

# Stadt Paderborn Bebauungsplan Nr. 229 - Waldfläche Driburger Straße -

für das Gebiet zwischen Driburger Straße und Piepenturmweg

Gemarkung Paderborn

Maßstab 1 : 1000

Neuaufertigung des Bebauungsplanes  
Nr. 229 „Waldfläche Driburger Straße“

Der Rat der Stadt hat am 25.03.2004 diesen Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen. Der zeichnerische und textliche Inhalt der Planurkunde einschließlich der geänderten textlichen Festsetzung zur Regenwasserversickerung (in violetter Farbe dargestellt) entspricht dem Ratsbeschluss.

Paderborn, den 24.07.2006

Der Bürgermeister

**Bekanntmachung:**  
Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist am 31.03.2006 erneut bekannt gemacht worden, jedoch rückwirkend zum 08.05.2004.

Paderborn, den 04.03.2006

Der Bürgermeister  
i. V.  
Dr. Ing. Lünser  
Techn. Beigeordneter

Flur 27

**\*3. Regenwasserversickerung gem. § 51 a Landeswassergesetz**  
Alle Dachflächen im Bebauungsplangebiet müssen an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Alle anderen befestigten Flächen (öffentliche Straßen, Wege, Plätze und private Zufahrten sowie Stellplätze) sind aus wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen. Für befestigte Flächen im öffentlichen Bereich werden Notüberläufe zur Ableitung von Belastungsspitzen in den öffentlichen Regenwasserkanal vorgesehen.

## Textliche Festsetzungen

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
In dem im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- Anzahl der Wohnungen pro Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- Gebäudehöhen (§§ 16 Abs. 3 u. 4 sowie 18 BauNVO)  
Für die Gebäude werden folgende maximale Wandothoh (WH) und Gebäudehöhen (GH) festgesetzt:

	WH	GH
Bei einem Vollgeschoss (I)	max. 4,20 m	max. 9,70 m
Bei zwei Vollgeschossen (II)	max. 5,50 m	max. 8,00 m

Die Wandothöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren und dem Mittelpunkt der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Ausgangspunkt hierzu ist die Ausbuchtung der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche an der Grenzlinie zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück. Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, ist Messpunkt der höchste an das Baugrundstück grenzende Teil der Verkehrsfläche. Der gleiche Ausgangspunkt ist maßgeblich für die Ermittlung der Gebäudehöhe.

- Grundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)  
Für die Baugrundstücke wird eine Mindestgröße von 600 m<sup>2</sup> vorgeschrieben.

