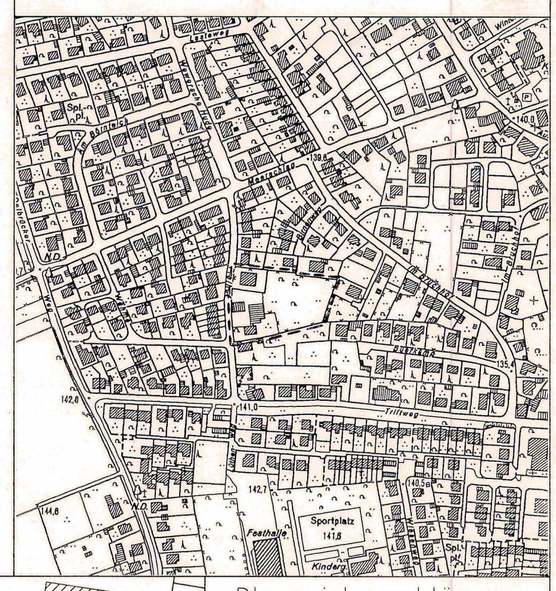
Bebauungsplan Nr. W 230

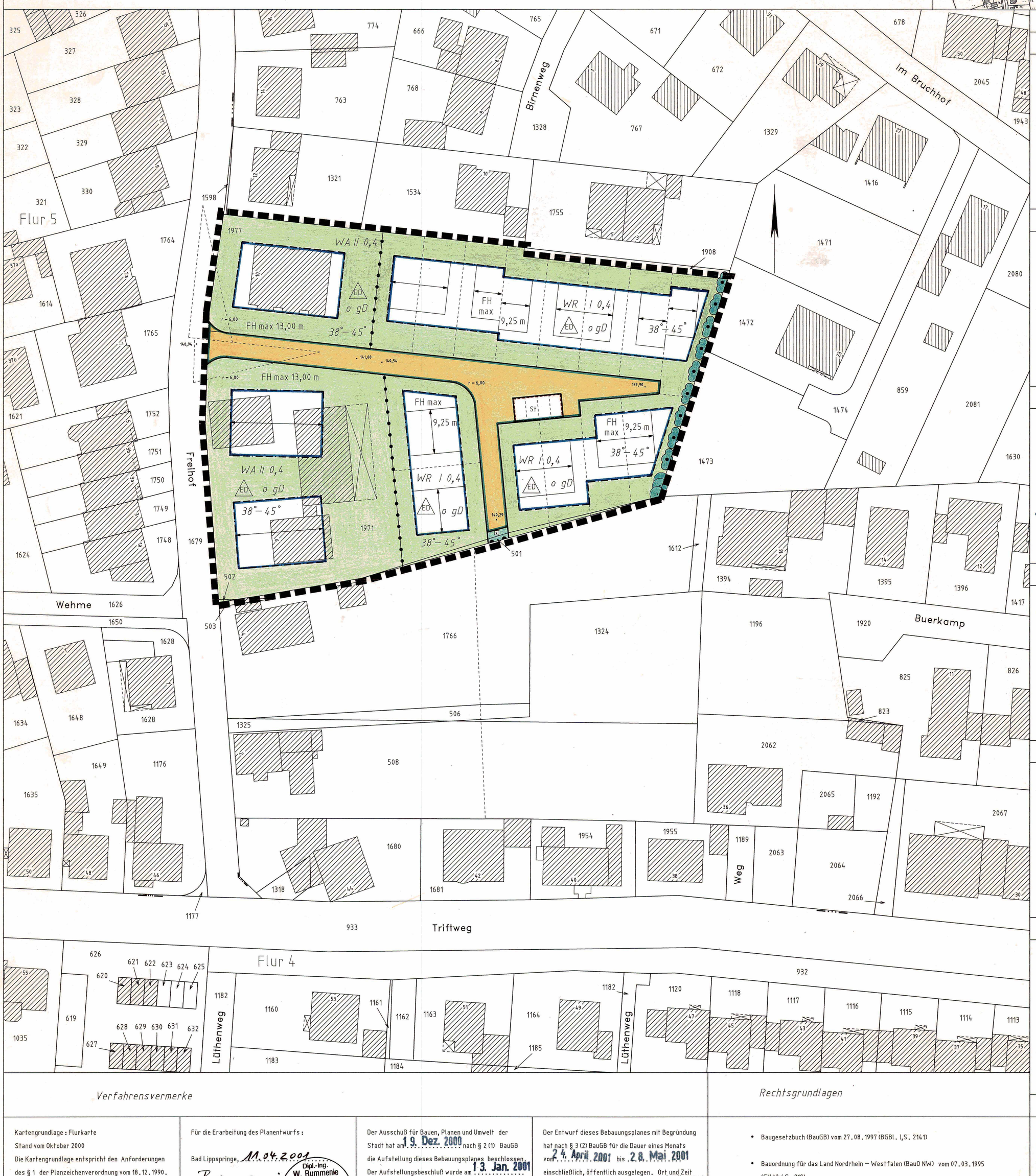
- Freihof -

für das Gebiet zwischen Freihof, Birnenweg, Im Bruchhof und Triftweg

Gemarkung Wewer Maßstab 1 : 500 Flur 3

Übersichtsplan 1 : 5000





Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WR reines Wohngebiet

WA allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß

FH maximale Firsthöhe

Bauweise, –linie und –grenze

ED nur Einzel– und Doppelhäuser zulässig

o offene Bauweise

gD geneigtes Dach

Baugrenze

Verkehrsflächen

öffentliche Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Nicht zum Anbau bestimmter Bereich, Verbot zur Anlage von Zugängen und Zufahrten

V Verkehrsgrünfläche (nachrichtliche Darstellung)

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

Sichtdreiecke sind von allen sichtbehindernden Anlagen ab 0,70 m über O.K. Fahrbahn freizuhalten

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Firstrichtung

Schutzmaßnahmen

Erhaltungsgebot für Bäume

Erhaltungsgebot für Bäume, Sträucher und sonstige Anpflanzungen

weitere Nutzungsarten

nicht überbaubare Grundstücksfläche

St öffentliche Stellplätze (Aufteilung nachrichtlich)

Bestandsangaben

6 Wohngebäude mit Hausnummer

. 140,94 Höhenpunkt

Flurgrenze

Verfahrensvermerke

Kartengrundlage : Flurkarte
Stand vom Oktober 2000
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.
Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.

Bad Lippspringe, 11.04.2001
ÖbVI
Dipl.-Ing. W. Rummenie Öff. best. Vermessungsingenieur

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:

Bad Lippspringe, 11.04.2001
ÖbVI
Dipl.-Ing. W. Rummenie Öff. best. Vermessungsingenieur

Paderborn, 04.07.2001
(Vorhabenträger)
FINO Wohnbaupartner GmbH
Freihof 6, 33106 Paderborn
Tel. 05251/18290-0
Fax 05251/18290-29

