Stadt Paderborn

Bebauungsplan Nr. E 19 VIII. Änderung

- Schrieweshof -

für das Gebiet zwischen Gartenstraße, Bohlenweg und Von-Ketteler-Straße.

Gemarkung Elsen | **Maßstab 1 : 1000** | **Flur 3 und 5**

Übersichtsplan

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Kerngebiet sind abweichend von § 7 Abs. 2 BauNVO Vergnügungsstätten ausgeschlossen.
   Wohnungen sind oberhalb des Erdgeschosses uneingeschränkt zulässig.

2. In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

   Im gesamten allgemeinen Wohngebiet, mit Ausnahmen der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, werden Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 (1) Baunutzungsverordnung, soweit sie nicht ausdrücklich zugelassen sind, ausgeschlossen. Ausdrücklich zugelassen sind Schwimmbäder im Freien, Pergolen, Gartenhäuser und Einrichtungen der Versorgungsträger.

3. Die Errichtung von oberirdischen Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht gestattet.

   Keller- bzw. Tiefgaragen sind im Kerngebiet uneingeschränkt, im allgemeinen Wohngebiet nur in Wohngebäuden mit mehr als drei Wohnungen zulässig.

4. Gartenhäuser bis zu einer Grundfläche von 6 m² sind zulässig.

5. In jeden Hausgarten ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

6. In dem als öffentliche Parkfläche festgesetzten Bereich ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB jeweils für 5 Stellplätze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. Auf dem zukünftigen Dorfplatz sind mindestens sieben heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
   Die Standorte können aufgrund örtlicher Gegebenheiten geringfügig von der Planzeichnung abweichen.
   Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Bei allen Gebäuden darf der Fußboden des Erdgeschosses höchstens 0,70 m über Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Sichtbare Sockelausbildungen sind untersagt.

2. Die Drempelhöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden 0,70 m nicht überschreiten. Bei mehrgeschossigen Gebäuden im Bereich des allgemeinen Wohngebietes ist ein Drempel nicht zulässig. Bei mehrgeschossigen Gebäuden im Kerngebiet ist ein Drempel bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Für konstruktiv notwendige Bauteile, wie z. B. bei Treppenhäusern, können auf Antrag Ausnahmen genehmigt werden. Als Drempelhöhe gilt das Maß von Oberkante Fertigfußboden bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.

3. Für die Gebäudeaußenhaut sind nur rot-brauner Klinker bzw. weißer oder grauer Putz zulässig.
   Die Verwendung von gewelltem Kunstglas ähnlichen Materialien, Wellblech und ortsuntypischen Materialien, wie z. B. Kunststoffe, Metalle, Pappen oder sonstige Mauerwerks-Imitationen ist unzulässig.

4. Werbeanlagen

   · Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Die Standorte sind auf die Seiten „Von-Ketteler-Straße", „Kundenparkplatz" und „Dorfplatz" zu beschränken.

   · Die Länge einer oder mehrerer Werbeanlagen darf max. 1/3 der Gebäudebreite betragen. Die einzelne Werbeanlage darf dabei eine max. Länge von 10 m sowie eine max. Höhe von 2 m nicht überschreiten.

   · Bei der Werbeschrift sind nur Einzelbuchstaben zulässig.

   · Schriftzüge als Fensteraufkleber sind nur im Erdgeschoss bis zu einer Gesamthöhe der Aufkleber von 0,30 m zulässig. Diese dürfen zu dem nur auf der zum Kundenparkplatz orientierten Gebäudeseite angebracht werden.

   · Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss bis zur Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig.

   · Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht sind unzulässig.
   Die Beleuchtung der Werbung muss blendfrei sein.

   · Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

   · Werbeausleger dürfen eine Länge von 1,00 m und eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

   · Die Aufstellung von Werbeanlagen mit wechselndem Plakatanschlag ist nur auf der Gebäudeseite zum Kundenparkplatz und nicht zum Dorfplatz, zur Von-Ketteler-Straße oder zur Wohnbebauung im Norden zulässig.
   Gleiches gilt für das Anbringen von Werbung für Angebote.

   · Das Bekleben von Fenster- und Türöffnungen mit blickdichter Folie, Werbefolie oder Werbeplakaten ist unzulässig.

   · Für Fensterflächen, die aus betriebsbedingten Gründen blickdicht gestaltet werden müssen, sind undurchsichtige Verglasungen zu verwenden (Beispiele: eloxiertes, satiniertes oder verspiegeltes Glas, Milchglas, etc.). Der Eindruck einer Fensterfläche muss erhalten bleiben. Die blickdichten Fensterflächen dürfen 40 % der Gesamtfensterfläche des Erdgeschosses einer Gebäudeseite nicht überschreiten.

   · Fahnenmasten mit Werbebannern sind unzulässig.

5. In geschlossener Bauweise sind keine Balkone, sondern nur Loggien zulässig. Für Reihenhäuser sind im Erdgeschoss mindestens 2,20 m tiefe, eingezogene, überdachte Freisitze vorzusehen.
   Bei offener Bauweise sind Balkone höchstens über eine Front- oder Giebellänge zulässig. Die Erdgeschosswohnungen sind auf abgegrenzte Terrassen zu öffnen.

6. Balkon- und Loggienbrüstungen sind senkrecht auszubilden und können mit den notwendigen Einrichtungen für Wind-, Sonnen- und Sichtschutz ausgestattet werden.

7. Für Wind-, Sonnen- und Sichtschutz ist, sofern nicht durch die Art des Baukörpers dieser Schutz gewährleistet ist, Holz zu verwenden.

8. Terrassen bei Mietwohnungen sollen durch eine 3,00 m lange, 1,80 m hohe Wand geschützt werden.
   Sie sind abgelöst von der Hauswand aus dem Material der Außenhaut oder aus Holz herzustellen.

