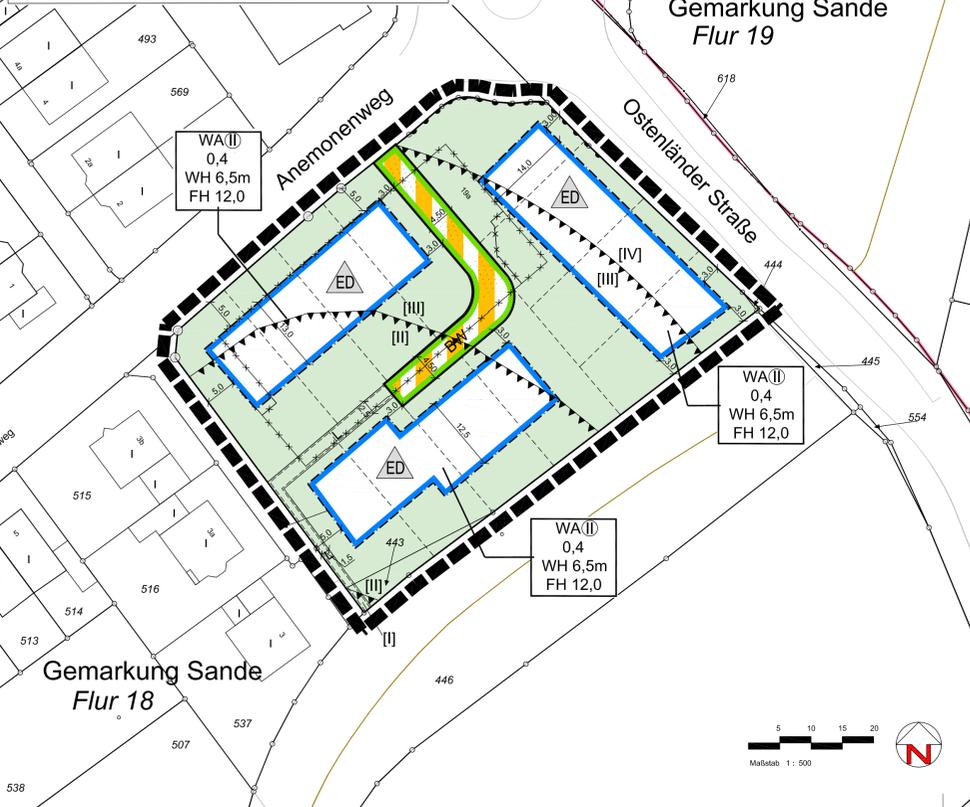


5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. S199 "MEERHOF" - NUTZUNGSPLAN



5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. S199 "MEERHOF" - GESTALTUNGSPLAN



LEGENDE

	Private Grundstücksfläche
	Privatweg
	Wohnhaus
	Garage / Carport
	Anzahl der Vollgeschosse: II
	Notwasserweg

FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
 WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 ② Zahl der Vollgeschosse (zwingend)
 0,4 Grundflächenzahl
 WH 6,5m maximale Wandhöhe 6,50m
 FH 12,0m maximale Firsthöhe 12,00m
- Bauweise, Baulinien und Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
 nicht überbaubare Grundstücksfläche
 Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsfläche** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
 Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Hier: Befahrbarer Wohnweg
 Straßenbegrenzungslinie
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen und Flächen zur Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 (1) Nr. 16 und 21 BauGB)
 Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger und Notwasserweg
 Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
 Bemäßung
 Lärmpegelbereiche (s. Textliche Festsetzungen)
- Bestandsangaben**
 Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosshöhe
 Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer
 Flurgrenze
 Vorhandenes Gebäude, Abriss geplant

