



**Planzeichenerklärung**

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**

WR Reine Wohngebiete

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 Grundflächenzahl

z.B. GH 7,50 m maximale Gebäudehöhe

**Bauweise, Baulinien und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**

■ durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich

■ nicht überbaubare Grundstücksflächen

■ durch Baulinien festgelegter überbaubarer Bereich

■ nicht überbaubare Grundstücksflächen

g geschlossene Bauweise

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

■ Straßenverkehrsflächen (Aufteilung nachrichtlich)

■ Straßenbegrenzungslinie

**Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)**

■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

■ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Ga Garagen

**Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 BauO NRW)**

FD Flachdach

**Bestandsangaben**

■ Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl

■ Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosszahl

— Höhenlinie

140,1 Höhen ü. NHN (DHHN2016)

— Flurgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

**Textliche Festsetzungen**

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

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

**Reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO**  
Im reinen Wohngebiet (WR) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

**2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Flächen für Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB)**

2.1 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im WR sind Wintergärten, Pergolen oder ähnliche Bauten unzulässig.

2.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Vorgartenbereich (siehe B. 5) unzulässig.

2.3 Balkone, Dachterrassen und sonstige Freizeite sind auf allen Gebäudeteilen unzulässig.

2.4 Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Fläche für Garagen errichtet werden.

Überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Länge des Zufahrtbereiches zwischen baurechtlich zulässigen Garagen bzw. überdachten Stellplätzen (Carports) und der öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen. An den Längsseiten haben Garagen bzw. überdachte Stellplätze einen Mindestabstand von 1,0 m zu Verkehrsflächen einzuhalten. Der Zwischenraum ist zu begrünen.

Generell gilt für alle oben aufgeführten Bereiche, dass für die vorgenannten Anlagen (Garagen, Carports, Stellplätze, Nebenanlagen) unverändert die Bestimmungen des § 19 BauNVO zur Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl gelten.

**3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit §§ 16 u. 18 BauNVO)**

Als maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch Eintrag der maximalen Gebäudehöhe (GH) im Plan festgesetzt:

- Im Bereich der eingeschossigen Gebäudeteile beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 4,0 m.

- Im Bereich der zweigeschossigen Gebäudeteile beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 7,50 m.

Als oberer Bezugspunkt gilt bei Flachdächern die Oberkante Attika des Dachaufbaus des Ober- oder Staffelgeschosses (= zulässige Gebäudehöhe). Dabei ist eine Überschreitung um maximal 0,30 m zulässig, um geeignete Wärmeschutzmaßnahmen ergreifen zu können.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch Solaranlagen ist zulässig. Die Gesamthöhe der Solaranlage darf dabei eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Auf Flachdächern ist mit Solaranlagen ein Abstand von 1,5 m zu Gebäudekanten einzuhalten.

**Höhenbezugspunkt**

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) gilt die im Mittel gemessene OK-Verkehrsfläche der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße (Straßengradienten). Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, wird der Messpunkt zwischen dem höchsten und dem tiefsten an das Baugrundstück angrenzenden Teil der Verkehrsfläche (Straßengradienten) gemittelt.

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

**Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NW**

**1. Dachform**

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

**2. Dachgestaltung**

Flachdächer sind mit umlaufend gleichhohen waagerechten Gesimsen aus Sichtbeton oder Faserzement herzustellen. Die Gesimshöhe beträgt ca. 0,60 m bis 0,80 m.

Dachüberstände sind unzulässig. Begrünte Dächer sind zulässig.

**3. Fassadengestaltung**

Die Gebäude sind durch die geschlossene Bauweise als Gesamtensamble zu sehen und entsprechend gestalterisch aufeinander abzustimmen. Es sind nur rote bis rotbraune Klinker- oder Ziegelfassaden zulässig. Fassadenverkleidungen aus Holz, Putz oder Metall sind nur für untergeordnete Teilbereiche zulässig. Die Fassade des zulässigen Staffel-/Obergeschosses ist auch in Farbe- und Material des Erdgeschosses zu gestalten. Verkleidungen aus gewelltem Material, Mauerwerksimitationen oder Fachwerk sind unzulässig.

