

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

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

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
nicht überbaubare Grundstücksfläche

offene Bauweise
z.B. GD1 Geeignetes Dach (siehe textliche Festsetzungen)
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (Aufteilung nachrichtlich)
Straßenbegrenzungslinie
Sichtdreieck

Wasserflächen

Wasserfläche

Schutzmaßnahmen

Erhaltungsgebot für Bäume
Umgrenzung der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher

Stadterhaltung und Denkmalschutz

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Grenze des Änderungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
Mit Geh-, Fahr- und Leistungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Paderborn

Darstellungen zur Information

Verkehrsgrünfläche
Pflanzempfehlung für Bäume
Öffentliche Parkfläche

Nachrichtliche Darstellungen

Grenze des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes
Überschwemmungsgebiet
Gewässerrandstreifen

Bestandsangaben

Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl
Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosszahl
Höhenlinie
Höhenpunkt
Flurgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. 9. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. 12. 2006 (BGBl. I S.3316)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S.133),
 - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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.926),
 - Landschaftsgesetz (LG NW) vom 21.7.2000 (GV NW S.568),
 - Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5.9.2001 (BGBl. IS.2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S.1359,1380)
- jeweils in der z.Z. geltenden Fassung.

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziff. 2, 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 4 BauNVO).
Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

2. Garagen
Die Errichtung von Garagen, Carports und Abstellräumen auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist ausgeschlossen.

3. Gebäudehöhen (§§ 16 Abs. 3 u. 4 sowie 18 BauNVO)
Im den mit GD1 bezeichneten Bereichen wird für die festgesetzte maximal II-geschossige Bebauung eine Wandhöhe von max. 6,60 m und eine Gebäudehöhe von max. 11,50 m festgesetzt.

In den mit GD2 bezeichneten Bereichen ist eine maximal zweigeschossige Bebauung mit alternativ zwei Gebäudekubaturen zulässig:

- Gebäude mit maximaler Wandhöhe von 4,20 m und maximaler Firsthöhe von 9,70 m.
- Gebäude mit maximaler Wandhöhe von 6,10 m und maximaler Firsthöhe von 8,20 m.

Die festgesetzten Wandhöhen werden 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 bzw. der maximalen Gebäudehöhe.
Flachdächer sind bei Wohngebäuden unzulässig.

4. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Paderborn belegten Flächen (Kanaltrasse) sind von jeglicher Überbauung freizuhalten.

5. Bauliche Nutzung im potentiellen Überschwemmungsbereich der Beke
Bei einer Neubebauung im Überschwemmungsbereich der Beke ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 30 cm über der Gradiente der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche anzulegen. Das umgebende Gelände ist vollständig an das Niveau der angrenzenden Verkehrsfläche anzupassen.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die untere Wasserbehörde beim Kreis Paderborn zu beteiligen.

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

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

1. Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen
Bei der Ausführung von Dachaufbauten muss der Abstand zum Ortsgang mindestens 2,50 m betragen. Die gesamte Länge der Dachaufbauten auf einer Dachseite darf 1/2 der Trauflänge nicht überschreiten. Diese Maße gelten auch für Dachflächenfenster.
Bei der Errichtung von Doppel- und Reihenhäusern müssen Dachform, Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhen sowie Fassadenmaterial und -farbe einheitlich ausgeführt werden.
Abgrabungen am Gebäude sind nur in geringfügigem Umfang zulässig.

2. Einfriedungen an Verkehrsflächen
Bei Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, ist die Höhe auf 1,00 m begrenzt.

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

1. Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung gem. § 9 Abs. 1 a BauGB
Die im Bebauungsplan festgesetzte „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ erhält die Zweckbestimmung „Öffentliche Grünfläche, Erhalt vorhandener Gehölze und Pufferzone zum Naturschutzgebiet Marienloher Lippewiesen, Maßnahmen gewässerbegleitender Begrünung“.

