



Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,3 Grundflächenzahl

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

durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich

nicht überbaubare Grundstücksfläche

offene Bauweise

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

öffentliche Straßenverkehrsfläche

öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Haltestelle

private Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung einschl. privater Parkfläche

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche Grünfläche

private Grünfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung: Vorgartenfläche

Flächen für das Anpflanzen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB)

Anpflanzung von Bäumen (Die Standorte können sich aus verkehrstechnischen Gründen ändern.)

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW)

SD Satelldach

30° - 45° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)

II Begrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB), hier: Abgrenzung der Lärmpegelbereiche II und III

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Bestandsangaben

Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl

Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosszahl

Höhenlinie

140,1 Höhenpunkt

Flurgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

Hinweise

- Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodentunde 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, 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.
- 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 Amberg, Tel. 0 23 31 / 69 27-38 62 zu benachrichtigen.
- Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselmotortreibstoff) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe“ einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einkleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.
- Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die öffentliche Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Um die normgerechte Niederschlagswasserbeseitigung sicherstellen zu können, müssen die Hinterliegergrundstücke aufgehört werden, um einen rückwärtigen Ein- bzw. Überstau zu vermeiden.
- Wesentliche Hinweise zum Schallschutz sind in der Begründung dargestellt.
- Das Plangebiet befindet sich vollständig im Geltungsbereich der Zone III B des Wasserschutzbereiches Paderborn. Das betreffende Schutzgebiet dient dem Grundwasserschutz im Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlagen "Wasserverke I bis IV" im Nord-westen der Kernstadt.
- Im Bereich der Stichstraße (private Verkehrsfläche) kann eine Andienung durch Müllfahrzeuge nicht gewährleistet werden, daher sind Abfallbehälter und Werkstofftonnen bzw. -säcke am Beginn der betreffenden Stichstraße für die Entsorgung bereitzustellen.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

1.1 **Zulässig** sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Shank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 **Ausnahmsweise zulässig** sind nach § 4 Abs. 3 BauNVO ferner:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

1.3 **Nicht zulässig** sind:

- Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Läden sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.
- Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsgebundenen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossen.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Zulässig sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:

- Gebäude mit einer maximalen Trauf- oder Wandhöhe (WH) bis 4,20 m bei einer maximalen First- oder Gebäudehöhe (GH) von 9,70 m
- Gebäude mit einer maximalen Trauf- oder Wandhöhe (WH) ab 4,20 m bis 6,10 m bei einer maximalen First- oder Gebäudehöhe (GH) von 10,70 m

Ausnahmsweise kann die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,50 m durch untergeordnete Bauteile, wie Antennen, Parabolantennen, Wetterleinen, Masten o. ä. sowie durch Gebäudeteile, die für die Funktion der Anlage erforderlich sind, wie Schornsteine, Aufzugsbauten, Lüftungs- und Belüftungsaufbauten überschritten werden.

Für die Bemessung der Wand- und Traufhöhen gelten nach § 18 BauNVO die nachstehenden Angaben:

Die maximale Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkannte Dachsparren einerseits (**Messpunkt**) und der Oberkannte der nächstgelegenen Erschließungsstraße andererseits.

Als **Bezugspunkt** ist hier die Ausbauhöhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche an der Grenzlinie zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück oder Straßenbegrenzungslinie anzunehmen. Verläuft die Verkehrsfläche im Bereich dieser Grenzlinie oder Straßenbegrenzungslinie nicht oben, ist als **Bezugspunkt** der höchste an das Baugrundstück grenzende Teil der Verkehrsfläche anzunehmen.

Der betreffende **Bezugspunkt** im Bereich der genannten Grenzlinie oder Straßenbegrenzungslinie ist - entsprechend der vorstehenden Festsetzungen - gleichfalls für die Ermittlung der Gebäudehöhe (GH) maßgeblich.

Als **Messpunkt** für die maximale Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkannte Dachhaut im Bereich der Firstlinie anzunehmen.

Zulässige Höchstzahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB:

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten (WE) zulässig.

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 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

4. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Zum Talweg ist je Grundstück maximal eine Einfahrt (Zufahrt) in einer Breite von höchstens 5,0 m zulässig.

5. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Je Grundstück darf der Anteil der versiegelten bzw. befestigten Flächen (Stellplätze, Zufahrten und Zugänge) im Bereich der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Vorgartenfläche den Wert von 50 % gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW nicht überschreiten. Der verbleibende Anteil von mindestens 50 % der Vorgartenfläche ist zu begrünen.

6. Freizuhaltende Schutzflächen, Nutzungsbeschränkungen und Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Ausschluss von Terrassen im Bereich der Vorgärten

Zur Vermeidung von Schalleinträchtigungen ist auf den am Talweg anliegenden Grundstücken die Anlage von Terrassen in jenem Außenwohnbereich, der zwischen dem Talweg und den Hauptgebäuden gelegen ist, unzulässig.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten entsprechend DIN 4109

Bei Neubau, Umbau oder Erweiterung von Wohn- und Bürogebäuden ist für alle im Lärmpegelbereich II und III befindlichen Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein entsprechender baulicher Schallschutz gegen Einwirkungen durch Verkehrslärm nach den Bestimmungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vorzusehen (Schallschutzwärter und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß).

Die Grundrissgestaltung ist so zu optimieren, dass alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 lüftungsgewandt ausgerichtet werden. An den besonders schallgeprägten Fassadenbereichen sind Treppenhäuser, Bilder, Gänge, Vorräume, Küchen und sonstige Räume ohne dauerhafte Aufenthaltsfunktionen vorzusehen. Sollte eine lüftungsgewandte Ausrichtung nicht möglich sein, sind die Fenster dieser Räume entsprechend der Schallschutzklasse nach VDI 2719 auszustatten.

Im Lärmpegelbereich III werden bei Schlafräumen - wozu auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen - schalldämmte Lüftungseinrichtungen, deren Schalldämmmaße die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen, zwingend vorgeschrieben.

An den mit den relevanten Lärmpegelbereichen II bis III gekennzeichneten Fassaden bzw. Grenzen sind jeweils bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß R_{w,as} nach DIN 4109 wie folgt vorzunehmen.

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohngebäuden, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büro Räume und ähnliches
I	bis 55 dB (A)	30	-
II	56 bis 60 dB (A)	30	30
III	61 bis 65 dB (A)	35	30

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

7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (zugleich Kompensationsmaßnahmen im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB)

Je angefangene 150 m² bebauter Grundfläche ist auf den Grundstücken mindestens ein standortgerechter, heimischer Laubbaum in der Mindestqualität: H (Hochstamm), 2xv (zweimal verpflanzt), 12-14 (Stammumfang 12-14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe ab Wurzelhals) zu pflanzen sowie entsprechend der artspezifischen bzw. sortentypischen Wuchsform dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Im Bereich der privaten Verkehrsfläche sind - entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes - mindestens zwei standortgerechte, heimische Laubbäume in der Mindestqualität: H (Hochstamm), 3 x v (zweimal verpflanzt), 14-16 (Stammumfang 14-16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe ab Wurzelhals) zu pflanzen sowie entsprechend der artspezifischen bzw. sortentypischen Wuchsform dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Laubbäume sind mit einem durchgehenden Leittrieb zu entwickeln und ferner von einem wiederkehrenden "auf den Stock setzen" ausgeschlossen.

8. Sonstige Kompensationsmaßnahmen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a BauGB

Dem Eingriff im Bereich der "Erschließungsanlage" (hier: private Straßenverkehrsfläche) in der Größenordnung von 157 m² wird die im Zuordnungsplan mit 1 gekennzeichnete Ausgleichsfläche in der Größenordnung von 236 m² zugeordnet.

Dem Eingriff im Bereich der bebauten Fläche im Allgemeinen Wohngebiet (WA) in der Größenordnung von 1449 m² wird die im Zuordnungsplan mit 2 gekennzeichnete Ausgleichsfläche in der Größenordnung von 2319 m² zugeordnet.

Die betreffenden Teilflächen 1 und 2 zählen zur Sammelausgleichsfläche "Anreppen" (Gemarkung Anreppen, Flur 7, Flurstück 189).

9. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW

Dachgestaltung

Bei den Dachbedeckungen sind Materialien in roter bis rotbrauner sowie schwarzer bis grauschwarzer Farbe entsprechend der RAL-Nummern 3000 bis 3005, 3007, 3009, 3011, 3013, 3016 sowie 7015, 7016, 7021, 7022, 7026, 7039, 7043, 8019, 8022, 9004, 9005, 9011 zulässig.

