

Stadt Paderborn Bebauungsplan Nr. SN 235 A - Fischerkamp -

für das Gebiet zwischen

**Bielefelder Straße, Memelstraße und Am Sandberg
Fischerkamp**

Gemarkung Schloß Neuhaus

Maßstab 1 : 1000

Flur 8 und 9



Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
In dem im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet (MI)
In dem im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten gem. § 4 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig.
Die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls nicht zulässig.

1.3 Kerngebiet (MK +/-)
1.3.1 In dem im Bebauungsplan festgesetzten Kerngebiet (MK +/-) sind Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
1.3.2 Im Kerngebiet (MK +/-) sind Verkaufsflächen gemäß § 4 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO in Keller- und Obergeschossen unzulässig.

1.3.3 Im MK +/- - Gebiet ist eine Verkaufsfläche bis zu 3300 qm zulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 Abs. 2 u. 3 sowie 18 BauNVO
Als Wandhöhe (WH) gilt das Maß vom Mittelpunkt der angrenzenden Erschließungsstraße bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß vom Mittelpunkt der angrenzenden Erschließungsstraße bis zur Oberkante der baulichen Anlage. Untergeordnete Bauteile wie Schornsteinköpfe, Aufzugschächte und dergleichen können die Dachhaut bis zu einer Höhe von 3,00 m überragen. Hierbei gilt als Bezugspunkt der obere Schnittpunkt des Bauteils mit der Dachhaut.

2.2 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO
Es gelten die im Bebauungsplan eingetragenen Werte.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

3.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO
Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand und einer maximalen Länge von 50 m zu errichten.

3.2 Bestimmte Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
Gebäude sind wie in der offenen Bauweise zu errichten, es sind jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

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

1. Gestaltung

1.1 Dächer, Dachaufbauten
Dachgauben und -einschnitte bei Satteldächern sind nur bis zu einer Gesamtlänge von höchstens 1/3 der Gebäudelänge zulässig und müssen mindestens 2,00 m von der Giebelwand entfernt sein.
Die Dachaufbauten müssen mind. 50 cm unter dem First in das Dach einbinden bzw. enden.

1.2 Fassaden
Für die Gebäudeaußenhaut sind nur roterbrauner Klinker bzw. weißer oder grauer Putz zulässig.

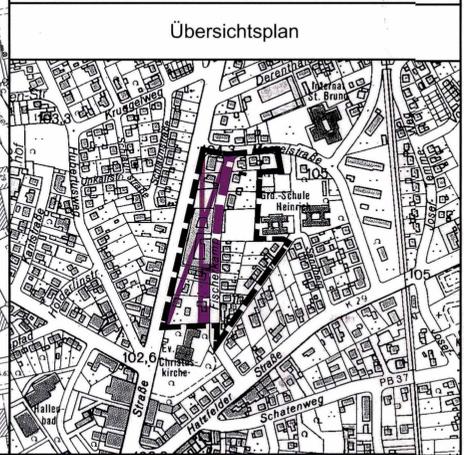
1.3 Doppel- und Reihenhäuser
Doppel- und Reihenhäuser müssen hinsichtlich Dachneigung, Dachmaterial, Dachfarbe, Traufhöhe, Fassadenmaterial, Fassadenfarbe und Fassadengliederung einheitlich ausgeführt werden.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an der Stelle der Leistung angebracht werden. Der Standort ist auf die parallelen Fassaden zur "Bielefelder Straße" 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 Werbeanlage sind nur Einzelbuchstaben zulässig.
- Schriftzüge als Fensteraufkleber sind nur im Erdgeschoss bis zu einer Gesamthöhe der Aufkleber von 0,30 m zulässig. Diese dürfen nur auf der zur Bielefelder Straße orientierten Gebäudeseite angebracht werden.
- Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss bis zur Firsthöhe des ersten Obergeschosses zulässig.
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht sind unzulässig.
- Die Beleuchtung der Werbung muss blendfrei sein.
- Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
- Werbeanlagen dürfen eine Länge von 1,00 m und eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
- Die Aufstellung von Werbeanlagen mit wechselndem Plakatschlag ist nur auf den parallelen Fassaden zur "Bielefelder Straße" zulässig. Gleiches gilt für das Anbringen von Werbung über Gebote.
- Das Bekleben von Fenstern und Türöffnungen mit beidseitiger Folie, Werbe- oder Werbepiktogrammen ist unzulässig.
- Für Fensterflächen, die aus z. B. betriebsbedingten Gründen nicht beklebt werden können, sind unerschütterliche Verglasungen zu verwenden (Beispiele: eloxiertes, satiniertes oder verspiegeltes Glas, Dachglas, etc.). Der Eindruck einer Fensterfläche muss erhalten bleiben. Die beklebten Fensterflächen dürfen 40 % der Gesamtfensterfläche einer Gebäudeseite nicht überschreiten.
- Fahnenmasten mit Werbeanlagen sind unzulässig.

