

Stadt Paderborn Bebauungsplan Nr. SN 240 - Dietrichstraße -

für das Gebiet zwischen Dietrichstraße, Mastbruchstraße, Husarenstraße und Kürassierweg.

Gemarkung Schloß Neuhaus

Maßstab 1 : 1000

Flur 13

Ausfertigung des Ergänzungsbeschlusses vom 17.11.2005 zum Bebauungsplan Nr. SN 240 „Dietrichstraße“

Der Rat hat am 17.11.2005 den vorgenannten Bebauungsplan im Wege eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB bezogen auf den Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vom 11.12.2003 modifiziert. Der gedruckte Inhalt der Planurkunde unter lfd. Nr. B 2 der Ortslichen Bauvorschriften in violetter Form entspricht dem Ratsbeschluss vom 17.11.2005.

Paderborn, 21.11.2005
Der Bürgermeister

Bekanntmachung:
Die Bebauungsplanänderung gem. Ratsbeschluss vom 17.11.2005 ist am 23. Nov. 2005 bekannt gemacht worden.

Paderborn, 21.11.2005
Der Bürgermeister

Paderborn, 21.11.2005
Der Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- In dem im Bebauungsplan gemäß § 4 BauNVO festgesetzten **WA 1-Gebiet** (allgemeines Wohngebiet) sind ausschließlich zulässig:
- Wohngebäude
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- In dem im Bebauungsplan festgesetzten **WA 2-Gebiet** (allgemeines Wohngebiet) sind ausschließlich zulässig:
- Wohngebäude
 - ausnahmsweise sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Tankstellen
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet sind die entsprechend § 4 BauNVO

- ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Tankstellen

In den festgesetzten Wohngebieten sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

1. Baugestaltung

In Teilbereichen des Geltungsgebietes (GD1 und GD2) werden zur Begrenzung der Gebäudekubatur maximale Wand- und Firsthöhen, jeweils in Verbindung mit Dachneigungen festgesetzt.

Hierbei sind in den für eine maximal zweigeschossige Bebauung vorgesehenen und mit GD 1 bezeichneten Bereichen alternativ zwei Gebäudeformen zulässig:

- zweigeschossige Gebäude mit maximaler Wandhöhe (WH) von 5,30 m und einer maximalen Firsthöhe (FH) von 7,50 m sowie einer Dachneigung von 25° (§ 9 Abs. 4 BauGB)
- eingeschossige Gebäude mit maximaler Wandhöhe von 4,20 m und einer maximalen Firsthöhe von 9,70 m sowie einer Dachneigung von 42° (§ 9 Abs. 4 BauGB)

In den für eine eingeschossige Bebauung und mit GD 2 bezeichneten Bereichen sind zulässig:

- eingeschossige Gebäude mit maximaler Wandhöhe (WH) von 4,20 m und einer maximalen Firsthöhe (FH) von 9,70 m sowie einer Dachneigung von 42° (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Im gesamten übrigen Plangebiet (GD) sind keine Wand- und Firsthöhenbegrenzungen bzw. Dachneigungen festgesetzt.

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.

Dachgauben und Dachansätze müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Gebäudewänden entfernt sein.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhen sowie Fassadenmaterial und -farbe einheitlich ausgeführt werden.

Abgrabungen an Gebäuden sind unzulässig.

2. Beseitigungsflächen

Beseitigungsflächen für den Straßenausbau sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

C. Naturschutzbezogene Festsetzungen

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

1. Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung gem. § 9 Abs. 1 a BauGB

Die Realisierung der durch die geplante bauliche Nutzung ausgelösten Kompensationsmaßnahmen ist auf den Flurstücken 93, 180, 274, 281, 283, 284, 287, 297, 298, 299 und 325 in Flur 4, Gemarkung Sande im Bereich des Güterhofes vorgesehen. Aus der Gesamtausgleichsfläche am Güterhofes wird ein Anteil von 51994 m² dem Ausgleich für die bauliche Nutzung im Bebauungsplan SN 240 zugeordnet.

Der Kompensations des Eingriffs durch die Neuanlage von Verkehrsflächen, die der inneren Erschließung dienen, werden Flächen in der Gemarkung Neuhaus, Flur 5, Flurstück 362 in der Größe von 11.100 m² zugeordnet.

Art und Umfang der Maßnahmen sowie die Zuordnung werden in einem Grünordnungsplan bestimmt. Der Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

D. Regenwasserabfuhr

Alle Dachflächen im Plangebiet müssen an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Alle anderen befestigten Flächen (z.B. Straßen, Wege, Hofzufahrten) sind aus wasserundurchlässigen Oberflächen herzustellen.

Für die befestigten Flächen im öffentlichen Bereich werden Notüberläufe zur Ableitung von Belastungsspitzen in den öffentlichen Regenwasserkanal vorgesehen.