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

#### Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

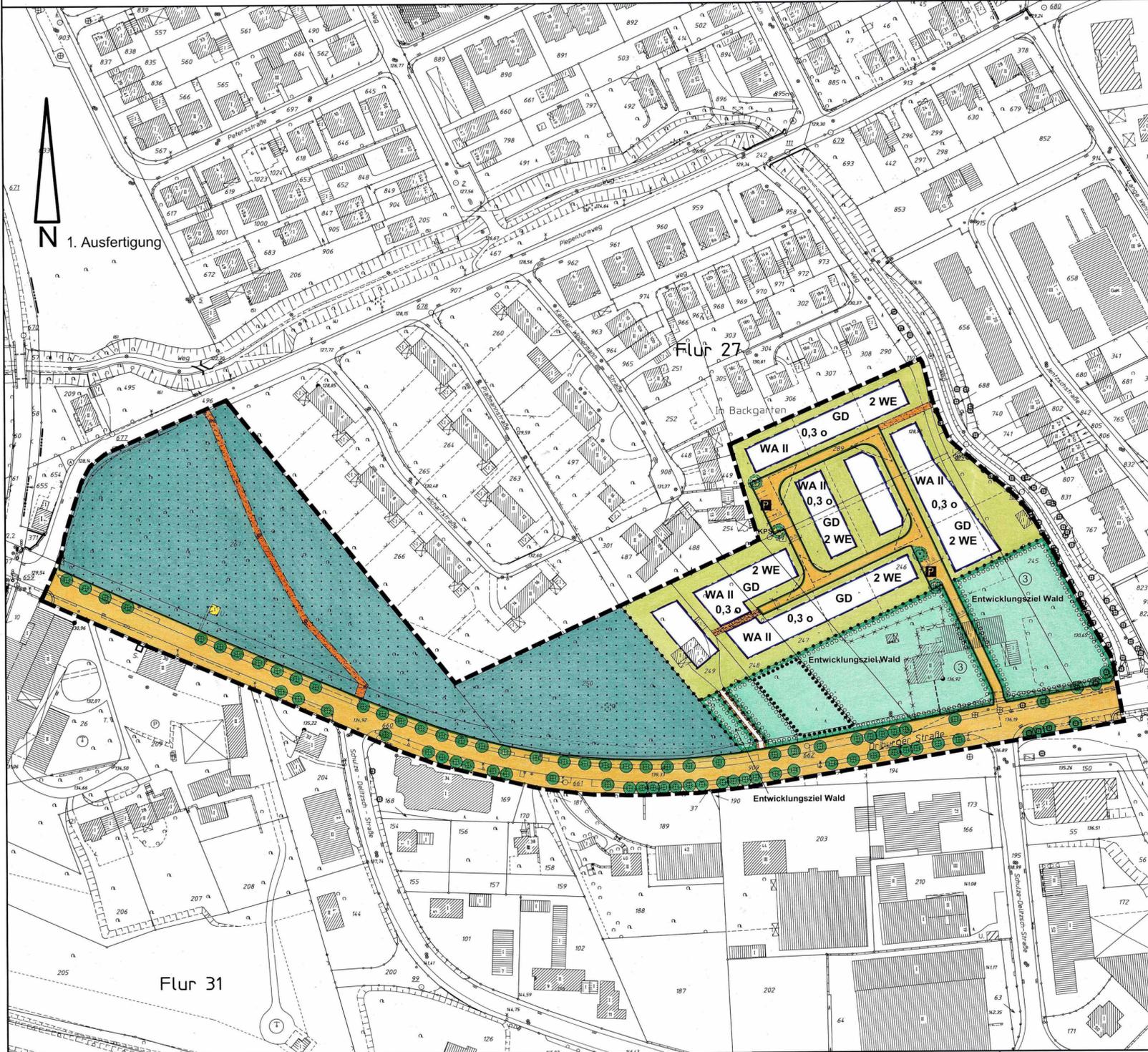
- Gestaltung**  
Die Dächer der eingeschossigen Gebäude sind mit geneigten Dachflächen (GD) und einer Dachneigung von 38° bis 45° auszuführen. Die Dächer der zweigeschossigen Gebäude sind mit geneigten Dachflächen (GD) und einer Dachneigung von maximal 25° auszuführen. Dachgauben und Dachschneitritte müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Abragungen am Gebäude sind nur in geringfügigem Umfang zulässig.
- Einfriedigungen**  
Einfriedigungen sind maximal 1,00 m hoch zulässig. An öffentlichen Verkehrsflächen sind sie 0,80 m hinter der Grundstücksgrenze zu errichten und mit heimischen Hecken vorzuführen.
- Regenwasserversickerung gem. § 51 a Landeswassergesetz**  
Besagt den Baugrundstücken anliegende Niederschlagswasser ist in Röhren- bzw. Mulden-Röhren-Systemen mit Notüberlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal zu versickern (siehe Entwässerungsgutachten). Die Dimensionierung der Versickerungsanlage regelt ein Merkblatt des Stadtwasserversorgerbetriebs zum Bebauungsplan. Die öffentlichen befestigten Flächen sind aus wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen. Notüberläufe werden zur Ableitung von Belastungsspitzen in den öffentlichen Regenwasserkanal vorgesehen.

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

- Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung gem. § 9 Abs. 1 a BauGB**  
Zum Ausgleich für die Neuanlage von Verkehrsflächen wird eine im Besitz der Stadt Paderborn befindliche Teilfläche des Grundstücks Gemarkung Benhausen, Flur 5, Flurstück 362 in der Größe von 715 m<sup>2</sup> zugeworfen, die im Grünordnungsplan mit ① bezeichnet ist. Darüber hinaus werden den Verkehrsflächen Teilbereiche der städtischen Grundstücke Gemarkung Dahl, Flur 3, Flurstück 34 in der Größe von 1.234 m<sup>2</sup>, die im Grünordnungsplan mit ② bezeichnet ist, sowie Gemarkung Dahl, Flur 2, Flurstück 63 in der Größe von 1.320 m<sup>2</sup>, die im Grünordnungsplan mit ③ bezeichnet ist, zugeworfen. Die Größen der Grundstücke ergeben sich aus der detaillierten Flächenbilanzierung. Den Bauflächen werden zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe die im Bebauungsplan liegenden und mit ④ bezeichneten Ausgleichsflächen in der Größe von 5.148 m<sup>2</sup> zugeworfen, die aufgrund ihrer unterschiedlichen Aufwertungskriterien einen rechnerischen Ausgleich von 3.620 m<sup>2</sup> ergeben.
- Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken**  
Zur Minderung des Eingriffs durch die bauliche Inanspruchnahme von Natur und Landschaft werden auf den privaten Grundstücken folgende Maßnahmen festgesetzt:  
Pro Wohnhaus ist mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.  
Zufahrten und Stellplätze sind durch Pflasterung mit wasserdurchlässigem Material oder in wassergebundener Decke auszuführen.
- Ausgleichsmaßnahmen auf den Verkehrsflächen**  
Zur Minderung des Eingriffs durch die öffentlichen Verkehrsflächen wird folgende Maßnahme festgesetzt:  
Die öffentlichen Verkehrsflächen sind aus wasserdurchlässigem Material anzulegen.
- Grünordnungsplan**  
Die Realisierung der landschaftspflegerischen Maßnahmen regeln Grünordnungspläne, die vom Amt für Umweltschutz und Grünflächen erarbeitet wurden. Sie bestehen aus dem Erläuterungsbericht und den Planzeichnungen. Hierin ist detailliert die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen aufgezeigt. Die Grünordnungspläne sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

### D. Hinweise

- Bodendenkmäler**  
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodendenkmäler oder Befunde (etwa Toncherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Fax: 05 21 / 5 20 02 50; Fax: 05 21 / 5 20 02 39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Kampfmittelbeseitigung**  
Sämtliche Tiefarbeiten im Bebauungsplan sind zur Überprüfung beim Staatlichen Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Detmold anzuzeigen, da ein systematisches Absuchen erforderlich ist.