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO
 Unzulässig sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für die Verwaltung
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**
 Garagen, überdachte Stellplätze (Carport), Stellplätze und Nebenanlagen sind gem. § 23 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Für die vorgenannten Anlagen gelten unverändert die Bestimmungen des § 19 BauNVO zur Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl. Die Länge des Zufahrtsbereiches zwischen bauordnungsrechtlich zulässigen Garagen bzw. überdachten Stellplätzen (Carports) und der öffentlichen Verkehrsfläche muss mind. 5 m betragen. An den Längsseiten haben Garagen bzw. überdachte Stellplätze einen Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten. Der Zwischenraum ist zu begrünen.
- Überbaubare Grundstücksflächen - Grundflächenzahl gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 17 BauNVO**
 Im Bereich des allg. Wohngebietes (WA) kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 durch die Festlegung der überbaubaren Flächen ggf. eingeschränkt sein.
- Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB**
 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) sind max. zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und je eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte zulässig.
- Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrten gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB**
 Pro von der Osterländer Straße erschlossenem Grundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von max. 3,00 m zulässig
- Flächen für den Wasserabfluss gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB**
 Die unbebaute Fläche des Wasserweges ist in Muldenform auszubilden und von Hochbauten freizuhalten. Weiterhin ist dauerhaft zu gewährleisten, dass ein Wasserabfluss über den Notwasserweg zwischen dem Privatweg und der südwestlich des Plangebietes angrenzenden Grünfläche stattfinden kann.
- Gebäudehöhen gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. mit § 16 sowie 18 BauNVO**
 Aus Gründen des Hochwasserschutzes sowie um bei Starkniederschlägen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, sind die Baugrundstücke auf die Höhe der angrenzenden Erschließungsstraße aufzufüllen. Darüber hinaus ist bei Errichtung der Neubebauung auch sicherzustellen, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (OKFFB) um mind. 0,15 Meter über der dem Grundstück angrenzenden Straßengradiente liegt.
 Die Wandhöhe (WH) wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Wand mit der Unterkante Dachsparren und der an das Grundstück angrenzenden und im Mittel gemessenen Oberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße.
 Der gleiche Ausgangspunkt ist maßgeblich für die Ermittlung der Firsthöhe (FH).
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
 Aufgrund der Vorbelastung durch Straßenverkehrslärm in Bereichen des Plangebietes sind zum Schutz vor Lärmimmissionen und zur Wahrung gesunder Wohnverhältnissen im Sinne des BauGB entsprechende Schallschutzmaßnahmen zu treffen.
 Für das Plangebiet gelten die Lärmpegelbereiche II bis IV. Bei der Sanierung oder Neuerrichtung von schutzbedürftigen Gebäuden sind folgende Punkte zu beachten:

- Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ sind Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämm-Maß $R_{w,res}$ entsprechend der Tabelle 1 zu erstellen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel [dB(A)]	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R_{w,res}$ [dB]	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und ähnliche
I	bis 55	30	-
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

- In Schlafräumen und Kinderzimmern sind schalldämpfende Lüftungseinrichtungen (bzw. alternativ vergleichbare Systeme) vorzusehen, die mit einem dem Schalldämm-Maß der Fenster entsprechenden Einfügungsdämpfungsmaß ausgestattet sind, sofern keine Lüftungsmöglichkeit zur lärmabgewandten Gebäudesseite besteht.
 - Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens prüfbar nachgewiesen wird, dass sich durch die Eigenabschirmung der Baukörper bzw. durch Abschirmungen vorgelagerter Baukörper der maßgebliche Außenlärmpegel verringert. Je nach vorliegendem Lärmpegelbereich sind dann die hierzu in der Tabelle 1 aufgeführten Schalldämm-Maße der Außenbauteile zu Grunde legen.
 - Außenwohnbereiche innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind auf der lärmabgewandten Gebäudesseite anzuordnen oder durch die Stellung von Nebenanlagen oder Garagen und / oder massiven Einfriedungen mit einer Höhe von mindestens 2 m vor den Verkehrsimmissionen der Straßen zu schützen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Grundlage der Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung der TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 26.04.2016, AZ.: 8000 656 271 / 216 SST 020.
- Die DIN 4109 sowie die VDI-Richtlinie 2719 können im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

9. Erneuerbare Energien gem. § 9 (1) Nr. 2 i.V.m. § 248 BauGB

Zulässig sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in, an und auf Dachflächen sowie Außenwandflächen. Zum Zwecke der Energieeinsparung sind gem. § 248 BauGB geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit dies mit nachbarlichen Interessen vereinbar ist.

B. FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT (§ 9 (4) BauGB)

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

- Gestaltung von Doppelhäusern**
 Beide Hälften von Doppelhäusern müssen hinsichtlich Dachneigung, Dachmaterial, Dachfarbe, Traufhöhe, Fassadenmaterial und Fassadenfarbe einheitlich ausgeführt werden.
 - Dachgestaltung**
 Dächer sind als geneigte Dachflächen mit einer Dachneigung von 38° bis 45° auszuführen. Als Dachdeckung sind Dachfannen oder Dachziegel zu verwenden. Steigende Traufen sind unzulässig.
 - Dachgauben**
 Dachgauben sind zulässig. Im Spitzboden sind Dachgauben unzulässig. Zudem müssen Dachgauben mind. 1,50 m unter der Firsthöhe enden. Dachgauben und Dachzechnitte müssen min. 1,50 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Es sind auf einer Seite der Dachflächen jeweils nur Dachgauben oder Dachzechnitte zulässig.
 - Fassadengestaltung**
 Die Fassaden sind in Putz oder Klinker herzustellen. Fassadenverkleidungen aus Holz oder Metall sind nur für untergeordnete Teilbereiche zulässig. Mauerwerkssimulationen, Kunststoff- oder Faserzementverkleidungen sind nicht zulässig.
 - Vorgartengestaltung**
 Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen bei freistehenden Wohnhäusern max. 50% des Bereiches zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einnehmen. Bei Doppelhäusern dürfen max. 60% des Bereiches zwischen der Baugrenze und der angrenzenden Verkehrsfläche für die vorgenannten Nutzungen in Anspruch genommen werden.
- Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und durch dichte Pflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Abmauerungen und Palisaden so anzulegen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.
- Einfriedigungen**
 Bauliche Einfriedigungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als Mauern im Material und Farbe des Hauptgebäudes, Natursteinmauern, senkrechte Holzlatzenzäune und als Metallgitterzäune zulässig. Zäune sind mit heimischen Hecken oder heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Die bauliche Einfriedung darf eine maximale Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Die Einsehbarkeit in den Straßenraum ist zu gewährleisten.
 - Abstandsflächen gem. § 6 BauO NRW**
 In Bezug auf die Abstandsflächen gelten die Vorschriften des § 6 BauO NRW. Dabei ist abweichend von § 6 BauO NRW bei der Ermittlung des Maßes der Abstandsflächen nicht das natürliche Gelände sondern die an das Grundstück angrenzende und im Mittel gemessenen Oberkante der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße als Bezugspunkt heranzuziehen. Bei Eckgrundstücken ist der aus dem Höhenverlauf der beiden angrenzenden Straßen errechnete Mittelwert maßgeblicher Bezugspunkt.
 - Bodenaushub**
 Bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahmen ist durch Massenausgleich sicherzustellen, dass das gesamte Aushubmaterial auf dem Baugrundstück oder benachbarten Grundstücken verbleiben kann. Eine Ausnahme hiervon kann gestattet werden, wenn die örtlichen Verhältnisse eine Einbringung des Bodenaushubs nicht zulassen.

C. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- Regenwasserversickerung gem. Landeswassergesetz (LWG NRW)**
 Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen vollständig zu versickern. Als Versickerungsanlagen werden Flächenversickerung und die Muldenversickerung vorgeschrieben. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn. Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauebene zu beachten. Unter der Rückstauebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen gegen Rückstau gesichert werden (siehe Entwässerungsgutachten / Merkblatt).

D. HINWEISE / SONSTIGES

- Bodenfunde**
 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 der LWL - Archäologie für Westfalen, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521/52002-50, Fax.: 0521/52002-39, Email: lwl-archaeologie-bielefeld@lwl.org, anzuzeigen, und die Entdeckungsstätte drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.
- Kampfmittelbeseitigung**
 Sollten bei Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg, Tel.: 02331/6927-3880, zu benachrichtigen.
- Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**
 Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Heizöl und Dieselkraftstoff) ist die aktuelle "Vorschrift über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe" einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Eintleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis/ Genehmigungsverfahren erforderlich.
- Hochwasserrisiken**
 Das Bebauungsplangebiet liegt, im Falle eines Versagens der Hochwasserschutzmaßnahmen, teilweise in einem durch Extremhochwasser gefährdeten Gebiet. Im Extremhochwassergebiet (HQ 101-500) werden im Sinne des § 5 Abs. 2 WHG eine hochwasserrisikoreduzierende Bauweise sowie weitere Maßnahmen der Eigenvorsorge empfohlen. Bei neuen Gebäuden ist eigenverantwortlich ein angemessener Überflutungsschutz vorzusehen. Die Gebietsabgrenzungen der unterschiedlichen Hochwasserrisiken sind den Hochwassergefahren- und -risikokarten der Bezirksregierung Detmold zu entnehmen. Starkereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können treten. Auch hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikovorsorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2013.

