

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

max. 2 WE maximal 2 Wohneinheiten

Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

 durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich

— nicht überbaubare Grundstücksfläche

o offene Bauweise

GD Geneigtes Dach

Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsfläche (Aufteilung nachrichtlich)

 Straßenbegrenzungslinie

 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Verbot zur Anlage von Zugängen und Zufahrten

 Einfahrt

Schutzmaßnahmen

 Erhaltungsgebot für Bäume

Sonstige Planzeichen

 Grenze des Änderungsbereiches

 Umgrenzung von Flächen für Garagen/Carport

 **IV** Kennzeichnung der Bereiche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, in denen besondere Vorkehrungen (Schallschutzmaßnahmen gem. der dargestellten Lärmpegelbereiche, Mindesthöhe baulicher Anlage) erforderlich sind (siehe auch textliche Festsetzungen)

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

Bestandsangaben

 Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosshöhe

 Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosshöhe

 Höhenlinie

 Höhenpunkt

 Flurgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

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, Schank- u. Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen/Carports außerhalb der Flächen für Garagen/Carports nicht zulässig. Stellplätze sind zulässig.

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

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

- WH max. 6.00 m
- FH max. 10.00 m

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. Maßnahmen zum Schutz vor Geräuschen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 1 Abs. 4 BauNVO)

Das Plangebiet ist durch „Verkehrslärm“ der Dubelohstraße vorbelastet

Folgende Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß der DIN 4109 sind in den jeweiligen Lärmpegelbereichen einzuhalten. Die DIN 4109 kann mit dem Bebauungsplan beim Stadtplanungsamt der Stadt Paderborn eingesehen werden.

Lärmpegelbereiche/Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen erforderliche Schalldämm-Maße (erf. R'w,res)
----------------------------------	---

I	bis 55 dB(A)	30
II	56 bis 60 dB(A)	30
III	60 bis 65 dB(A)	35
IV	65 bis 70 dB(A)	40
V	71 bis 75 dB(A)	45

Darüber hinaus sind folgende Festsetzungen zu beachten:

Für die Lärmpegelbereiche IV und V ist der Nachweis zu führen, dass der erforderliche bauliche Schallschutz nach der DIN 4109 eingehalten wird (Regelung im städtebaulichen Vertrag).

Bedingt durch die Stellung bzw. Ausrichtung der Gebäude nach Süden liegen die Fenster der Schlafräume nicht an der Straßen abgewandten Seite, insofern wird für diese Räume die Errichtung einer schalldämmten Belüftungseinrichtung vorgeschrieben.

Als Vorkehrung zur Minderung schädlicher Umwelteinwirkungen dürfen entlang der Dubelohstraße nur geschlossene Garagen/Carports erstellt werden.

B. Festsetzungen nach Landesrecht gemäß § 9 Abs. 4 BauGB Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NW

Dachgestaltung

- Dachgauben und Dacheinschnitte 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

Regenwasserversickerung

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

Hinweise

1. Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außer-gewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Amsberg, Tel. 0 23 31 / 69 27-38 82 zu benachrichtigen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Ersten Teils des Gesetzes vom 3.5.2005 (GV. NRW. S. 498),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV. NRW. S. 615),

jeweils in der z. Z. geltenden Fassung.

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

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

Städtebaulicher Entwurf: Dietmar Böddeker
Planzeichnung: Janette Obermeier

Stand: April 2008