



**Festsetzungen**

**Art der baulichen Nutzung**

- WA Allgemeines Wohngebiet
- WR Reines Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung**

- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. 0,3 Grundflächenzahl
- GH 9,0 m maximale Gebäudehöhe - siehe textliche Festsetzungen
- GH\* maximale Wand- und Gebäudehöhe - siehe textliche Festsetzungen
- 2 WE maximale Wohneinheiten - siehe textliche Festsetzungen

**Bauweise, Baulinien und Baugrenzen**

- durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- ▲ nur Einzelhäuser zulässig
- △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Verkehrsmitteln**

- Straßenverkehrsfläche (Aufstellung nachrichtlich)
- Straßenbegrenzungslinie
- Wasser

**Flächen für Versorgungsanlagen**

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Wasser

**Schutzmaßnahmen**

- Erhaltungsbau für Bäume

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- ▲ Kennzeichnung der Bereiche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, in deren besonderes Vorkommen (Schallschutzmaßnahmen gem. der dargestellten Lärmpegelbereiche) erforderlich sind - siehe auch textliche Festsetzungen

**Bestandsgabungen**

- Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosshalt
- Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosshalt
- 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)**

In den im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO zulässig.

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

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 BauNVO sind in bestimmten genau definierten Bereichen nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Garagen und überdeckte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**3. Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In gekennzeichneten Bereichen des Bebauungsplanes sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

**4. Vorkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Schutz vor Geräuschen: Bei Neubau, Umbau oder Erweiterung von Wohngebäuden ist für alle im Lärmpegelbereich II und III befürchteten Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein entsprechender baulicher Schallschutz gegen Verkehrsmittelnwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, vorzusehen (Schallschutzwand und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß). Die Grundrissgestaltung sollte im Wege der architektonischen Selbsthilfe so optimiert werden, dass alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 (Lärm abgewandt) ausgerichtet werden. An den besonders verlärmten Fassadenstellen können Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WC, Vorratsräume und Küchen vorgesehen werden. Sollte eine Lärm abgewandte Ausrichtung nicht möglich sein, sind die Fenster dieser Räume entsprechend der Schallschutzwand nach VDI 2719 auszustatten. 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 „Stabdung“ oder eine „Indirekte Lüftung“ über Flure oder Nachbarräume oft nur unzureichend lösbar sind. Deshalb wird im Lärmpegelbereich II empfohlen, die Schlafräume - wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen - mit schalldämmenden Lüftungsausläufern im Lärmpegelbereich III werden bei Schlafräumen - wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen - schalldämmende Lüftungseinrichtungen zwingend vorgeschrieben, deren Schalldämmmaß die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen. Hinsichtlich von Rolläden ist darauf zu achten, dass die Schalldämmung des Fensters nicht verschlechtert wird. Entsprechende konstruktive Hinweise können der VDI 2719 und DIN 4109 entnommen werden.

Die DIN 4109 sowie die VDI Richtlinie 2719 können im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

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

Lärmpegelbereich / Außenbauteil	Büroräume in Wohnungen	Büroräume
I / 56 bis 60 dB(A)	30	30
II / 61 bis 65 dB(A)	35	30

Anmerkungen: 1. dass für Neubauten im Lärmpegelbereich I und II in der Regel keine besonderen Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile zu stellen sind, da aufgrund der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) bereits erforderliche Bauteileigenschaften für Wände, Türen und Türen erforderlich werden, die ein entsprechendes bewertetes Schalldämmmaß R' w res für einen ausreichenden Schallschutz im Gebäudeninneren nach DIN 4109 gewährleisten.

In den Lärmpegelbereichen I und II sollen die künftigen Nutzungen der Außenbereichflächen (z. B. Terrassen, Gärten) auf den Lärm abgewandter Seite errichtet bzw. angelegt werden. Bauteile zwischen den Wohngebäuden sollten durch Garagen, sonstige baulich zulässige Nebenanlagen und/oder massive Mauern geschlossen werden.

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

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

**1. Gestaltung**

**Doppelhäuser**  
Bei der Errichtung von Doppelhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und die Traufhaken sowie Fassadenmaterial und -farbe einheitlich ausgeführt werden.

**Gebäudesockel / Abgrabungen**  
Gebäudesockel sind im Material und Farbton der Gebäudeaußenhaut herzustellen. Soweit möglich, ist der Sockel durch Bodenabschlüpfungen und Terrassen des Gebäudes an das Gelände zu verschließen. Abgrabungen am Gebäude sind pro Fassadenbreite nur bis zu 1/5 der Fassadenbreite zulässig.