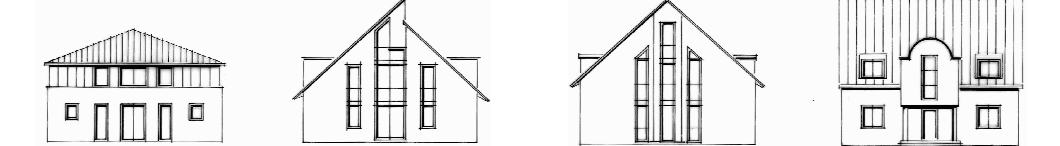
D. Sonstige Festsetzungen

1. Regenwasserversickerung gem. § 51 a Landeswassergesetz
Alle Dachflächen im Plangebiet müssen an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Sonstige private Flächen (z. B. Wege, Hofzufahrten) sind aus wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen.

2. Gewässerrandstreifen
Parallel zu den an der Nord- und Südseite des Plangebietes verlaufenden Gewässern wird im Änderungsplan in Anlehnung an § 97 LWG - Landesrecht Nordrhein-Westfalen ein 3 m breiter Gewässerrandstreifen festgesetzt, in dem alles zu unterlassen ist, was die Sicherheit und den Schutz der Ufer gefährden, die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde. Zudem ist der Gewässerrandstreifen von jeglicher Bebauung und Zäunen freizuhalten.

Hinweise

A. Leittypen



Die dargestellten Leittypen zeigen das Erscheinungsbild der auf Basis der Bebauungsplanfestsetzungen möglichen Gebäudeformen sowie die Größenverhältnisse der Baukörper untereinander.

B. Bodenfunde oder Befunde
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde 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 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 Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

C. Kampfmittelfunde - verdächtige Gegenstände - Bodenverfärbungen
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 Arnsberg, Tel. 0 23 31 / 69 27-38 82, zu benachrichtigen.

D. Planzeichen „Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen“
Nördlich der Straße Lütke Heide befindet sich im Plangebiet das Baudenkmal Lütke Heide 7, ein um 1800 errichtetes, ehemaliges Tagelöhnerhaus mit Remise, das in der Liste der geschützten Baudenkmäler geführt wird.

Der Gesamtplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung.

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

Städtebaulicher Entwurf: Walter Brinkmann
Planzeichnung: Sylvia Thiele, Janette Obermeier
Stand: August 2007

Verfahrensablauf

Kartengrundlage : Stadtgrundkarte Stand vom : November 2004
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.
Der Bürgermeister
i. A.

Paderborn,.....
Vermessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Planetentwurfs:

Technisches Dezernat
Paderborn,
Technischer Beigeordneter
Stadtplanungsamt
Paderborn,
Dipl. Ing.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am14. März 2002..... nach § 2 (1) i. V. m. § 1 (8) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Änderungsbeschluss wurde am11. Mai 2002..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bürgermeister
i. V.

Paderborn,
Technischer Beigeordneter

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am beschlossene Vorentwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs.1 BauGB in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ortsüblich bekanntgemacht worden
Der Bürgermeister
i.V.

Paderborn,
Technischer Beigeordneter

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am beschlossene 1. Entwurf des Bebauungsplanes und dem Umweltbericht hat mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom biserneut öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ortsüblich bekanntgemacht worden
Der Bürgermeister
i.V.

Paderborn,
Technischer Beigeordneter

Der überarbeitete Entwurf (2. Offenlegung) dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 4 (3) BauGB in der Zeit vom biserneut öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am ortsüblich bekanntgemacht worden.
Der Bürgermeister
i. V.

Paderborn,
Technischer Beigeordneter

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

Paderborn,.....
Technischer Beigeordneter
Der Bürgermeister
Ratsherr

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

Paderborn,
Technischer Beigeordneter

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes Nr. M 68 I. Änderung außer Kraft gesetzt.

BEBAUUNGSPLAN
M 68 III. Änd.
Im Vogtland

für das Gebiet zwischen Heierskamp, Lohweg, Im Vogtland und Nordgrenze der Grabenparzelle Flurstück 61 (Flur 1, Gemarkung Marienloh)