Der Ausschuß für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt hat am 19. Dez. 2000 nach § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 13. Jan. 2001 ortsüblich bekanntgemacht.

Paderborn, 17. April 2001
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats vom 24. April 2001 bis 28. Mai 2001 einschließlich, öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 14. April 2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Paderborn, 28. Juni 2001
Der Bürgermeister
i.V.
Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt Paderborn hat in seiner Sitzung am 28. Juni 2001 diesen Bebauungsplan gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Paderborn, 28. Juni 2001
Technischer Beigeordneter
Der Bürgermeister
Ratsherrin

Der Satzungsbeschluß dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am 18. Juli 2001 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Paderborn, 18. Juli 2001
Der Bürgermeister
i.V.
~~Technischer~~ Beigeordneter

Der Gesamtplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung.

Violette Änderungen aufgrund der Entscheidung des Rates der Stadt Beschluß vom 28.06.2001

Paderborn, 18. Juli 2001
Der Bürgermeister
i.V.
~~Technischer~~ Beigeordneter
Dipl.-Ing. W. Rummenie Öff. best. Vermessungsingenieur

Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen dargestellten Gebäudeumrisse und die vorgeschlagenen Grundstücksaufteilungen sind unverbindliche Vorschläge und keine Festsetzung des Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I,S. 2141)
- Bauordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 2253),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein–Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S. 666),
- Landeswassergesetz für das Land Nordrhein–Westfalen (LWG NW) vom 25.06.1995 (GV NW S. 926);
- Landschaftsgesetz (LG NW) vom 21.07.2000 (GV NW S. 487),

in der jeweils gültigen Fassung.

