

Planzeichenerklärung

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

- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete

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

- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,9 Geschosflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- z.B. TH 4,0 m maximale Traufhöhe
- z.B. FH 8,0 m maximale Firsthöhe

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

- durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
- offene 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
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen / Maße der unterschiedlicher Nutzungen

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

- GD Geneigtes Dach
- SD Satteldach
- 33° maximale Dachneigung

Bestandsangaben

- Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl
- Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosszahl
- Höhenlinie
- Höhen 0,0 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)

- Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)**
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.
- Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)**
In Mischgebieten (MI) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Nutzungen ausgeschlossen.
 - Die gemäß § 6 Abs. 7 zulässigen Tankstellen
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
 - Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. BauNVO)**
Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Eine Überschreitung der maximal zulässigen GRZ durch Garagenboxen in Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche bis maximal 0,9 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 21a Abs. 3 BauNVO kann zugelassen werden, sofern die Oberfläche mindestens extensiv begrünt wird.
- Höhe baulicher Anlagen (§§ 16 u. 18 BauNVO)**
Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird im Bebauungsplan durch Eintrag der maximalen Traufhöhen (TH) sowie Firsthöhen (FH) im Plan festgesetzt.
Es sind folgende Gebäudehöhen zulässig:
 - eingeschossige Gebäude mit maximaler Gebäudehöhe von 4,00 m bzw. 8,00 m
 - zweigeschossige Gebäude mit maximaler Gebäudehöhe von 6,50 m bzw. 11,00 m

Höhenbezugspunkte
Als oberer Bezugspunkt ist die Firsthöhe (FH) und die Traufhöhe (TH) zu bestimmen. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren und dem Mittelpunkt der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße.

Als unterer Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe GH gilt die im Mittel gemessene OK-Verkehrsfläche der nächstgelegenen ausgebauten Erschließungsstraße (Straßengradient über NHN).

Verläuft die Straßengradient nicht eben, ist die untere und die obere Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche aus den festgesetzten Höhen zu interpolieren und hieraus ein Mittelwert zu bilden. Der errechnete Mittelwert bildet den maßgeblichen Bezugspunkt. Gleiches gilt für Eckgrundstücke.

Die vorgenannten Bezugspunkte gelten auch für sonstige privilegierte Vorhaben wie z. B. Garagen und überdachte Stellplätze.

Eine Überschreitung der im Plan festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist durch untergeordnete Bauteile (Treppenhäuser, Aufzüge, Technikbauten, Masten, Antennen u. a.) um bis zu 1,50 m ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Gesamthöhe von max. 20,00 m nicht überschreiten.

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch Solaranlagen ist zulässig. Die Gesamthöhe der Solaranlage darf dabei eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Erdgeschossfußbodenhöhe (OKFFB)

Um bei Starkregenereignissen eine Überflutungsgefahr zu vermeiden, ist bei den Gebäuden sicherzustellen, dass die OKFFB des Erdgeschosses mindestens 0,15 m über dem höchsten Punkt der dem Grundstücksbereich angrenzenden Straßenverkehrsfläche liegt. Tiefgarageneinfahrten sind ebenfalls gegen Überflutungen zu sichern.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 22 BauGB i. V. m. BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten Gebieten gilt die offene Bauweise. In der offenen Bauweise sind gemäß § 22 BauNVO Abs. 2 Gebäude (Einzel-, Reihen- und Hausgruppen) mit Grenzabständen zu errichten. Ferner darf die Länge der Gebäude höchstens 50 m betragen.

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen sind gem. § 23 BauNVO auch auf nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Für die vorgenannten Anlagen gelten unverändert die Bestimmungen des § 19 BauNVO zur Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl. Für Tiefgaragen gilt die unter A. 2.1 getroffene Regelung zur Überschreitung der GRZ.

Die Länge des Zufahrtbereiches zwischen baurechtlich zulässigen Garagen bzw. überdachten Stellplätzen (Carports) und der öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5 m betragen. An den Längsseiten haben Garagen bzw. überdachte Stellplätze einen Mindestabstand von 1,0 m zu Verkehrsflächen einzuhalten, der zu begründen ist.

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

Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NW

1. Dächer

Die zulässige Dachform ergibt sich aus dem Eintrag in der Planzeichnung. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dachneigung, Dachmaterial, Dachfarbe, Traufhöhe, Fassadenmaterial und Fassadenfarbe einheitlich auszuführen.

Dachgauben sind zulässig. Sie sind aus der Dachfläche und nicht aus der Wandfläche zu entwickeln. Im Spitzboden sind Dachgauben unzulässig. Zudem müssen Dachgauben mindestens 1,50 m unter der Firsthöhe enden. Dachgauben und Dacheinschnitte müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Gebäuden entfernt sein. Die Breite der Dachgaube bzw. des Dacheinschnitts darf 1/3 der Gesamtraufhöhe nicht überschreiten. Es sind auf einer Seite der Dachflächen entweder nur Dachgauben oder nur Dacheinschnitte zulässig.

Als Dacheindeckungsmaterial sind Dachziegel oder Dachpfannen zu verwenden. Zulässig sind auch begrünte Dächer.

2. Vorgartengestaltung / Mülltonnen

Definition Vorgartenbereich: Beim Vorgartenbereich handelt es sich um den Grundstücksbereich zwischen der Straßengrenzungslinie und straßenseitiger Gebäudeflucht (Baugrenze). Die Vorgartenflächen sind wasserundurchlässig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Befestigung der Vorbereiche der Stellplätze, der Zufahrten und Zugänge sind wasserundurchlässige Materialien wie z. B. Schotterterrassen, Rasengittersteine oder versickerungsfähige Steine zu verwenden.