Die Verwendung von glänzenden oder glasierten Materialien ist bei der Dachflächengestaltung grundsätzlich ausgeschlossen.

Bei der Ausführung von Dachaufbauten muss der Abstand zum Organ mindestens 2,50 m betragen. Die gesamte Länge der Dachaufbauten darf 50 % der Traufhöhe der jeweiligen Dachseite nicht überschreiten. Diese Vorgaben schließen auch Dachgauben, Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster ein.

Dachgauben und Dacheinschnitte sind auf eine Geschossebene zu begrenzen.

Die vorstehenden Festsetzungen gelten nicht für Dachaufbauten, die der Gewinnung von Solarenergie dienen. Die entsprechenden Anlagen dürfen jedoch einen Abstand von 0,25 m zur Dachhaut nicht überschreiten.

Fassadengestaltung

Gebäudefassaden sind - mit Ausnahme von Sichtbetonflächen und Sichtmauerwerk - nicht im Rohzustand zu belassen, sondern zu verputzen, zu streichen oder zu verkleiden.

Bei verputzten, gestrichenen oder verkleideten Fassadenflächen sowie Sichtmauerwerk sind Farben der RAL-Nummern 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 1016, 7023, 7032, 7034, 7035, 7036, 7044, 9001, 9002, 9006, 9007, 9010 und 9016 zulässig.

Einfriedungen

Bei Einfriedungen, die an öffentliche oder private Verkehrsflächen angrenzen, ist deren Höhe auf 1,00 m begrenzt. Diese Vorgabe gilt nicht für geschnittene und freiwachsende Hecken.

Gebäudegestaltung bei Doppelhäusern

Bei der Errichtung von Doppelhäusern müssen beide Hälften in Dachform, Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhen sowie Fassadenmaterial und -farbe, ferner bei den Fensterformaten einheitlich ausgeführt werden.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- 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 (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 17.12.2009 (GV. NRW. S. 953, 975)

jeweils in der z. Z. geltenden Fassung.

Zugehöriger Bestandteil des Bebauungsplanes M 269 ist der Grünordnungs- bzw. Zuordnungsplan.

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

Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000

Städtebaulicher Entwurf: Reiner Meyerhoff

Planzeichnung: Janette Obermeier, Angelika Bunte

Stand: 18.05.2010

Verfahrensablauf

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

Paderborn,26.01.2011.....
.....gez. Leßmann
.....i. A. Dienststempel
.....Vermessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:

Technisches Dezernat

Paderborn,26.01.11.....
.....gez. Heinz Paus
.....Der Bürgermeister

Stadtplanungsamt

Paderborn,26.01.11.....
.....gez. Schultze
.....Dipl. Ing.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am28.01.10..... nach § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am12.03.10..... ortsüblich bekanntgemacht.

Paderborn,26.01.11.....
.....gez. Heinz Paus
.....Der Bürgermeister

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am28.01.10..... beschlossene Vorentwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom15.03.10..... bis15.04.10..... einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am12.03.10..... ortsüblich bekanntgemacht worden .

Paderborn,26.01.11.....
.....gez. Heinz Paus
.....Der Bürgermeister

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am18.05.10..... beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom01.02.11..... bis01.03.11..... einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am21.01.11..... ortsüblich bekanntgemacht worden .

Paderborn,02.03.11.....
.....gez. Heinz Paus
.....Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am06.04.11..... als Satzung beschlossen.

Paderborn,07.04.11.....

.....gez. Heinz Paus
.....Der Bürgermeister

.....gez. D. Honer Vogt
.....Ratsherr

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am 30.05.2011..... ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

i. V.

Paderborn,31.05.11.....
.....gez. Cl. Warnecke
.....Der Bürgermeister

.....Technische Beigeordnete

Ergänzender Hinweis:

Die DIN 4109 sowie der Farbkatalog RAL können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

BEBAUUNGSPLAN

M 269

Talleweg

für einen 40 m breiten Gebietsstreifen entlang des Talleweges, Flur 2, Gemarkung Marienloh



Stadt Paderborn

Technisches Dezernat

Stadtplanungsamt