

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

2 WE maximale Anzahl der Wohneinheiten

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich

nicht überbaubare Grundstücksfläche

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

nur Einzelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Verbot zur Anlage von Zugängen und Zufahrten

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltungsbefehl für Bäume

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des Änderungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Paderborn und der Versorgungsträger

mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

SD Satteldächer

38°-45° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Bestandsangaben

Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosshöhe

Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosshöhe

Höhenlinie

140,1 Höhenpunkt

Flurgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

Hinweise

- 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 LWL-Archäologie für Westfalen, Am Stadthof 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 05 21 / 5 20 02 50; Fax: 05 21 / 5 20 02 39, E-Mail: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.
- 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 Arnsberg, Tel. 0 23 31 / 69 27-38 62 zu benachrichtigen.
- Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselkraftstoff) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.
- Die DIN-Normen, wie z.B. DIN 4109, DIN 45691, DIN 18005, der Farbkatalog RAL sowie die VDI-Richtlinie 2719 können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- Baunutzungsverordnung ((BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 950),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272),

jeweils in der z.Z. geltenden Fassung

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

Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000

Städtebaulicher Entwurf: Nuran Özmen

Planzeichnung: Sylvia Thiele

Stand: Mai 2012

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen nach § 4 Abs. 1 BauNVO vorwiegend dem Wohnen.

1.1 Zulässig sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.2 Nicht zulässig sind:

- Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.
- Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe der Beherbergungsgewerbe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

2. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 u. 18 BauNVO)

Für die Gebäude werden folgende maximale Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt:

Bei einem Vollgeschoss (!): max. 4,00 m WH max. 9,50 m FH

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren und dem Mittelpunkt der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Ausgangspunkt hierzu ist die Ausbauhöhe 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 Firsthöhe.

B. Festsetzungen nach Landesrecht gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

1. Dachgestaltung

Die Dächer der Gebäude sind mit Satteldach (SD) und einer Dachneigung von max. 38°- 45° auszuführen.

Dachendeckungen aus gewelltem Kunstglas, Metallen oder Blechen, Faserzementplatten u. ä. sind unzulässig.

In die Dachhaut integrierte Anlagen zur Gewinnung bzw. Nutzung regenerativer Energien (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind grundsätzlich zulässig. Auf Flachdächern sind untergeordnete Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Begrünte Dächer sind zulässig.

Übereinander liegende Dachgauben sind unzulässig.

Pro Doppelhausdachfläche bzw. Einzeihausdachfläche ist nur eine Dachgaube zulässig.

Dachgauben sind aus der Dachfläche und nicht aus der Wandfläche zu entwickeln. Zwischen Traufe und Gaubenwand müssen mindestens drei Dachflammenreihen angeordnet sein. Im Spitzboden sind Dachgauben unzulässig. Zudem müssen sie mind. 1,50 m unter der Firsthöhe enden.

Dachgauben und Dachschritte müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Es sind auf einer Seite der Dachflächen jeweils nur Dachgauben oder Dachschritte zulässig.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und Dachfarbe sowie Trauf- und Firsthöhe einheitlich ausgeführt werden.

2. Fassadengestaltung

Verkleidungen aus gewelltem Kunstglas, Metallen oder Blechen, Mauerwerksimitationen, Faserzementplatten u. ä. sind unzulässig.

Doppelhäuser müssen hinsichtlich des Fassadenmaterials einheitlich ausgeführt werden.

3. Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12 und 21a BauNVO

Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen ist nach § 12 Abs. 6 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksstellen zulässig.

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

Kompensationsmaßnahmen / Fläche oder Maßnahmen zum Ausgleich / Zuordnung

Für die ausgleichspflichtigen Grundstücksflächen, im Zuordnungsplan mit und gekennzeichnet, wird folgende detaillierte Zuordnung getroffen:

Für die entfallende Ausgleichsfläche in der Größenordnung von 2275 m² im Zuordnungsplan mit gekennzeichnet wird auf der Sammelausgleichsfläche des Grundstücks der Gemarkung Elsen, Flur 15, Flurstück 194 eine Fläche von 2275 m² neu nachgewiesen. Im Zuordnungsplan ist die Fläche mit gekennzeichnet.

Dem zusätzlichen baulichen Eingriff auf dem Grundstück der Gemarkung Eisen, Flur 19, Flurstück 2336 in der Größenordnung von 1054 m², im Zuordnungsplan mit gekennzeichnet, wird auf der Sammelausgleichsfläche des Grundstücks der Gemarkung Elsen, Flur 15, Flurstück 194 eine Fläche von 548 m² zugeordnet. Im Zuordnungsplan ist die Fläche mit gekennzeichnet. Aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeiten der neuen Baufläche wird der Eingriff mit dem Faktor 1,3 ausgeglichen.