**4. Garagen / überdachte Stellplätze**

Garagen sind in Material und Farbe des Hauptgebäudes auszuführen. Überdachte Stellplätze (Carports) sind im Material des Hauptgebäudes bzw. in Holz oder Stahl auszuführen. Begrünte Dächer sind zulässig.

**5. Vorgartengestaltung / Standorte für Mülltonnen**

**Definition Vorgarten:** Beim Vorgartenbereich handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudefluht (Baugrenze-Linie). Bei Eckgrundstücken und zweiseitig erschlossenen Grundstücken ist nur der benannte Grundstücksstreifen entlang der Gebäudefront des Gebäudeeingangs als Vorgarten zu bezeichnen.

Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge dürfen im reinen Wohngebiet (WR) maximal 50 % des Bereiches zwischen der Baugrenze bzw. Baulinie und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einnehmen.

Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und durch dichte Pflanzungen (Hecken, Sträucher) oder Abmauerungen und Palisaden so anzuzeigen, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht eingesehen werden können.

**6. Einfriedungen**

Bauliche Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine maximale Höhe von 0,80 m nicht überschreiten und sind als Mauern im Material und Farbe des Hauptgebäudes, als Natursteinmauern, als senkrechte Holzlatenzäune und aus durchsehbaren Metallgitterzäunen zulässig. Zäune sind mit heimischen Hecken oder heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.

**C. Hinweise / Sonstiges**

**1. Archäologische Bodenfunde**

Um archäologisch relevante Fragestellungen (Untersuchungen im Vorfeld) zu klären, ist mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten, welche mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, die LWL-Archäologie für Westfalen - Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserplatz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 05251/2077105, Fax: 05251/6931799, E-Mail: lw-archaologie-paderborn@wl.org, schriftlich zu kontaktieren.

Wenn bei Erdarbeiten 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 LWL-Archäologie für Westfalen/Stadtarchäologie Paderborn (o.g. Kontaktdaten) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

**2. Kampfmittelkunde**

Ist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnlich verfrachtet oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

**3. Niederschlagsentwässerung (§ 44 LGW NRW)**

Im Plangebiet ist das anfallende Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen in die städtische Regenwasserkanalisation einzuleiten. Technische Versickerungsanlagen sind ausgeschlossen. Es gilt die Abwasserüberlassungspflicht des Landeswassergesetzes NRW. Weitere Auskünfte erteilt der Stadtentwässerungsbetrieb der Stadt Paderborn.

**4. Starkregenereignisse**

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikoversorgung empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenvorsorge informiert die Hochwasserschutzhilfe - Objektschutz und bauliche Vorsorge des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat. Im gesamten Plangebiet sind auf den privaten Grundstücken Maßnahmen zu treffen, die sicherstellen, dass das Wasser gefasst sowie geordnet abgeleitet wird. Nachbargrundstücke dürfen nicht geschädigt werden, wenn bei Extremregenereignissen Niederschlagswasser über die Notentwässerungssysteme der Dachflächen und befestigten Flächen abfließt.

**5. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselkraftstoff) ist die aktuelle Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Eientlung, Einnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/ Genehmigungsverfahren erforderlich.

**6. Beachtung der Rückstauenebene**

Bei der Erstellung der Bebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen müssen fachgerecht gegen Rückstau gesichert werden. Die Höhe der Rückstauenebene ist in der Abwassersatzung der Stadt Paderborn definiert.

**7. Vogelschutz**

Große Glasflächen z. B. von Terrassenwänden oder vorgelagerten Laubengängen sollten so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

**8. Richtfunktrassen**

Im nördlichen Bereich des Plangebietes verläuft eine raumbedeutsame Richtfunktrasse. Um mögliche Interferenzen der Richtfunktrasse zu vermeiden, sind bauliche Anlagen bzw. technische Anlagen, wie z.B. Baukräne, Antennen mit den Betreibern von Richtfunkmasten abzustimmen. Diese dürfen nicht in die Richtfunktrassen ragen. Da nicht auszuschließen ist, dass sich Richtfunktrassen ändern oder weitere Betreiber diese anbieten, sind weitergehende Informationen zu den Betreibern von Richtfunktrassen bei der Bundesnetzagentur einzuholen.

