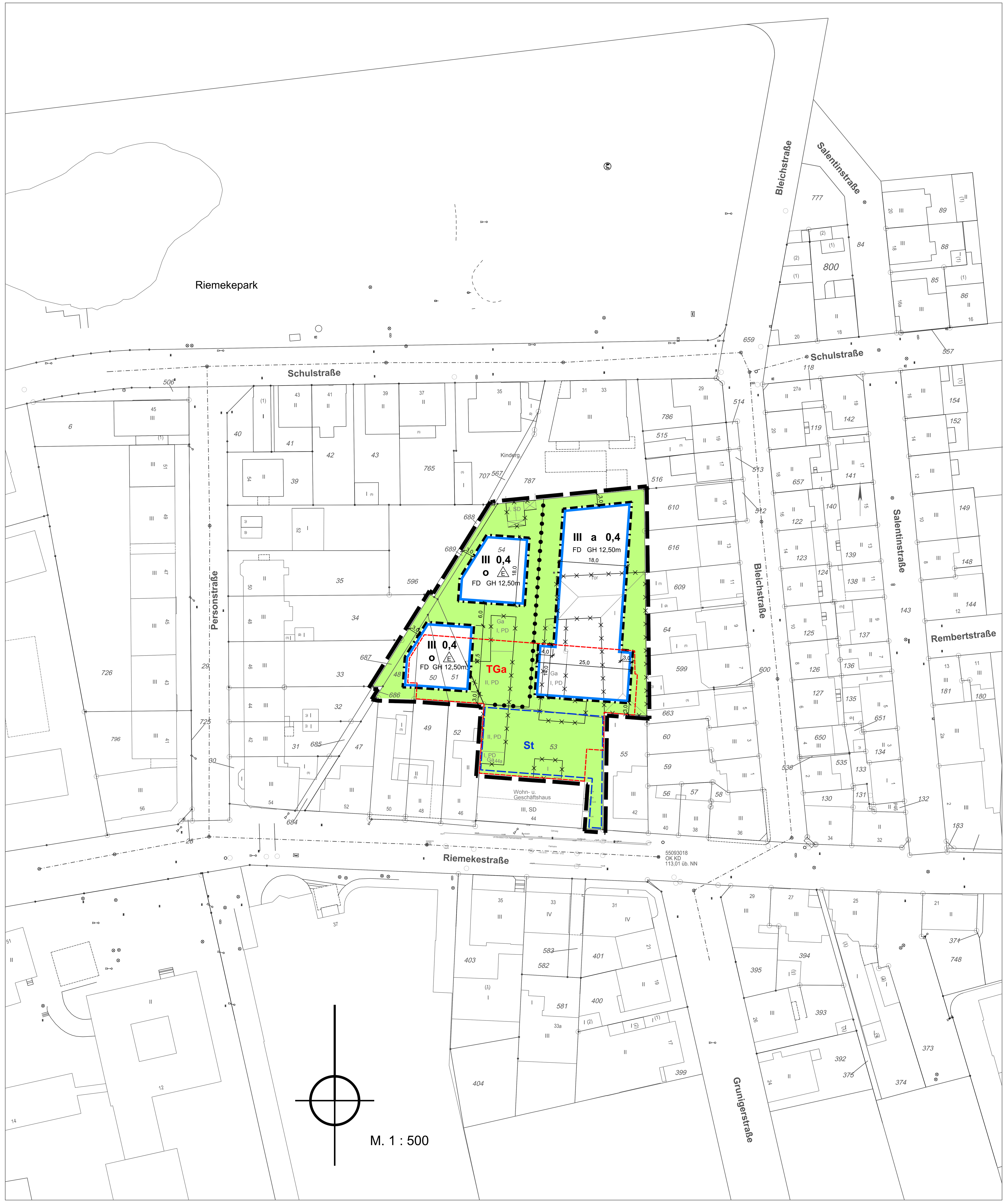


Festsetzungen

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

Gebiet für Wohngebäude sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 20 BauNVO)

z.B. **III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

z.B. **0,4** Grundflächenzahl

z.B. **GH12,50m** maximale Gebäudehöhe

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

durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
nicht überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze

o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

a abweichende Bauweise

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (Bauweise)

St Flächen für Stellplätze und Zufahrten

TGa Flächen für Tiefgarage

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

z.B. **FD** Flachdach

Bestandsangaben

II SD 44 Wohngebäude mit Hausnummer, Geschosszahl Dachform

SD Satteldach
FD Flachdach
PD Pultdach

I (1) Nebengebäude

Gebäude (Abbruch)

Gemarkungsgrenze

Flurgrenze

vorhandene Flurstücksgrenze

54 Flurstücksnummer

z.B. ·113,01 vorhandene NN-Höhe (vor Haus-Nr. 40, Riemekestraße)

z.B. 3,0 Maßzahl in Meter

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

In dem Plangebiet sind nur
- Wohngebäude und
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke

zulässig.