**Garagen / überdeckte Stellplätze**  
Garagen sind im Material und der Farbe des Hauptgebäudes und überdeckte Stellplätze (Carports) im Material des Hauptgebäudes bzw. in Holz oder Stahl auszuführen.

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

Zur Begrenzung der Gebäudekubatur werden folgende maximale Wandhöhen (WH) und Gebäudehöhen (GH) festgesetzt:

Gebäudehöhen	Gebäudehöhen	
	Gebäudehöhe (GH*)	Wandhöhe (WH)
geneigte Dachflächen	max. 8,0 m	6,0 m
Flachdach	max. 4,0 m	max. 3,0 m

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren und dem angrenzenden natürlichen Gelände.

Zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den angrenzenden natürlichen Gelände wird die Gebäudehöhe gemessen.

Bei geneigten Gebäudeoberflächen ist die im Mittel gemessene Wand- bzw. Gebäudehöhe maßgebend; diese ergibt sich aus den Wand- bzw. Gebäudehöhen an den Gebäudekanten oder den vertikalen Begrenzungen der Wandfläche.

**3. Vorgartenbereich**

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

**4. Einfriedungen an Verkehrsflächen**

Bauliche Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als Mauer im Material und Farbe des Hauptgebäudes, Natursteinmauer, senkrechte Holzterrazzmauer und aus Metallgitterstäben zulässig. Zäune sind mit heimischen Hecken oder heimischen Holzläden zu hinterfangen. Die bauliche Einfriedung darf eine maximale Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

**D. Sonstige Hinweise**

- Gemäß § 11a Landeswassergesetz (LWG NRW) sind alle bebauten und befestigten Flächen an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen.
- Archäologische Bodenfunde: Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonerschalen, Metallfunde, runde Bodenverfugungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 38, 33613 Bielefeld, Fax: 05 21 7 20 02 50, Fax: 05 21 7 20 02 39, anzuzeigen und die Entdeckung drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Kampfmittelkunde: Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfugungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg zu benachrichtigen.
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen: Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Diesellost) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Entleerung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 496).
- Planungsrecht 1990 (Planf. 40) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Genehmigungsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GV NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Ersten Teils des Gesetzes vom 3.2.2005 (GV. NRW. S. 498).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW. S. 615).

Jeweils in der z. Z. geltenden Fassung.

Der Gesamtplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung.

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

Städtebaulicher Entwurf: Hubert Daniel  
Planzeichnung: Sylvia Thiele  
Stand: September 2008

**Verfahrensablauf**

Kartengrundlage: Stadtgrundsätze Stand vom 1. Mai 2007  
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planungs- und Kartographieverordnung vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist genehmigungspflichtig.

Paderborn, 11. Sep. 2008

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:  
Technisches Dezernat

Paderborn, 11. Sep. 2008

Stadtplanungsamt  
Paderborn, 11. Sep. 2008

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 22.05.2007 nach § 2 (1) i. V. m. § 1 (6) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

An 15.05.2008 hat der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt beschlossen, das Aufstellungsverfahren gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Der Aufstellungsbeschluss sowie der Modifizierungsbeschluss wurden am 20.06.2008 öffentlich bekannt gemacht.

11. Sep. 2008

Gemäß § 13 a Abs. 3 Nr. 2 wurde die Öffentlichkeit in Zeit vom 23.06.2008 bis 07.07.2008 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen informiert. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind in § 5, Sep. 2008 öffentlich bekannt gemacht.

11. Sep. 2008

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18. Sep. 2008 bis 18. Okt. 2008 einschließlich öffentlich ausliegen. Auf eine Umweltprüfung wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind in § 5, Sep. 2008 öffentlich bekannt gemacht worden.

20. Okt. 2008

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan am 09. Dez. 2008 Sitzung beschlossen.

09. Dez. 2008

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans ist nach § 10 (3) BauGB am 12. Dez. 2008 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

12. Dez. 2008

Der Bebauungsplan ist nach § 10 (3) BauGB am 12. Dez. 2008 öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

12. Dez. 2008

**BEBAUUNGSPLAN**

**268**

**Im Springsfelde**

für das Gebiet zwischen Am Waldplatz, Husener Straße und Kilianstraße (Flur 43, Gemarkung Paderborn).



Stadt Paderborn

Technisches Dezernat  
Stadtplanungsamt