Hinweise

Bodendenkmäler

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. 0521 / 5200250; Fax 0521 /5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kampfmittelbeseitigung

Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Detmold, Leopoldstr. 15, 32754 Detmold, Tel. 05231 / 71–0 zu benachrichtigen.

Die Erschließungsanlage steigt in Richtung Osten bis zu ca. 1 m über gewachsenem Gelände.

Der Grünordnungsplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In dem im Bebauungsplan festgesetzten reinen Wohngebiet (WR) und in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 u. 18 BauNVO)
Für die I–geschossigen Gebäude wird als maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt : 9,25 m ;
für die II–geschossigen Gebäude wird als maximale Firsthöhe (FH) festgesetzt : 13,00 m.
Sie werden gemessen vom Mittelpunkt der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Festsetzungen nach Landesrecht gem. § 9 Abs. 4 BauGB

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

1. Doppel– und Reihenhausgestaltung
Doppel– und Reihenhäuser müssen hinsichtlich Dachneigung, Dachmaterial, Dachfarbe, Traufhöhe, Fassadenmaterial und Fassadenfarbe einheitlich ausgeführt werden.

2. Dachgestaltung
Dachgauben und Zwerchgiebel müssen einen Abstand von 2,00 m zu den Giebelwänden einhalten und dürfen die Hälfte der Hausbreite nicht überschreiten.

3. Gartengestaltung
Die Vorgartenfläche zum öffentlichen Verkehrsraum hin ist bis auf die notwendigen Zugänge, Zufahrten und Stellplätze als Grünfläche mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und Bodendeckern anzulegen.
Die befestigten Flächen dürfen 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

* Naturschutzbezogene Festsetzungen

1. Ausgleichsmaßnahmen auf den Baugrundstücken
Zur Minderung des Eingriffs durch die bauliche Inanspruchnahme von Natur und Landschaft werden auf den privaten Grundstücken folgende Maßnahmen festgesetzt :
- Je Wohnhaus sind mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (z.B. Hainbuche, Ahorn, Eberesche, Birke, Linde) oder ein hochstämmiger Obstbaum anzupflanzen und zu unterhalten.
- Die Baugrundstücke sind mit Hecken aus heimischen Gehölzen (z.B. Liguster, Hainbuche, Weißdorn) als Fortführung der vorhandenen Hecke einzufrieden. Koniferen sind unzulässig.
- Bei der Gestaltung der Gartenanlagen sind ausschließlich heimische Strauch– und Gehölzarten zu verwenden.

2. Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung gem. § 9 Abs. 1a BauGB
- Zum weiteren Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe durch die Bauflächen werden außerhalb des Plangebietes bereitgestellte Ausgleichsflächen des Vorhabenträgers in der Größe von 1927 qm in der Gemarkung Elsen, Flur 15, Flurstück 110, zugeordnet.
- Zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe durch die öffentlichen Verkehrsflächen werden außerhalb des Plangebietes bereitgestellte Ausgleichsflächen des Vorhabenträgers in der Größe von 750,75 qm in der Gemarkung Elsen, Flur 15, Flurstück 110, zugeordnet.

Die Sicherung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag.

* Naturschutzbezogene Festsetzungen

Dipl.-Ing. W. Rummenie Öff. best. Vermessungsingenieur

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

Zum weiteren Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe durch die Bauflächen werden außerhalb des Plangebietes bereitgestellte Ausgleichsflächen des Vorhabenträgers in der Größe von 1927 qm in der Gemarkung Elsen, Flur 15, Flurstück 116, zugeordnet.

Zum Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe durch die öffentlichen Verkehrsflächen werden außerhalb des Plangebietes bereitgestellte Ausgleichsflächen des Vorhabenträgers in der Größe von 750,75 qm in der Gemarkung Elsen, Flur 15, Flurstück 116, zugeordnet.

Die Sicherung und Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch einen städtebaulichen Vertrag.