Zu den zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen. Die beabsichtigte Nutzung ist innerhalb eines Wohngebietes grundsätzlich ohne Einschränkung zulässig.
Innerhalb des Plangebietes sind unter den festgesetzten sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienenden Einrichtungen z.B. eine Begegnungsstätte und eine Sozialstation bauplanungsrechtlich zulässig.
Innerhalb des Plangebietes sind zudem Räume für freie Berufe nur in dem sich aus § 13 BauNVO ergebenden untergeordneten Umfang zulässig.
Andere Nutzungen sind aufgrund des Vorhabenbezuges nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl
Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl für Stellplätze bzw. deren Zufahrten (oberirdisch) ist gemäß § 19 (4) BauNVO für für das Plangebiet zulässig.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl durch Garagengeschosse in Tiefgaragen (unterhalb der Geländeoberfläche) ist bis maximal 0,8 gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 21a (3) BauNVO zulässig.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen
Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante des SW-Kanaldeckels des Schachtbauwerkes an der Riemekestraße vor dem Grundstück Hausnummer 40 (OK Deckel = 113,01 m üb. NN) festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe gilt beim Flachdach die Oberkante Attika. Dabei ist eine Überschreitung aufgrund installationstechnischer Bauteile, Aufzugsüberfahrten bis maximal 1,00 m ausnahmsweise zulässig.

Die Eingriffstiefe der Baugrube inklusive einer Höhe für den konstruktiven Aufbau von 0,5 m kann maximal bis zu einer Höhenkote von 109,50 m ü.NN erfolgen.

3. Bauweise

3.1 Offene Bauweise
In der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser zulässig. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

3.2 Abweichende Bauweise
In Abweichung von der offenen Bauweise sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

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

Abstandflächen (§ 6 BauO NRW)
In Bezug auf die Abstandflächen gelten die Vorschriften des § 6 BauO NRW. Dabei ist abweichend von § 6 bei der Ermittlung des Maßes der Abstandflächen nicht das natürliche Gelände, sondern die an das Grundstück angrenzende und im Mittel gemessene Oberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße heranzuziehen.

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

Artenschutzrechtliche Ausgleichs- / Vermeidungsmaßnahmen
Um ein Töten und Verletzen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) von Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus zu vermeiden, sollten die Abbruch- und Rodungsarbeiten außerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen (Mitte März bis Mitte November) im Zeitraum von Mitte November bis Mitte März erfolgen. Ist der Abbruch bzw. die Rodung in diesem Zeitraum nicht möglich, sollten die Arbeiten innerhalb der Aktivitätsphase, jedoch außerhalb der Wochenstubenzeit erfolgen. Die Wochenstubenzeit umfasst den Zeitraum von Ende April bis Ende August. Des Weiteren sind die potenziell geeigneten Strukturen nach Ausflug der Tiere in der Dämmerung bis zum Abbruch- bzw. Rodungstermin zu verschließen, um eine weitere Nutzung der Strukturen als Zwischenquartiere bis zum Beginn der Arbeiten zu verhindern. Ein Abbruch bzw. eine Rodung während der Wochenstubenphase von Ende April bis Ende August ist nur möglich, wenn ein Gutachter durch eine detaillierte Untersuchung der beschriebenen Strukturen festgestellt hat, dass diese frei von einer Nutzung durch Fledermäuse sind. Im Anschluss an die Untersuchung sind die Strukturen bis zum Beginn der Arbeiten dauerhaft zu verschließen. Wird ein Besatz festgestellt, sind die Arbeiten bis zum Ende der Wochenstubenphase einzustellen.
Da gemäß LÜTKES & EWERS (2011) nur tatsächlich genutzte Quartiere zu den Fortpflanzungs- und Ruhestätten zählen, ist im Falle eines Abbruchs der Gebäude innerhalb der Aktivitätsphase von Fledermäusen nur jedes nachweislich genutzte Quartier zu ersetzen. Die Er-satzquartiere können bereits in der Planung der neuen Gebäude berücksichtigt und in die Fassade integriert werden (Fledermaus-Fassadenröhre Typ 1 FR, Niststein Typ 27 der Firma Schwegler oder vergleichbare) werden. Alternativ können die Ersatzquartiere in Absprache mit den Eigentümern an den Gebäuden in der Umgebung montiert werden. Für das Anbringen von Ersatzquartieren an den umgebenden Gebäuden eignen sich das Fledermaus-Fassadenquartier Typ 1 FQ, das Fledermaus-Universal-Sommerquartier Typ 1 FTH oder vergleichbare.

