



**Art der baulichen Nutzung**

z.B. WA<sup>1</sup> Allgemeines Wohngebiet -siehe textliche Festsetzungen-

**Maß der baulichen Nutzung**

z.B. 0,4 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Bauweise, Baulinien und Baugrenzen**

- Baugrenze
- o offene Bauweise
- GD Geneigtes Dach
- ↕ Firstrichtungen
- ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

**Flächen für Versorgungsanlagen**

KV Kabelverteilerschrank

**Verkehrsflächen**

- Streifenverkehrsfläche (Aufteilung nachrichtlich)
- Streifenbegrenzungslinie
- Sichtdreieck

**Schutzmaßnahmen**

Erhaltungsgebot für Bäume

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

**Nachrichtliche Darstellungen**

- Verkehrsgrünfläche
- Pflanzempfehlung für Bäume
- Öffentliche Parkfläche

**Weitere Nutzungsarten**

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

**Bestandsangaben**

- Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosshöhe
- Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosshöhe
- Höhenlinie
- 140,1 Höhenpunkt
- Flurgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

Violette Änderungen aufgrund der Entscheidungen des Rates der Stadt über die vorgebrachten Anregungen.

Beschluss vom 17. März 2005

Paderborn, 23. Mai 2005

Der Bürgermeister  
i.V.  
Sylvia Thiele  
Technischer Beigeordneter

**Weiterer Hinweis**

D. Die Anthropogenböden, welche im Untersuchungsareal nicht wiedereingebaut werden dürfen (getrennte Abfuhr der LAGA Z 1,1- und LAGA Z 1,2-Böden), sollen entfernt werden. Die zukünftigen Frei- und Gartenflächen sollen unter Vorsorgeaspekten mit Mutterboden überdeckt werden. Es sollen eine umweltgeologische Abnahme des Erdplanums sowie ein analytischer Nachweis der Unbedenklichkeit erfolgen. Die Asbest-Materialien (Fassade Wohnhaus und Halle sowie Weildach Halle) sowie die PAK-Auffälligkeit (Betonboden Garage) sollen fachgerecht abgefahren und entsorgt werden. Nach dem vollständigen Rückbau der Gebäude sollte das Erdplanum durch Bodenmischproben überprüft werden.

**Textliche Festsetzungen**

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
In dem im Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB  
Zulässige Höchstzahl der Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB: In dem im Baugebiet festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
3. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 u. 18 BauNVO)  
Für die Gebäude werden folgende maximale Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) festgesetzt:  
WA II: max. 6,50 m WH, max. 12,00 m FH  
WA2 II: max. 6,00 m WH, max. 9,50 m FH  
WA3 II: max. 5,00 m WH, max. 8,50 m FH  
Sie wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren und dem Mittelpunkt der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Dieser Mittelpunkt ist ebenfalls Bezugspunkt für die Firsthöhe.

4. Pflanzempfehlung  
Von den im Bebauungsplan eingezeichneten Einzelpflanzgebieten für Bäume im öffentlichen Verkehrsraum kann abgewichen werden, falls technische Gründe dies erfordern. Die Anzahl der Bäume muss jedoch erhalten bleiben.  
Zur Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes wird empfohlen, pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche einen heimischen Laubbau zu pflanzen (z. B. Birke, Eberesche).
5. Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmeinwirkungsbereiche) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
Für die Außenbauteilflächen (Dächer, Wände, Fenster) der an der Hermann-Löns-Straße gelegenen Wohngebäude wird nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ein erforderliches resultierendes Bau-Schallmaß von 45 dB vorgeschrieben. In Schlafräumen und Kinderzimmern sind, falls erforderlich, zusätzlich schallschutztechnische Lüftungsmaßnahmen nach der DIN 1946 anzubauen (z. B. Außenwandlüfter, kontrollierte Wohnungslüftung mit oder ohne Wärmerückgewinnung oder andere Lüftungstechnische Anlagen).

