Stadt Paderborn

Bebauungsplan Nr. E 124

für das Gebiet

zwischen Verner Straße, Paderborner Straße, Westgrenze der Flurstücke 427 und 135, Ostgrenze des Flurstücks 362, Henkenstraße, Westgrenze des Flurstücks 363, Nordgrenze des Flurstücks 314, Verbindungslinie von der Nordostecke des Flurstücks 314 zur Nordwestecke des Flurstücks 24, Nordgrenze des Flurstücks 24, Verbindungslinie von der Nordostecke des Flurstücks 24 zur Nordwestecke des Flurstücks 427, Nordgrenze der Flurstücke 427 und 201, alle aufgeführten Flurstücke liegen in der Flur 5,

zur Festsetzung

von Art und Maß baulicher Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Verkehrsflächen.

Gemarkung Elsen — Flur 5 und 7

Maßstab 1 : 500

* II. Änderung

Der Rat der Stadt hat am 9. 6. 1994 nach §2(1) BauGB die II. Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Änderungsbeschluß wurde am 27. AUG. 94 ortsüblich bekanntgemacht.
Paderborn, den 29. AUG. 94
Der Stadtdirektor
I.V.
Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat nach §3(2) BauGB auf die Dauer eines Monats vom 8. SEP. 94 bis 6. OKT. 94 einschließlich, öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 27. AUG. 94 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Paderborn, den 30. JAN. 95
Der Stadtdirektor
I.A.
Städt. Oberverwaltungsrat

Der Rat der Stadt hat nach §10 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Paderborn, den 22. DEZ. 94
Für den Rat der Stadt: Bürgermeister
Für die Stadtverwaltung: Stadtdirektor
Ratsherr
Techn. Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan wurde nach §11(1) BauGB am 8. FEB. 95 zur Anzeige vorgelegt.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften nach §11(3) BauGB wird nicht geltend gemacht.
Verfügung vom 21. MRZ. 95
Az. 35.21.11 - 708/ei.su
Detmold, den 21. MRZ. 95
Bezirksregierung
I.A.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens dieses Bebauungsplanes ist nach §12 BauGB am 8. APR. 95 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Paderborn, den 10. APR. 95
Der Stadtdirektor
I.V.
Technischer Beigeordneter

RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 2, 3 und 8 bis 12 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253)
§ 81 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 26. 6. 1984 (GV. NW. S. 419) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB.
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. 1. 1990 (BGBl. I. S. 127)
Veradnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - Planz V 90) vom 18. 12. 1990.

1. Ausfertigung

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 30. 7. 1981
Kartengrundlage: Stadtgrundkarten
Paderborn, den 18. SEP. 1984
Stadtvermessungsamt
Stand vom Juli 1982
Stadt. Vermessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:
Baudezernat
Paderborn, den 18. SEP. 1984
Amt für Stadtplanung u. Stadterneuerung
Dipl.-Ing.
Tiefbauamt
Ltd. Städt. Baudirektor
Technischer Beigeordneter

Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Paderborn, den 18. SEP. 1984
Der Stadtdirektor
I.A.
Städt. Vermessungsdirektor

Der Rat der Stadt hat am 21. 5. 1981 nach § 2(1) BBauG die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 2. 3. 1983 ortsüblich bekanntgemacht.
Paderborn, den 18. SEP. 1984
Der Stadtdirektor
I.V.
Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 2a(6) BBauG auf die Dauer eines Monats vom 24. SEP. 1984 bis 24. OKT. 1984 einschließlich, öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 15. SEP. 1984 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Paderborn, den 12. MRZ. 1985
Der Stadtdirektor
I.A.
Stadtoberamtsrat

Der Rat der Stadt hat nach § 10 BBauG diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.
Paderborn, den 12. MRZ. 1985
Für den Rat der Stadt: Bürgermeister
Für die Stadtverwaltung: Stadtdirektor
Ratsherr
Techn. Beigeordneter

Die Festsetzungen über die Gestaltung gem. § 103 Bau O NW in Verbindung mit § 4 der ersten VO zur Durchführung des BBauG werden genehmigt.
Paderborn, den 30. MAI 1985
Der Oberkreisdirektor als untere staatliche Verwaltungsbehörde
I.A.
DIPL.-ING. WATERMANN
KREISOBERBAURAT

Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 BBauG mit Verfügung vom 22. APR. 1985 genehmigt worden.
Az.: 35.21.11 - 708/ei
Detmold, den 22. APR. 1985
Der Regierungspräsident
I.A.

Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes ist nach § 12 BBauG am 19. JUNI 1985 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Paderborn, den 19. JUNI 1985
Der Stadtdirektor
I.V.
Technischer Beigeordneter

Violette Änderungen aufgrund der Entscheidungen des Rates der Stadt über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen.
Beschluß vom 20. 12. 1984
Paderborn, den 12. MRZ. 1985
Der Stadtdirektor
I.V.
Technischer Beigeordneter

Übersichtsplan 1 : 5 000

FESTSETZUNGEN

Art und Maß baulicher Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

- WR — Reines Wohngebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- z. B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- z. B. 0,8 — Geschoßflächenzahl
- 0,4 — Grundflächenzahl
- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- ~~I + II D~~ — ~~I Vollgeschoß + I als Vollgeschoß anzurechnendes Dachgeschoß~~
- SD — Satteldach
- z. B. 36° — Dachneigung
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- D — Nur Doppelhäuser zulässig
- Firstrichtung
- WH — Maximale Wandhöhe. Bezugspunkt für die Ermittlung der Wandhöhe bildet die Straßenoberkante.