Übersicht der auszuführenden Vermeidungsmaßnahmen in Abhängigkeit des Abbruch-/ Rodungszeitpunktes

Abbruch-/Rodungszeitraum		
Mitte März - Mitte November (Mitte März - Ende April sowie Ende August - Mitte November)	Kontrolle des Nestes in der Remise auf Besatz	vor dem Abbruch (bis Ende September)
	Verschluss der potenziell geeigneten Strukturen (an Gebäuden und Gehölzen)	nach dem Ausflug von Fledermäusen, nach Einbruch der Dunkelheit
	Montage eines Ersatzquartieres je nachweislich genutzter Struktur	bei Errichtung der neuen Gebäude bzw. zeitnah des Abbruches
	Kontrolle der zu beseitigen Gehölze auf Nester und auf einen Besatz durch brütende Vögel	vor der Rodung (nur bis Ende September notwendig)
	Kontrolle des Nestes in der Remise auf Besatz	vor dem Abbruch (bis Ende September)
(Ende April - Ende August)	Kontrolle des Nestes in der Remise auf Besatz	vor dem Abbruch
	Kontrolle/Verschluss potenziell geeigneter Strukturen (ggf. Verschiebung des Abbruch-/Rodungszeitpunktes bis zum Ende der Wochenstubenphase)	vor dem Abbruch
	Montage eines Ersatzquartieres je nachweislich genutzter Struktur	bei Errichtung der neuen Gebäude bzw. zeitnah des Abbruches
	Kontrolle der zu beseitigen Gehölze auf Nester und auf einen Besatz durch brütende Vögel	vor der Rodung
	Kontrolle des Nestes in der Remise auf Besatz	vor dem Abbruch
	Kontrolle/Verschluss potenziell geeigneter Strukturen (ggf. Verschiebung des Abbruch-/Rodungszeitpunktes bis zum Ende der Wochenstubenphase)	vor dem Abbruch
Mitte November - Mitte März	nicht erforderlich	nicht erforderlich

D. Sonstige Festsetzungen

Niederschlagswasserbeseitigung gemäß Landeswassergesetz (LWG NRW)
Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten ist. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes NRW.
Weitere Auskünfte ereilt der Stadtentwässerungsbetrieb (STEB) der Stadt Paderborn.

E. Hinweise / Sonstiges

1. Archäologische Bodenfunde
Wenn im Falle von Eingriffen in den ungestörten Boden (bspw. bei Bauvorhaben) kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist die Entdeckung nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Kampfmittelfunde
Eine Gefährdung durch Kampfmittel kann im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.
Sämtliche Arbeiten sind deshalb mit Vorsicht durchzuführen.
Im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren bzw. vor Erdarbeiten genehmigungsfreier Vorhaben sind die zu bauenden Flächen und Baugruben zu sondieren. Die Anlage 1 TVV (Technische Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung im Land Nordrhein-Westfalen) ist anzuwenden.
Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu benachrichtigen.

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

4. Normen / Richtlinien
Die DIN-Normen und Richtlinien können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

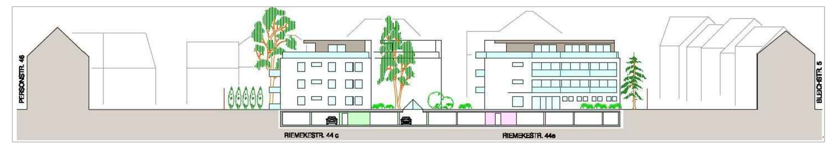
5. Vogelschutz
Zum Schutz vor Vogelkollisionen sollten große Glasflächen von z. B. Terrassentrennwänden oder vorgelagerten Laubengängen so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

6. Müll / Wertstoffsammlung
Der in dem Plangebiet anfallende Restmüll bzw. die Wertstoffe werden in entsprechenden Behältern gesammelt. Die Fläche für die Behälter muss von der Erschließungsstraße, Riemekestraße so gut erreichbar sein, dass die Mitarbeiter des ASP die Behälter zügig im Vollservice herausrollen, leeren und wieder zurückstellen können, ohne zu lange den Verkehr zu behindern (ca. 15 m Entfernung zwischen Stellplatz und Ladeort).