**9. DIN-Normen / Richtlinien**

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

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenvorschrift vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist (PlanZV)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018, S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. 1994, S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW. S. 202)

Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 500.

**Verfahrensablauf**

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte Stand vom: April 2019  
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenvorschrift.  
Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.

Paderborn, 31.08.2020	Siegel Stadt Paderborn	Der Bürgermeister i.A.
		gez. Schröder
		Städtischer Vermessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:

Technisches Dezernat	Der Bürgermeister i.V.
Paderborn, 31.08.2020	gez. C. Warnecke
Stadtplanungsamt	Technische Beigeordnete
Paderborn, 31.08.2020	gez. Th. Jürgenschellert
	Dipl. Ing.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn hat am ...05.12.2019... gem. §§ 2 (1) S. 1 i. V. m. 13a (1) i. V. m. 13 a (4) BauGB die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gem. §§ 2 (1) S. 2 i. V. m. 13a (3) BauGB am 13.12.2019. ortsüblich bekannt gemacht.

Paderborn, 31.08.2020	Der Bürgermeister i.V.
	gez. C. Warnecke
	Technische Beigeordnete

Gem. §§ 13a (3) S. 1 Nr. 2 i. V. m. 13a (4) BauGB wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom ...16.12.2019... bis einschließlich ...10.01.2020... über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie Auswirkungen der Planung informiert. Ihr wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ort und Zeit der Unterrichtung wurden gem. §§ 2 (1) S. 2 i. V. m. 13a (3) BauGB am ...13.12.2019... ortsüblich bekannt gemacht.

Paderborn, 31.08.2020	Der Bürgermeister i.V.
	gez. C. Warnecke
	Technische Beigeordnete

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt Paderborn am ...05.12.2019... beschlossene Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. §§ 3 (2) i. V. m. 1 (8) BauGB in der Zeit vom ...08.06.2020... bis einschließlich ...08.07.2020... öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden nach § 3 (2) S. 2 BauGB am ...29.05.2020... ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4 (2) BauGB.

Paderborn, 31.08.2020	Der Bürgermeister i.V.
	gez. C. Warnecke
	Technische Beigeordnete

Der Rat der Stadt Paderborn hat gem. §§ 10 (1) i. V. m. 1 (8) BauGB diesen Bebauungsplan am ...27.08.2020... als Satzung beschlossen.

Paderborn, 31.08.2020	gez. C. Warnecke	Technische Beigeordnete
	gez. Michael Dreier	Der Bürgermeister
	gez. D. Honovvogt	Ratsherr

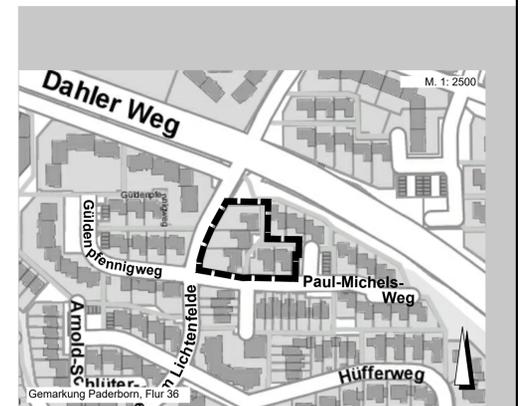
Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde gem. §§ 10 (3) i. V. m. 1 (8) BauGB am ...11.09.2020... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Paderborn, 14.09.2020	Der Bürgermeister i.V.
	gez. C. Warnecke
	Technische Beigeordnete

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes Nr.74 außer Kraft gesetzt.

**BEBAUUNGSPLAN  
74 IX.Änderung  
Paul-Michels-Weg**

für einen Bereich zwischen Dahler Weg, Im Lichtenfelde und Paul-Michels-Weg



Stadt Paderborn Technisches Dezernat  
Stadtplanungsamt

Bebauungsplanentwurf:	Hillebrand	Satzung
Planzeichnung:	Köhler	Planzeichnung: M. 1: 500
Stand:	Julii 2020	Übersichtsplan: M. 1: 2500