



Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet
 Maß der baulichen Nutzung
 GRZ 0,4 Grundflächenzahl
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 II Zahl der Vollgeschosse zwingend
 max. 2WE Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude oder Doppelhaushälfte

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

- O offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- GD geneigtes Dach
- Finstrichtung
- △ ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- △ H Hausgruppe

Verkehrsfächen

- Straßenbegrenzungslinie
- △ Sichtdreieck

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Bereich ohne Einfahrt und Ausfahrt
- ▲ Lärmschutzmaßnahmen mit Lärmpegelbereichen (siehe textliche Festsetzungen)
- Bahnlinie

Nachrichtliche Darstellung

- Straßenverkehrsfläche (Stellplätze in Sickerpflaster/Rasenfugensteine)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Erhaltenswerte Bäume

Weitere Nutzungsarten

- nicht überbaubare Grundstücksfläche (Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig)
- von Bebauung freizuhaltende Fläche (Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig)

Bestandsangaben

- Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl
- Höhenpunkt
- Flurgrenze

weitere Signaturen siehe DIN 18702

Beispielbebauung



Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

In dem im Bebauungsplan festgesetzten Wohngebiet (WA) sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schanku, Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß §4 Abs. 2 Nr. 2 der BauNVO und die Ausnahmen gemäß §4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen. Anlagen bzw. Einrichtungen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke sind zulässig.

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

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

WA: WH max. 6,00m FH max. 10,50m

Die Wandhöhe 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.

3. Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Geräuschen (Lärmwirkungskbereiche) gem. §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung sind in den jeweiligen Lärmpegelbereichen bei Außenbauteilen zu berücksichtigen (gem. DIN 4109)

Lärmpegelbereiche / Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büro Räume
I - bis 55dB(A)	30	-
II - 55 bis 60dB(A)	30	30
III - 61 bis 65dB(A)	35	30
IV - 66 bis 70dB(A)	40	35

Darüber hinaus sind folgende Festsetzungen zu beachten:

- die Räume innerhalb der Gebäude entlang der Dubelohstraße, die dem längeren Aufenthalt dienen (Schlaf-, Wohn- und Büroräume), nur auf der Straßenseite abgewandten Seite zu planen bzw. zu errichten,
- die künftige Nutzung im Außenbereich (z.B. Terrasse, Garten) nach Möglichkeit auf der von der Dubelohstraße abgewandten Seite zu errichten,
- die geplanten Wohnhäuser mit Fenstern entsprechend der Schallschutzklasse nach VDI 2719 auszustatten. Zu den Schallschutzmaßnahmen gehört auch der Einbau von entsprechenden schalldämmenden Lüftungseinrichtungen (passiver Schallschutz)

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

Örtliche Bauvorschriften gem. §86 BauO NW

1. Dachgestaltung

Schärenlagen und begrünte Dachflächen sind zulässig. Dachgatten und Dachschritte müssen min. 1,50m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Bei der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und Dachfarbe sowie Fassadenmaterial und Farbe einheitlich ausgeführt werden.

C. Sonstige Festsetzungen

1. Regenwasserversickerung (§51a LWG NW)

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen ist in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

Hinweise

A. Wenn bei Erarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Toncherben, 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 38, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250, Fax 0521/5200239 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

B. Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kamfmittelrunddienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg, Tel. 02331/6927-9882 zu benachrichtigen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. S. 1359)
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133)
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. II 213-1-6)
 Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Gd NW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666)
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 255)
 Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) vom 25.06.1995 (GV NW S. 926)
 Landschaftsgesetz (LG NW) vom 21.7.2000 (GV NW S. 568)
 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350).

jeweils in der ZZ. geltenden Fassung.

Der Gesamtplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung.

Städtebaulicher Entwurf: Architekturbüro Adomako
 Planzeichnung: Architekturbüro Adomako

Stand Juni 2006

Hinweise der Deutschen Bahn AG

- Die Fläche ist auf der ganzen Länge hin zur Bahnseite hin einzufrieden, die Höhe der Zaunanlage soll 1,80m betragen.
- Es darf keine Grenzbeplantzung erfolgen, die zur Profilschränkung führen könnte.
- DB AG Gelände darf nicht überplant und überbaut werden.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschuldigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer des Objekts sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinträchtigung hinzuweisen.
- Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden.
- Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen in der Nähe der Bahn (zum Beispiel Beleuchtung von Parkplätzen, Leuchtwerbung aller Art, etc.) ist darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verflüchtungen, Überdeckungen und Vorduschen von Signalblenden nicht vorkommen.

Verfahrensablauf

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

Hövelhof, 28.06.2006

Vermessungsamt Paderborn

Für die Erarbeitung des Planswurfs: Architekturbüro Adomako Paderborn, 30.06.2006

Schumacher und Gasse Garten- und Landschaftsarchitekten Paderborn, 30.06.2006

Investor: J. Wippen Bauzinger GmbH Paderborn, 30.06.2006

Schäferweg 3 D-33100 Paderborn Tel. 052 51-13337 Fax 052 51-13339

Der Ausschuss für Bauen, Planen, und Umwelt hat am 22.09.06 nach § 2(1) BauGB die Ausfertigung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.06.06 öffentlich bekanntgemacht.

Paderborn, 03.03.2006

Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats, vom 01.07.06 bis 23.08.06 einschließlich, öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 24.06.06 öffentlich bekanntgemacht worden.

Paderborn, 22.08.06

Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 21.09.06 einschließlich der Hinweise der DB als Satzung beschlossen.

Paderborn, 05.09.06

Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter Ratsherr

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am 30.09.06 öffentlich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Paderborn, 10.10.2006

Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter

BEBAUUNGSPLAN SN 259

"Wohnpark Dubelohgärten"

für das Gebiet zwischen Dubelohstraße, Bahnlinie und Mozartstraße (Flur 10 Gemarkung Schloß Neuhaus)