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

**Ortliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW**

1. Dachgestaltung  
Die Dächer der Gebäude sind, soweit nichts anderes im Bebauungsplan festgesetzt ist, mit geneigten Dachflächen (GD) mit einer max. Dachneigung bis zu 45° auszuführen. Solaranlagen und begrünte Dachflächen sind zulässig. Dachgauben und Dacherschneitungen müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Bei der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und -farbe einheitlich ausgeführt werden.
2. Fassadengestaltung  
Verkleidungen aus gewelltem Kunstglas, Mauerwerkimitationen, Faserzementplatten u. ä. sind unzulässig. Doppel- und Reihenhäuser müssen hinsichtlich Fassadenmaterial und -farbe einheitlich ausgeführt werden.
3. Vorgartengestaltung  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und durch dichte Umplanzung (Hecken, Sträucher) oder Abmauerung und Palisaden so anzulegen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht eingesehen werden können.
4. Böschungsfächen  
Böschungsfächen für den Straßenbau sind auf den Privatgrundstücken zu dulden.

**C. Sonstige Festsetzungen**

1. Regenwasserversickerung (§ 51 a LWG NW)  
Alle Dachflächen im Bebauungsgebiet müssen an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Alle privaten befestigten Flächen (Straßen, Wege, Plätze) müssen aus wasserdurchlässigen Oberflächen hergestellt werden. Es ist sicher zu stellen, dass von diesen Flächen kein Niederschlagswasser in die Kanalisation gelangen kann.

**Hinweise**

- A. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem 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 Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
- B. Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmiträumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg, Tel.: 0 23 31 / 69 27 - 38 82, zu benachrichtigen.
- C. Da sich das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. SN 252 „Amtsweg“ am Rand des Überschwemmungsgebietes HQ 100 befindet, sind geeignete Maßnahmen zur Sicherung der Bebauung vorzusehen.
- D. siehe weiterer Hinweis

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S.137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359)
- BauNVO vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 133)
- PlanZV vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- 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. 826)
- Landschaftsgesetz (LG NW) vom 21.7.2000 (GV NW S.568)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5.9.2001 (BGBl. I S.2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S.1359, 1380)

jeweils in der z.Z. geltenden Fassung.

Der Gesamtplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung, dem Grünordnungsplan und der Begründung mit Umweltbericht.

Städtebaulicher Entwurf: Antje Kohnen-Lenze  
Planzeichnung: Sylvia Thiele  
Stand Januar 2005

**Verfahrensablauf**

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte Stand vom: Oktober 2004  
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.  
Der Bürgermeister i. V. A. ...  
24. Jan. 2005

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:  
Technisches Dezernat  
Paderborn, 24. Jan. 2005  
Stadtplanungsamt  
Paderborn, 24. Jan. 2005  
Dipl. Ing.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 09. Dez. 2004 nach § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15. Jan. 2005 ortsüblich bekanntgemacht.  
Der Bürgermeister i. V. ...  
24. Jan. 2005

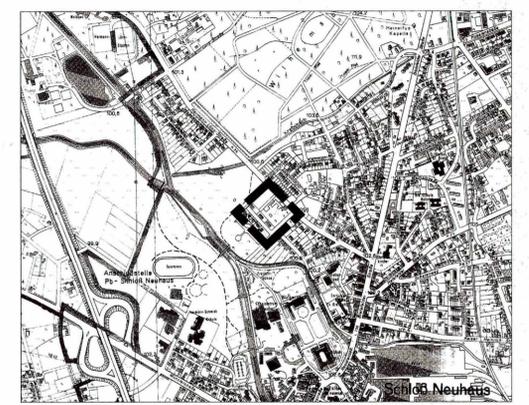
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung nach § 9 (2) BauGB für die Dauer eines Monats vom 1. Jan. 2005 bis zum 1. Feb. 2005 einschließlich öffentlich auslegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 1. Jan. 2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Der Bürgermeister i. V. ...  
17. März 2005

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 17. März 2005 als Satzung beschlossen.  
Der Bürgermeister i. V. ...  
17. März 2005

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am 14. Mai 2005 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.  
Der Bürgermeister i. V. ...  
23. Mai 2005

**BEBAUUNGSPLAN  
SN 252  
Amtsweg**

für das Gebiet zwischen Hermann-Löns-Straße, Amtsweg und Landsgartenschaukelände ( Flur 12 Gemarkung Schloß Neuhaus)



Stadt Paderborn  
Technisches Dezernat  
Stadtplanungsamt