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, -linie und -grenze	Verkehrsflächen	Versorgungsflächen, -leitungen	Grünflächen			
WA Allgemeines Wohngebiet	II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 0,3 Grundflächenzahl 2 WE maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude - siehe textliche Festsetzungen -	o offene Bauweise GD geneigte Dächer - siehe textliche Festsetzungen - Baugrenze	Strassenverkehrsfläche (Aufteilung nachrichtlich) Strassenbegrenzungslinie Sichtdreieck	U Umformer KPS Kompaktstation (BOS)	öffentliche Grünfläche Landwirtschaft / Wald Wald			
<b>Schutzmaßnahmen</b>		<b>Nachrichtliche Darstellungen</b>	<b>Sonstige Planzeichen</b>	<b>Weitere Nutzungsarten</b>	<b>Bestandsangaben</b>			
Umgrenzung der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Entwicklungsziel Wald)	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Befestigungen	Verkehrsgrünfläche Parkfläche Pflanzempfehlung für Bäume	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger	nicht überbaubare Grundstücksfläche	Wohngebäude mit Hausnummer und Geschoszahl Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschoszahl Höhennlinie Höhennpunkt Flurgrenze			
Erhaltungsgebot für Bäume	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Befestigungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Befestigungen sowie von Gewässern							
Kennzeichnung der Zuordnungsflächen (s. textl. Festsetzungen)								
Abgrenzung der Zuordnungsflächen								
Kartengrundlage: Stadtgrundkarte Stand vom: Februar 2004 Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt. Paderborn, 10. Feb. 2004 Der Bürgermeister i. V. <i>[Signature]</i> Städt. Vermessungsamt	Für die Erarbeitung des Planentwurfs: Technisches Dezernat Paderborn, 10. Feb. 2004 <i>[Signature]</i> Technischer Beigeordneter Paderborn, 10. Feb. 2004 Stichtungsamt <i>[Signature]</i> Dipl. Ing.	Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 03. Feb. 2004 nach § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16. Feb. 2004 ortsüblich bekannt gemacht. Paderborn, 10. Feb. 2004 Der Bürgermeister i. V. <i>[Signature]</i> Technischer Beigeordneter	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats, vom 12. Feb. 2004 bis 12. März 2004, einschließlich, öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 04. Feb. 2004 ortsüblich bekannt gemacht worden. Paderborn, 25. März 2004 Der Bürgermeister i. V. <i>[Signature]</i> Technischer Beigeordneter	Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 25. März 2004 als Satzung beschlossen. Paderborn, 25. März 2004 <i>[Signature]</i> Technischer Beigeordneter Der Bürgermeister i. V. <i>[Signature]</i> Ratsherr	Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am 08. Mai 2004 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Paderborn, 12. Mai 2004 Der Bürgermeister i. V. <i>[Signature]</i> Technischer Beigeordneter	Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gestrichelt dargestellten Gebäudeumrisse und die vorgeschlagenen Grundstücksaufteilungen sind unverbindliche Vorschläge und keine Festsetzung des Bebauungsplanes. Paderborn, 12. Mai 2004 Der Bürgermeister i. V. <i>[Signature]</i> Technischer Beigeordneter	<b>Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 229</b> 	Die Gesamtplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, Grünordnungspläne und der Begründung. Städtebaulicher Entwurf: Hubert Daniel Planzeichnung: Sylvia Thiele Stand vom: 09. Februar 2004

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137),  
BauNVO vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132),  
PlanV 90 vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),  
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.7.1994 (GV NW S. 666),  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 1.3.2000 (GV NRW S. 256),  
Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) vom 25.6.1995 (GV NW S. 926),  
Landeswassergesetz (LG NW) vom 21.7.2000 (GV NW S. 568),  
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5.9.2001 (BGBl. I S. 2350),  
jeweils in der z. z. geltenden Fassung.

## Übersichtsplan zum Bebauungsplan Nr. 229

Violette Änderungen aufgrund der Entscheidungen des Rates der Stadt über die vorgebrachten Anregungen.  
Beschluss vom 25. März 2004  
Paderborn, 12. Mai 2004  
Der Bürgermeister i. V. *[Signature]*  
Technischer Beigeordneter

Die Gesamtplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, Grünordnungspläne und der Begründung.  
Städtebaulicher Entwurf: Hubert Daniel  
Planzeichnung: Sylvia Thiele  
Stand vom: 09. Februar 2004