Baugrenze
Baulinie
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Nicht überbaubare Grundstücksfläche – Vorgarten –

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.
Grenze des Änderungsbereiches

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- P — Öffentlicher Parkplatz
- Verkehrsberuhigte Bereiche gem. § 42a Abs. 4a StVO
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreieck
- Sichtlinie
- V — Verkehrsgrünfläche innerhalb der Straßenverkehrsfläche nachrichtlich dargestellt
- Brücke

Grünflächen

- Öffentliche Grünfläche
- BC — Kinderspielplatz Typ B oder Typ C, gem. Rd. Erl. d. IM. v. 31.7.74
- Pflanzgebot für hochstämmige heimische Laubbäume
- Pflanzbindung (Erhaltungsgebot für Bäume)
- Pflanzgebot für heimische Gehölze und Sträucher

Weitere Nutzungsarten

- Ga — Garage
- GGa — Gemeinschaftsgaragen siehe textl. Festsetzungen
- GGa * — Gemeinschaftsgaragen
- GSt — Gemeinschaftsstellplätze
- St — Überdachte Stellplätze
- HG — Hausgarage
- Wasserfläche, Gräfte
- Brunnenanlage
- Sichtschutzwand, H max 1,80
- Kabeltrasse der PESAG
- KST — Kabelnetzstation
- KV — Kabelverteilerschrank
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Gräfteeigentümer und der Stadt Paderborn
- Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Stadt Paderborn und der versorgungsträger

BESTANDSANGABEN

- Wohngebäude mit Hs. Nr. u. Geschoßzahl
- Wirtschafts- u. Industriegebäude mit Geschoßzahl
- Höhenlinie
- Höhenpunkt
- Flurgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

Der Gesamtplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung und dem Grundstücksverzeichnis.
Außerdem ist eine Begründung beigefügt.

RECHTSGRUNDLAGEN

§§ 2 und 8 bis 12 des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 341) i. d. F. der Bekanntmachung vom 6. 7. 1979 (BGBl. I S. 949);
§ 103 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27. 1. 1970 (GV. NW. S. 96) in Verbindung mit § 9 Abs. 5 BBauG und § 4 der Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 24. 11. 1982 (GV. NW. S 753), jeweils in der z. Zt. geltenden Fassung;
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S 1763);
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 - Planz V 81) vom 30. 7. 1981.

Weitere Nutzungsarten

Fläche für Lärmschutzwall
- auf öffentl. Grundstück
- auf priv. Grundstück

Die privaten Grundstücke an der Paderborner Straße und der Verner Str. sind mit einer Grunddienstbarkeit für einen Lärmschutzwall zugunsten der Stadt Paderborn auf der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche zu belasten. (Duldungspflicht)
Die private Nutzung darf die Funktion des Lärmschutzwalles nicht beeinträchtigen.

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. In den in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Reinen Wohngebiet (WR) und in Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO bzw. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. In beiden Gebieten WA + WR sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. (§ 3 Abs. 4 BauNVO)

2. Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO werden, soweit sie nicht ausdrücklich zugelassen sind, ausgeschlossen.
Ausdrücklich zugelassen sind Schwimmbäder im Freien ohne überirdische Gebäude, Sichtschutzmauern und Pergolen bei Terrassen sowie Einrichtungen der Versorgungsträger. Für Grundstücke größer als 450 m² sind Gartenhäuser mit einer Grundfläche bis zu 6 m² ausdrücklich zugelassen.

3. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind, wenn sie nicht in Baukörper integriert, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Für jede Wohneinheit ist eine Garage oder ein überdachter Stellplatz (Carport), für je zwei Wohneinheiten ist ein zusätzlicher Stellplatz außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes vorzusehen.
Für die mit GGa* gekennzeichnete Gebäudegruppe sind Stellplätze und Gemeinschaftsgaragen im nördlich angrenzenden Grundstück vorzusehen.

5. Die Oberkante der Fußbodenhöhe des Erdgeschosses der Wohngebäude wird im Baugenehmigungsverfahren verbindlich vorgeschrieben.

B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

1. Als Material für die Außenhaut ist roter Ziegel zu verwenden. Für Teilflächen ist eine dunkelfarbig gebeizte Holzverschalung zulässig.

2. Die Dächer der Wohngebäude sind als Satteldächer mit der im Bebauungsplan festgesetzten Neigung auszubilden. Als Dachdeckung sind rote Dachpfannen zu verwenden.