Dem zusätzlichen baulichen Eingriff auf dem Grundstück der Gemarkung Eisen, Flur 19, Flurstück 2354 in der Größenordnung von 600 m², im Zuordnungsplan mit gekennzeichnet, wird auf der Sammelausgleichsfläche des Grundstücks der Gemarkung Elsen, Flur 15, Flurstück 194 eine Fläche von 312 m² zugeordnet. Im Zuordnungsplan ist die Fläche mit gekennzeichnet. Aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeiten der neuen Baufläche wird der Eingriff mit dem Faktor 1,3 ausgeglichen.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan sowie im Grünordnungsplan getroffenen Festsetzungen und Regelungen bezüglich der Ausgleichsmaßnahmen und die Zuordnung gem. § 1a Abs. 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 BauGB treten somit im Änderungsbereich außer Kraft.

Der Zuordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

D. Sonstige Festsetzungen

1. Regenwasserversickerung (§ 51a LWG NW)

Gem. § 51 a Landeswassergesetz NW ist das im Baugbiet anfallende Regenwasser in Form von Mulden/Rigolen oder Rigolen auf den einzelnen Baugrundstücken zu versickern. Das Versickerungsgutachten sowie ein Versickerungsplan können beim Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn eingesehen werden.

Verfahrensablauf

Kartengrundlage: Stadtkarte Stand vom Dezember 2010
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.

Der Bürgermeister
i. V.
.....gez. Speth.....
Vermessungsdezernat-assessor

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:

Technisches Dezernat
Paderborn, 23.07.2012gez. C. Warnecke.....
Technische Beigeordnete
Stadtplanungsamt
Paderborn, 23.07.2012gez. Schultze.....
Dipl. Ing.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am12.07.2011..... nach § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am07.10.2011..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Bebauungsplanänderung erfolgt gemäß § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB; es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB.

Der Bürgermeister
i. V.
.....gez. C. Warnecke.....
Technische Beigeordnete
Paderborn, 23.07.2012

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am12.07.2011..... beschlossene Vorentwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom19.02.2012..... bis12.03.2012..... einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am07.10.2011..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister
i. V.
.....gez. C. Warnecke.....
Technische Beigeordnete
Paderborn, 23.07.2012

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am26.01.2012..... beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom19.02.2012..... bis12.03.2012..... einschließlich öffentlich ausliegen. Auf eine Umweltprüfung wurde gemäß § 13 Abs. 3 BauGB verzichtet. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am03.02.2012..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister
i. V.
.....gez. C. Warnecke.....
Technische Beigeordnete
Paderborn, 23.07.2012

Im Rahmen eines eingeschränkten Beteiligungsverfahrens wurde die betroffene Öffentlichkeit über den erneut geringfügig modifizierten Planinhalt informiert. In der Zeit vom19.04.2012..... bis11.05.2012..... wurde der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Der Bürgermeister
i. V.
.....gez. C. Warnecke.....
Technische Beigeordnete
Paderborn, 23.07.2012

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB am28.06.2012..... als Satzung beschlossen.

Der Bürgermeister
i. V.
.....gez. C. Warnecke.....
Technische Beigeordnete
Paderborn, 23.07.2012

.....gez. Heinz Paus.....
Der Bürgermeister
.....gez. D. Honer Vogt.....
Ratsherr

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am06.07.2012..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

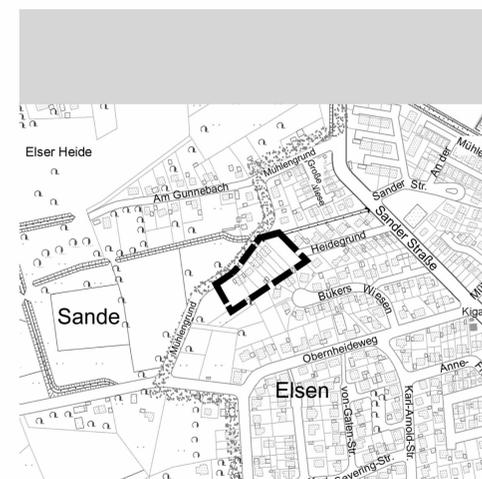
Der Bürgermeister
i. V.
.....gez. C. Warnecke.....
Technische Beigeordnete
Paderborn, 23.07.2012

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes Nr. E 171 außer Kraft gesetzt.

BEBAUUNGSPLAN

E 171 II. Änderung Mühlengrund

für das Gebiet zwischen Mühlengrund und Heidegrund
(Flur 19, Gemarkung Eisen).



Stadt Paderborn
Technisches Dezernat
Stadtplanungsamt

