

# Stadt Paderborn Bebauungsplan Nr. D198 I. Änderung

## - Grundsteinheimer Weg -

für das Gebiet zwischen dem Grundsteinheimer Weg, der Wohnbebauung am Pastorskamp und der katholischen Kirche St. Margaretha  
Gemarkung Dahl

Maßstab 1 : 1000

Flur 6 und 12



### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO**  
In dem im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**  
Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO werden, soweit sie nicht ausdrücklich zugelassen sind, ausgeschlossen. Zulässig sind Sichtschutzmauern oder -zäune aus Holz an Terrassen max. 5,00 m lang und 1,80 m hoch, Pergolen sowie Einrichtungen für die Ver- und Entsorgung (Trafostationen, Kabelverleerschranke, Müllsammelstellen etc.).
- Pflanzgebote gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 8 a BNatSchG**  
Die Vorgartenflächen zum öffentlichen Verkehrsraum hin sind bis auf die notwendigen Zugänge, Zufahrten und Stellplätze als Grünfläche mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und Bodendeckern anzulegen. Die befestigten Flächen dürfen 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.  
Je Einfamilienhaus oder je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein, je Mehrfamilienhaus sind mindestens drei standortgerechte, heimische Laubbäume als Hausbäume anzupflanzen und zu unterhalten. Pflanzausfälle sind zu ersetzen.  
Von den im Bebauungsplan eingezeichneten Pflanzempfehlungen für Bäume im öffentlichen Verkehrsraum kann abgewichen werden, falls technische Gründe dies erfordern.
- Sichtflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**  
Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeglicher Bebauung und sichtbehindernden Nutzung über 70 cm Höhe freizuhalten.
- Gebäudehöhen gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO und § 6 Abs. 4 BauO NW**  
In Bezug auf § 6 Abs. 4 BauO NW werden für die Gebäude folgende maximale Wandhöhen festgesetzt: Bergseitig max. 3,60 m, talseitig max. 5,00 m. Die maximale Firsthöhe wird auf talseitig 10,50 m und bergseitig 9,50 m begrenzt.  
Alle Höhen sind jeweils von der natürlichen Geländeoberfläche zu messen.

#### B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 BauO NW

- Fassadengestaltung**  
Verkleidungen aus gewelltem Kunstglas, Mauerwerkssimulationen, Faserzementplatten u. ä. sind unzulässig. Geschlossene Wand- und Fassadenflächen sind zu begrünen. Sichtbare Sockelausbildungen sind unzulässig.
- Dachgestaltung**  
Die Dächer der Gebäude sind mit geeigneten Dachflächen (GD) mit einer Dachneigung von 38° bis 45° auszuführen. Flachdachelemente sind zulässig und sind zu begrünen. Dachgauben, Dachschneitten 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 - waagrecht 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.
- Einfriedigungen**  
Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind unter Beachtung der Verkehrsanforderungen mit Hecken oder als Holzzaun bis max. 0,80 m Höhe zu errichten.
- Bodenaushub**  
Bei der 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.
- Regenwasser**  
Aufgrund der Ergebnisse eines Versickerungsgutachtens ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser in ein Mulden-Rigolen-System mit einem Überlauf in den städtischen Regenwasserkanal zu versickern. Das Versickerungsgutachten kann bei der Stadt Paderborn, STEB, Pontanusstraße 55, eingesehen werden.
- Böschungflächen**  
Böschungen für den Straßenkörper sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

#### C. Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung

Die im Bebauungsplan mit ① bezeichneten Flächen sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen sind gemäß § 1 a BauGB den öffentlichen Verkehrsflächen, die mit ② bezeichneten Flächen den Bauflächen im WA-Gebiet als Sammelausgleichsmaßnahmen zugeordnet.  
Die anfallenden Kosten werden auf die zugeordneten Grundstücke im Maßstab der überbaubaren Grundstücksflächen verteilt.  
Die im Bebauungsplan mit ③ bezeichnete Fläche sowie die darauf auszuführenden Maßnahmen sind gemäß § 1 a BauGB der öffentlichen Verkehrsfläche, die der neuen Zufahrt zum Friedhof dient, zuzuordnen.

### ÜBERSICHTSPLAN



### PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, -linie und -grenze	Verkehrsflächen	Grünflächen	Bestandsangaben
WA Allgemeines Wohngebiet	II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  0,3 Grundflächenzahl	o offene Bauweise △ ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — Baugrenze — X — Abgrenzung der Zuordnungsflächen ← Firstrichtung	— Straßenverkehrsfläche (Aufteilung nachrichtlich) — Straßenbegrenzungslinie — Sichtdreieck	— öffentliche Grünfläche — Friedhof — Parkanlage — private Grünfläche	— Wohngebäude mit Hausnummer und Geschoszahl — Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschoszahl — Höhenlinie — Höhenpunkt — Flurgrenze Weitere Signaturen siehe DIN 18 702
Landwirtschaft / Wald	Schutzmaßnahmen	Nachrichtliche Darstellungen	Sonstige Planzeichen	Weitere Nutzungsarten	
— Fläche für die Landwirtschaft	— Umgrenzung der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — Erhaltungsgebot für Bäume — ND Naturdenkmal (nachrichtlich dargestellt)	— öffentliche Parkfläche — Verkehrsgrünfläche — Pflanzempfehlung für Bäume	— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — Kennzeichnung der Zuordnungsflächen — mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Paderborn	— nicht überbaubare Grundstücksfläche — Vorgarten	
Kartengrundlage : Stadtgrundkarte Stand vom Juli 2001 Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt. Paderborn, 26.09.2001 Der Bürgermeister i.A. Stad. Vermessungsdirektor v.o.t.	Für die Erarbeitung des Planentwurfs: Baudezernat Paderborn, 01. Okt. 2001 Für die Erarbeitung des Planentwurfs: Paderborn, 27. Sep. 2001 Stadtplanungsamt Dipl. Ing.	Der Ausschuß für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt hat am ...26.06.2001... nach § 2 (1) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschuß wurde am 18.07.2001...ortsüblich bekanntgemacht. Paderborn, 01. Okt. 2001 Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB für die Dauer des Monats ...vom 02. Okt. 2001 bis zum 05. Nov. 2001... einschließlich öffentlich ausgelegt. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 2.2. Sep. 2001 ortsüblich bekanntgemacht worden. Paderborn, 12. Dez. 2001 Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter	Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 12. Dez. 2001 als Sitzung beschlossen. Paderborn, 12. Dez. 2001 Der Bürgermeister i.V. Ratsherr	Der Satzungsbeschuß dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am 28. Jan. 2002 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Paderborn, 28. Jan. 2002 Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141).  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132).  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253).  
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 7.3.1995 (GV NW S. 219).  
Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) vom 25.6.1995 (GV NW S. 926).  
Landschaftsgesetz (LG NW) vom 21.7.2000 (GV NW S. 487),  
in der jeweils gültigen Fassung.

### HINWEISE

- Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - Kurze Str. 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521 / 520 02 50; Fax: 0521 / 520 02 39, schriftlich mindestens zwei Woche im Voraus anzuzeigen.
  - Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Befunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach § 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem o.g. Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen und die Entdeckungstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- B. Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der städtische Kampfmittelräumdiens bei der Bezirksregierung in Detmold zu benachrichtigen.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplans Nr. D 198 und D 102 außer Kraft gesetzt.  
Städtebaulicher Entwurf: D. Kohrs  
Planzeichnung: A. Bunte