Leittypen

Zweigeschoss, Dachneigung 25° Eingeschoss, Dachneigung 42° Eingeschoss, Dachneigung 42° Eingeschoss, Dachneigung 42°

Übersichtsplan

Mastbruch

Nauausfertigung des Bebauungsplan Nr. SN 240 „Dietrichstraße“

Der Rat der Stadt hat am 11.12.2003 diesen Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 (1) BauGB beschlossen. Der zeichnerische und textliche Inhalt der Planurkunde einschließlich der nachgetragenen Festsetzungen (violetter Eintrag eines Planzuges am Kürassierweg) und einem Hinweis entspricht dem Ratsbeschluss.

Paderborn, den 26.10.2005
Der Bürgermeister

Bekanntmachung:
Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist am 27.10.2005 erneut bekannt gemacht worden, jedoch rückwirkend zum 20.03.2004.

Paderborn, den 27.10.2005
Der Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung	Maß der baulichen Nutzung	Bauweise, -linie und -grenze	Verkehrsflächen	Nachrichtliche Darstellungen	Schutzmaßnahmen	Bestandsangaben
WA' WA'' Allgemeines Wohngebiet - siehe textl. Festsetzungen -	z. B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß 0,4 Grundflächenzahl	o offene Bauweise Baugrenze GD Geneigtes Dach GD'/GD'' Geneigtes Dach siehe textliche Festsetzungen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	 Straßenbegrenzungslinie Straßenbegleitgraben Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Verbot zur Anlage von Zugängen und Zufahrten Sichtdreieck	 Pflanzgebiet für Bäume Öffentlicher Parkplatz Verkehrsgrünfläche Straßenbegleitgraben Fuß-/Radwege	 Erhaltungsbereich für Bäume Umgrenzung der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Mietnahmen siehe Grünordnungsplan) Anpflanzungen von standortgerechten, heimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Erhaltungsbereich von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Begleitgrün an Gewässern Pflanzgebiet für Stieleichen und Vogelbeeren gem. Festsetzung S.2.148 aus dem Landschaftsplan Senne	 Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosshöhe Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosshöhe Höhenlinie Höhengrenze Flurgrenze Weitere Signaturen siehe DIN 18 702 Versorgungsflächen, -leitungen Kompakstation Kabelverteilerschrank
Weitere Nutzungsarten	Sonstige Planzeichen	Grünflächen	Wasserflächen	Landwirtschaft / Wald		
 Nicht überbaubare Grundstücksfläche	 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	 Öffentliche Grünfläche Kinderspielfeld	 Wasserfläche Flächen für Regenrückhalteanlagen	 Fläche für die Landwirtschaft		
Kartengrundlage: Stadtgrundkarte Stand vom: März 2003 Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt. Paderborn, 29. Sep. 2003 Der Bürgermeister i.A. Sylvia Thiele Stadt, Vermessungsamt	Für die Erarbeitung des Planentwurfs: Technisches Dezernat Paderborn, 29. Sep. 2003 Der Bürgermeister i.A. Sylvia Thiele Stadt, Vermessungsamt Dipl. Ing.	Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 25. Okt. 2001... nach § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03. Nov. 2001... ortsüblich bekanntgemacht Paderborn, 29. Sep. 2003 Der Bürgermeister i.A. Sylvia Thiele Technischer Beigeordneter	Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats, vom 30. Sep. 2003 bis 30. Okt. 2003... einschließlich, öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 20. Sept. 2003 ortsüblich bekanntgemacht worden. Paderborn, 11. Dez. 2003 Der Bürgermeister i.A. Sylvia Thiele Technischer Beigeordneter	Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 11. Dez. 2003 als Satzung beschlossen. Paderborn, 11. Dez. 2003 Der Bürgermeister i.A. Sylvia Thiele Ratsherr	Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am 20. März 2004... ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft. Paderborn, 22. März 2004 Der Bürgermeister i.A. Sylvia Thiele Technischer Beigeordneter	Violette Änderungen aufgrund der Entschlüsse des Rates der Stadt über die vorgebrachten Anregungen. Beschluss vom 11. Dez. 2003 Paderborn, 22. März 2004 Der Bürgermeister i.A. Sylvia Thiele Technischer Beigeordneter

RECHTSGRUNDLAGEN	HINWEISE
Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137). BauNVO (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). Landesgesetz (LG NW) vom 21.7.2000 (GV NW S. 568). Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 9.9.2001 (BGBl. I S. 2350). jeweils in der 22. geltenden Fassung.	A. Wenn bei Erdarbeiten Kultur- oder erdgeschichtliche Bodendenkmäler oder Befunde (etwa Toncherben, 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 Entdeckungsfunde drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können. B. Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außer, gewöhnliche Bodendenkmäler auftreten, sowie Kampfmittel gefunden werden, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Detmold zu benachrichtigen. C. In dem gesamten Baugebiet können Beeinträchtigungen durch Emissionen des Truppenübungsplatzes Senne und der Normandy Kaserne und Dempsey Kaserne auftreten. Der Gesamtplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, Begründung einschl. Umweltbericht sowie 3 Grünordnungsplänen. Städtebaulicher Entwurf: Walter Brinkmann Planzeichnung: Sylvia Thiele Stand vom: 23. September 2003