3. Für Bauvorhaben im Kerngebiet ist durch ein schalltechnisches Gutachten während des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die Lärmwirkungen im angrenzenden Wohngebiet und Mischgebiet eingehalten werden.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, -linie und -grenze	Verkehrsflächen	Weitere Nutzungsarten	Sonstige Planzeichen	Bestandsangaben
MI Mischgebiet	z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	o offene Bauweise	■ Straßenverkehrsfläche	■ Nicht überbaubare Grundstücksfläche	— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	■ Wohngebäude mit Hausnummer und Geschözzahl
MK Kerngebiet	z.B. 0,4 Grundflächenzahl	b besondere Bauweise (Gebäuelänge länger als 50m zulässig)	— Straßenbegrenzungslinie		— Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	■ Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschözzahl
WA Allgemeines Wohngebiet	z.B. s:WH 6m z.B. s:FH 9m	ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — Baugrenze	■ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit			— Höhenlinie — Höhenpunkt — Flurgrenze Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

RECHTSGRUNDLAGEN	HINWEISE
Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), Baumzonenverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), Planzonenverordnung 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 z. geltenden Fassung.	A. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodentunde oder Befunde (etwa Tonerschern, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach § 51 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 Entdeckungsorte 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.
Vollständige Änderungen aufgrund der Entscheidungen des Rates der Stadt über die vorgebrachten Anregungen. Beschluss vom: 13. Nov. 2003 Paderborn, 13. Nov. 2003 Der Bürgermeister i. V. Technischer Beigeordneter	C. Bei Abbruch gewerblicher Gebäude und Anlagen im Zuge von Flächenumwandlungen ist in Abstimmung mit der unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Paderborn eine Bestandsaufnahme der alten Baubestanz und Betriebsflächen hinsichtlich umweltrelevanter Beeinträchtigungen vorzunehmen. Eine geordnete abfallwirtschaftliche Entsorgung bzw. Wiederverwertung von recyclingfähigen Stoffen ist sicherzustellen.

Kartengrundlage : Stadtgrundkarte
Stand vom : 10.08.2001
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnerverordnung vom 18.12.1990.
Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.
16. April 2003
Paderborn,
Der Bürgermeister i. V.
Städ. Vermessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:
Technisches Dezernat
Paderborn, 16. April 2003
Der Bürgermeister i. V.
Stadtplanningamt
Dipl. Ing.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 28. Juni 2001 nach § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplans beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18. Juli 2001 ortsüblich bekannt gemacht.
16. April 2003
Paderborn,
Der Bürgermeister i. V.
Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Bebauungsplans mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats, vom 27. April 2003 bis 27. Mai 2003 einschließlich, öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 12. April 2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.
13. Nov. 2003
Paderborn,
Der Bürgermeister i. V.
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 13. Nov. 2003 als Satzung beschlossen.
13. Nov. 2003
Paderborn,
Der Bürgermeister i. V.
Der Bürgermeister
Ratsherr

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplans ist nach § 10 (3) BauGB am 08. Dez. 2003 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
08. Dez. 2003
Paderborn,
Der Bürgermeister i. V.
Technischer Beigeordneter

Der Gesamtplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung.

Städtebaulicher Entwurf: Andrea Niereisel
Planzeichnung: Janette Obermeier
Stand : 08.04.2003

Paderborn, 13. Nov. 2003
Der Bürgermeister i. V.
Technischer Beigeordneter