5. Vogelschutz

Zum Schutz vor Vogelkollisionen sollten große Glasflächen von z.B. Terrassentrennwänden oder vorgelagerte Laubgänge so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

6. Grundwasserstand

Keller sind wegen des hohen Grundwasserstandes als weiße Wanne auszuführen.

7. Erdwärme und Grundwasserernutzung

Die Nutzung von Grundwasser / Erdwärme unterliegt den Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes. Hiernach ist für derartige Vorhaben und die hiermit im Zusammenhang stehenden Maßnahmen (z.B. Bohrungen für Erdwärmesonden) vor deren Umsetzung die wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Behörde einzuholen (Kreis Paderborn - Umweltamt).

8. DIN-Normen/Richtlinien

Die DIN-Normen und Richtlinien können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

9. Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Bestandteile der 5. Änd. des Bebauungsplanes Nr. S 199 "Meerhof" bestehen aus der Bebauungsplanzeichnung mit den textlichen Festsetzungen und der Begründung.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722);
 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
 Planzeichenverordnung 1990 (PlanVZ 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);
 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2015 (GV. NRW. S. 208).
 Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294);

Die im Gestaltungsplan dargestellten Gebäude und die vorgeschlagenen Grundstücksaufteilung sind unverbindliche Vorschläge und keine Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1:500

VERFAHRENSABLAUF

Kartengrundlage: Stand vom 06.06.2016
 Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.

Paderborn, 22.11.2016 I. A. Steffen Jan, Kreisverwaltungsrat

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:

Enderweit + Partner GmbH
 Mühlenstraße 31 * 33607 Bielefeld
 Fon 0521.96662-0 * Fax 0521.96662-22
 e-mail: stadtplanung@enderweit.de 26.09.2016

Bekanntl. 16.11.2016
 Detlev Winkler

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 07.04.2016 nach § 21 (1) i.V.m. § 1 (8) BauGB die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.04.2016 ersatzlich bekannt gemacht.

Der Bürgermeister i.V.

Paderborn, 24.11.2016 gez. C. Wamacke Technische Beigeordnete

Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 18.04.2016 bis 06.05.2016 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen informiert. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 15.05.2016 ersatzlich bekannt gemacht.

Der Bürgermeister i.V.

Paderborn, 24.11.2016 gez. C. Wamacke Technische Beigeordnete

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am 23.06.2016 beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.08.2016 bis 14.09.2016 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 05.08.2016 ersatzlich bekannt gemacht worden.

Der Bürgermeister i.V.

Paderborn, 24.11.2016 gez. C. Wamacke Technische Beigeordnete

Der Rat der Stadt hat am 17.11.2016 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Paderborn, 24.11.2016 gez. C. Wamacke Technische Beigeordnete

..... gez. Michael Dreier Bürgermeister

..... gez. D. Hosenpflug Ratsherr

Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am 25.11.2016 ersatzlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft.

Der Bürgermeister i.V.

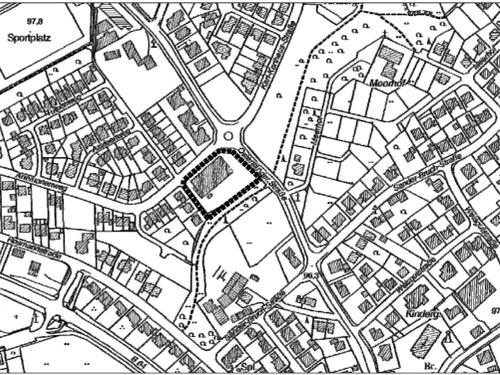
Paderborn, 28.11.2016 gez. C. Wamacke Technische Beigeordnete

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes Nr. S 199 -Meerhof- außer Kraft gesetzt.

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. S199 "MEERHOF"

im Bereich süd-westlich der Osterländer Straße, süd-östlich des Anemonenweges

SATZUNG STAND SEPTEMBER 2016



Stadt Paderborn
 Technisches Dezenat
 Stadtplanungsamt