9. Rundfunk- und Fernsehantennen sind für Hauszeilen und Hausgruppen als Gemeinschaftsanlage vorzusehen. Einzelantennen sind nur unter Dach zulässig. Erforderliche Ausnahmen sind vom Antragsteller nachzuweisen.

10. Oberirdische Garagen sind in Zeilen oder Gruppen mit gleichhohen Gesimsen und gleicher Dachoberkante zu errichten.
    In dem Bereich mit der Festsetzung GGa1 ist zum Schutz gegen auf die Wohnbebauung einwirkende Immissionen eine Carport-Anlage zu errichten. Das schalltechnische Gutachten, welches Bestandteil des Bebauungsplanes ist, setzt für Schallschutzmaßnahmen Mindesthöhen von 3,90 m bzw. 6,00 m fest. Die zur Wohnbebauung orientierten Wände sowie das Dach sind geschlossen auszubilden und müssen ein Einfügungsdämpfungsmaß von $D_e \geq 25$ dB aufweisen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis des Schallschutzes durch Gutachten zu erbringen.

    Die Zu- und Abfahrten der Keller- bzw. Tiefgaragen sollen möglichst im seitlichen Grenzabstand der Gebäude liegen. Eine Überdachung der Außenrampen ist aus Gründen des Immissionsschutzes und im Hinblick auf einen störungsfreien Winterbetrieb anzustreben.

11. Beim Neubau von Wohnungen im Kerngebiet ist durch Gutachten im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die Werte der DIN 18005 eingehalten werden. Ist dieses nicht möglich, sind passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

12. Einfriedigungen sind ausschließlich für Hausgärten zulässig.
    Für Vorgärten ist jede Art der Einfriedigung unzulässig.
    Einfriedigungen sind aus dunkelfarbigem kunststoffummantelten Maschendraht an Stahlprofilen oder aus Holzzäunen mit senkrechter Lattung, 0,80 m hoch, herzustellen. Sie sind 0,80 m hinter der Grundstücksgrenze zu errichten und mit einer Hecke, die bis zu 1,80 m hoch werden kann, vorzupflanzen.
    Zwischen den Hausgärten kann ein kunststoffummantelter Maschendrahtzaun oder ein Holzzaun mit senkrechter Lattung bis zu 0,80 m Höhe auf der Grundstücksgrenze, durch Pflanzstreifen eingegrünt, errichtet werden.
    Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeines Wohngebiet
MK — Kerngebiet

Maß der baulichen Nutzung

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
z.B. 0,4 — Grundflächenzahl
z.B. 33°-36° — Dachneigung

Bauweise, -linie und -grenze

o — offene Bauweise
g — geschlossene Bauweise
H — nur Hausgruppen zulässig
SD — Satteldach
FD — Flachdach
GD — Geneigtes Dach
Baugrenze
Firstrichtung

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (Aufteilung nachrichtlich)
Straßenbegrenzungslinie
V — Verkehrsberuhigter Bereich
Fußgängerbereich
Sichtdreieck
Ein- und Ausfahrt
Nicht zum Anbau bestimmter Bereich, Verbot zur Anlage von Zufahrten

Versorgungsflächen, -leitungen

U. — Umformer
W — Wertstoffcontainer (Standorte können sich aus technischen Gründen ändern)

Weitere Nutzungsarten

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
GGa — Gemeinschaftsgaragen
GGa1 — Gemeinschaftsgaragen -siehe textl. Festsetzungen-
Sa/St/Cp — Garagen / Stellplätze / Carport
Durchgang, Durchfahrt in der ersten Ebene

Bestandsangaben

Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl
Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosszahl
Höhenlinie
Höhenpunkt
Flurgrenze
Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

Nachrichtliche Darstellungen

P — Öffentliche Parkfläche
Pflanzgebot für Bäume
V — Verkehrsgrünfläche

Schutzmaßnahmen

Erhaltungsgebot für Bäume

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Grenze des Änderungsbereichs
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Lärmschutzmaßnahme

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte
Stand vom: März 2002
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.

Paderborn, 11. Nov. 2002
Der Bürgermeister
i.A.
Städt. Obervermessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:
Baudezernat
Paderborn, 15. Nov. 2002
Technischer Beigeordneter

Paderborn, 11. Nov. 2002
Stadtplanungsamt
Dipl. Ing.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt hat am 14. März 2002 nach § 2 (1) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Änderungsbeschluss wurde am 06. April 2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Paderborn, 15. Nov. 2002
Der Bürgermeister
i. V.
Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats, vom 19. Nov. 2002 bis 19. Dez. 2002 einschließlich, öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 09. Nov. 2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Paderborn, 20. Feb. 2003
Der Bürgermeister
i. V.
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 20. Feb. 2003 als Satzung beschlossen.

Paderborn, 20. Feb. 2003
Technischer Beigeordneter
Der Bürgermeister
Ratsherr

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am 01. März 2003 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Paderborn, 10. März 2003
Der Bürgermeister
i. V.
Technischer Beigeordneter

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S.132),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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),
Landschaftsgesetz (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 zz. geltenden Fassung.

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes Nr. E 19 I. Änderung außer Kraft gesetzt.

HINWEISE

A. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde 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 Westfälischen Museum für Archäologie - Amt für Bodendenkmalpflege - Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel: 05 21 / 5 20 02 50; Fax: 05 21 / 5 20 02 39 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

B. Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Detmold zu benachrichtigen.

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

Der Gesamtplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, dem schalltechnischen Gutachten und der Begründung.

Städtebaulicher Entwurf: Doris Kohrs
Planzeichnung: Sylvia Thiele