3. Bei ein- und zweigeschossigen Reihenhäusern sind die Dachaufbauten innerhalb der Gruppe abzustimmen.

4. Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind zulässig. Die Summe der Länge der Einzelelemente darf höchstens 1/2 der Firstlänge betragen. Das Einzelelement darf eine Breite von max. 3,50 m - waagerecht gemessen - und eine Höhe von 1,20 m - senkrecht gemessen jeweils von Oberkante Sparren - nicht überschreiten.

5. Bei Einzel- und Doppelhäusern sind von außen sichtbare Drempel unzulässig. Die Drempelhöhe beträgt max. 0,40 m, 0,60 m. Bei eingeschossigen, selbstständigen Reihenhäusern beträgt die Drempelhöhe max. 1,20 m, 1,60 m.
Für die zweigeschossigen Reihenhäuser wird die Höhe der Traufkante (Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Dachhaute) auf 6,00 m über der Oberkante des Bezugspunktes festgelegt.

6. Garagen und Carports sind, sofern sie nicht in den Hauskörper eingefügt werden, mit Satteldächern zu errichten. Die Materialien der Außenhaut und der Dacheindeckung sowie die Dachneigung sollen mit den angrenzenden Häusern und Hausgruppen übereinstimmen.

7. Für Wind- und Sichtschutzeinrichtungen ist, sofern nicht durch die Art des Baukörpers dieser Schutz gewährleistet ist, das Material der Gebäudeaußenhaut oder Holz zu verwenden.
Die den Terrassen zugeordneten Sichtschutzwände dürfen max. 5,00 m lang und 1,80 m hoch - gemessen von der rückwärtigen Gebäudehaut bzw. von der Fußbodenhöhe des Erdgeschosses - errichtet werden.

8. Sockel sind in Material und Farbton der Gebäudeaußenhaut herzustellen. Sie sind bis zu einer Höhe von max. 0,30 m zulässig. Soweit erforderlich, ist der Sockel durch Bodenaufschüttung und Heranziehen des Geländes an das Gebäude zu verdecken.

9. Die Verwendung von geblühten Kunstglas und Wellblech ist unzulässig. Mauerwerksimmitationen, Kunststoffe, Metalle oder Pappen sind als Material für Fassadenverkleidungen ausgeschlossen.

10. Die Vorgärten sind mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
Hierbei sind mind. 40 % der Vorgartenfläche mit standortgerechten Pflanzflächen anzulegen, mit Bodendeckern zu bepflanzen oder als Rasenfläche mit lockeren Hecken und Buschpflanzen zu gestalten.
In jeden Hausgarten ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind so befestigen und durch dichte Umpflanzung (Hecken u.ä.) oder Abmauerung so anzulegen, daß sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

11. Einfriedigungen sind ausschließlich für die Hausgärten zulässig. Für Vorgärten ist jede Art der Einfriedigung unzulässig. Entlang der Gräfte ist ein Übersteigen von 3,00 m Breite von jeglicher Einfriedigung freizuhalten.
Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind unter Beachtung der Verkehrsanforderungen in Hecken oder 0,80 m hinter der Grundstücksgrenze zu errichten und mit einer Grünanpflanzung, die bis zu 1,80 m hoch werden kann, vorzupflanzen.
Zwischen den Hausgärten kann eine Einfriedigung bis zu 0,80 m Höhe, durch Pflanzstreifen eingegrünt, errichtet werden.
Antennen- und Fernsehantennen sind für Hausseilen von Gebäudegruppen als Gemeinschaftsanlagen zu errichten. Es ist entweder auf dem Dach oder als Kabelanlage unterhalb der Traufkante zu verlegen. Einzelantennen sind nur unterhalb der Traufkante zulässig.

13. Aus Immissionsschutzgründen sind Wohnungen von festen und flüssigen Brennstoffen für die Gebäudebeheizung unzulässig. Abweichend von dieser Vorschrift können Schornsteine von Feuerstätten für feste und flüssige Brennstoffe (Raucherschornsteine) errichtet werden, die jedoch nur bei Ausfällen in der Elektrizitäts- oder Gasversorgung in Betrieb genommen werden dürfen. Andere gesetzliche Regelungen und Verordnungen bleiben unberührt.

C. Ausnahmen

Ausnahmen von den textlichen Festsetzungen der Nrn. A 3 und B 1 - 7 können zugelassen werden, wenn die abweichende Ausführung für alle Gebäude einer Gruppe (Hausgruppe, Reihenhauszeile, Doppelhauszeile entlang einer Straßenseite, oder zusammenhängende Reihenhauszeile 1 - 6 Gebäude) durch Baulast gesichert ist. Abweichende Ausführung für die Außenhaut sind z.B. Kalksandstein, weißer Putz usw.

D. Ableitung des Regenwassers

Die Entwässerung der Dachflächen der Reihenhäuser an der Gräfte hat über offene oder geschlossene Gerinne entlang der Grundstücksgrenzen in die Gräfte zu erfolgen. Die Stadt erstellt für die Gräfte eine Abflußmöglichkeit in das städtische Kanalnetz.

** Neuplanung durch Bplan E 124 III. Änderung

Neuplanung durch Bpl. Nr. E 124 I. Änd.

Fl. 5

Fl. 7