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

Vorhaben- und Erschließungsplan Maßstab 1 : 1000

Ansicht von Ost nach Westen (Vorhaben mit umgebender Bebauung) ohne Maßstab



Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- 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 f.),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 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 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294)

jeweils in der z. Z. geltenden Fassung.

Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 500.

Städtebaulicher Entwurf:
Planzeichnung: Stand: 08.08.2016

Verfahrensablauf

Kartengrundlage : Stadtgrundkarte Stand vom : 23.11.2015
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.

Paderborn, 26.09.2016
gez. Dipl. Ing. Michael Buschmeyer
Dipl. Ing. Michael Buschmeyer
(Öffentl.best. Vermessungsingenieur)

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Drees Huesmann Planer
Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon 05205.3230/6502
fax 05205.22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de

Bielefeld, 26.09.2016
gez. Dipl. Ing. J.-P. Huesmann
Dipl. Ing. J.-P. Huesmann

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 11.02.2016 nach § 12 i.V.m. § 2 (1) und § 1 (8) BauGB die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht. Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB; es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Der Bürgermeister
i.V.
gez. C. Warnecke
Paderborn, 26.09.2016
Technische Beigeordnete

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am 11.02.2016 beschlossene Vorentwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 08.03.2016 bis 30.03.2016 einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 07.03.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister
i.V
gez. C. Warnecke
Paderborn, 26.09.2016
Technische Beigeordnete

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am 19.05.2016 beschlossene Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 06.06.2016 bis 05.07.2016 einschließlich öffentlich ausgelegen. Auf eine Umweltprüfung wurde gemäß § 13 (3) BauGB verzichtet. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 27.05.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister
i.V
gez. C. Warnecke
Paderborn, 26.09.2016
Technische Beigeordnete

Der Rat der Stadt hat gemäß § 10 (1) BauGB diesen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 22.09.2016 als Satzung beschlossen.

gez. C. Warnecke
Paderborn, 26.09.2016
Technische Beigeordnete

gez. Michael Dreier gez. D. Honervogt
Der Bürgermeister Ratsherr

Der Satzungsbeschluss dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am 30.09.2016 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft.

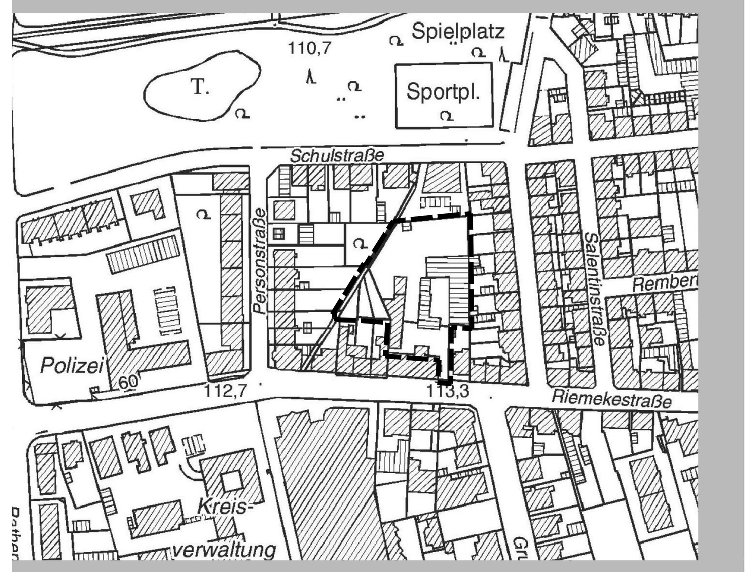
Der Bürgermeister
i.V.
gez. C. Warnecke
Paderborn, 04.10.2016
Technische Beigeordnete

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 299 „Bleichstraße“ überlagert und ersetzt bei dessen Rechtskraft einen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (Baunutzungsplan) Nr. 1 „Kernstadt Paderborn im Stadtteil Paderborn“ aus dem Jahr 1963 bzw. in der Änderungsfassung von 1971.

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 299 "BLEICHSTRASSE"

für einen Bereich zwischen der Riemekestraße, Bleichstraße, Schulstraße und Personstraße

Grenze des Geltungsbereiches



Stadt Paderborn
Technisches Dezernat
Stadtplanungsamt

08.08.2016 Mü.