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

3. Einfriedungen

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Fuß-/Radwege) dürfen eine maximale Höhe von 1,0 m nicht überschreiten und sind als Mauern im Material und Farbe des Hauptgebäudes, Natursteinmauern, senkrechte Holzlatenzäune und aus durchsichtigen Metallgitterzäunen zulässig. Zäune sind mit heimischen Gehölzen oder Hecken zu hinterpflanzen. Die Einsehbarkeit in den Straßenraum ist zu gewährleisten.

4. Geländehöhe

Aufgrund des natürlichen Geländeverlaufs im Plangebiet können Aufschüttungen oder Abgrabungen erforderlich werden. Diese dürfen im Grenzbereich zu Nachbargrundstücken nicht mehr als 0,50 m Höhendifferenz zum Ursprungsgelände betragen.

C. Hinweise/Sonstiges

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 Kaiserpfalz, Am Ikenberg, 33098 Paderborn, Tel.: 052512077105, Fax: 05251/6931799, E-Mail: lw-archaologie-paderborn@wl.org, schriftlich zu kontaktieren.

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

Alllasten

Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Abfallwirtschaft/Bodenschutz des Kreises Paderborn umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Kampfmittelbefunde

Ist bei der Durchführung der Bauarbeiten der Erdaushub außergewöhnlich verfräht 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.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl, 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 (Einkleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/ Genehmigungsverfahren erforderlich.

Bodenschutz

Bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen ist der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermineralisierung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder dort einzubauen.

Niederschlagswasserbeseitigung gemäß Landeswassergesetz NRW

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

Starkregenereignisse

Starkregenereignisse und daraus resultierende Sturzfluten sind nicht an bestimmte Gebiete gebunden und können jeden treffen. Hierfür werden Maßnahmen zur Bau- und Risikoversorge empfohlen. Über Möglichkeiten der Eigenversorgung informiert die aktuelle Hochwasserschutzleitfaden Objektschutz und bauliche Vorkehrungen des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. 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.

Beachtung der Rücktaubene

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

Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der mit Verkehrslärm vorbelastet ist. Daher sind zum Schutz vor Außenlärm bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-01:2018-01 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH; Berlin) einzuhalten. Zur Dimensionierung des baulichen Schallschutzes sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen. Schallschutzbezogene Regelungen werden im Rahmen der Baugenehmigung getroffen.

Vogelschutz

Große Glasflächen z. B. von Terrassentrennwänden oder vorgelagerten Laubgängen sollten so angeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

DIN-Normen/Richtlinien

Die DIN-Normen werden zur Einsichtnahme bereitgehalten und können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baugutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3736)
- Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 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 04.08.2018 und 01.01.2019 (GV. NRW. 2018, S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b)
- 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 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 228b, Nr. S 304a)

Die Maßgenauigkeit des Bebauungsplanes entspricht dem Veröffentlichungsmaßstab 1 : 1000.

Verfahrensablauf

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte Stand vom: April 2020
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenerverordnung. Die städtebauliche Planung ist geometrisch eindeutig festgelegt.

Paderborn, 12.10.2020 Siegel Der Bürgermeister
Stadt Paderborn i.A.
.....gez. Schröder
Städtischer Vermessungsdirektor

Für die Erarbeitung des Planentwurfs: Der Bürgermeister
Technisches Dezernat i.V.

Paderborn, 12.10.2020gez. C. Warnecke
Stadtplanungsamt Technische Beigeordnete

Paderborn, 12.10.2020gez. Th. Jürgenschellert
Dipl. Ing.

Der Rat der Stadt Paderborn hat am 14.05.2020 ... gem. §§ 2 (1) S. 1 i. V. m. 13a (1) i. V. m. 13a (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 29.05.2020 ... ortsüblich bekannt gemacht.

Paderborn, 12.10.2020 Der Bürgermeister
i.V.
.....gez. C. Warnecke
Technische Beigeordnete

Der Rat der Stadt Paderborn hat am 14.05.2020 ... den Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Gem. §§ 13a (3) S.1 Nr. 2 i. V. m. 13a (4) BauGB wurde die Öffentlichkeit in der Zeit vom 03.06.2020 ... bis einschließlich 17.06.2020 ... 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 29.05.2020 ... ortsüblich bekannt gemacht.

Paderborn, 12.10.2020 Der Bürgermeister
i.V.
.....gez. C. Warnecke
Technische Beigeordnete

Der vom Rat der Stadt Paderborn am 14.05.2020 ... beschlossene Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes hat mit der Begründung gem. §§ 3 (2) i. V. m. 1 (8) BauGB in der Zeit vom 06.07.2020 ... bis einschließlich 09.08.2020 ... öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung wurden nach § 3 (2) S. 2 BauGB am 26.06.2020 ... ortsüblich bekannt gemacht. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4 (2) BauGB.

Paderborn, 12.10.2020 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 08.10.2020 ... als Satzung beschlossen.

Paderborn, 12.10.2020gez. C. Warnecke
Technische Beigeordnete

.....gez. Michael Dreier
Der Bürgermeister
.....gez. D. Honerovgt
Ratsherr

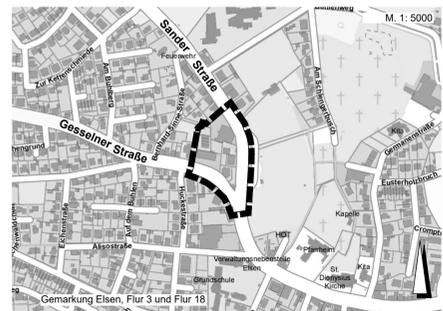
Der Satzungsbeschluss dieses Bebauungsplanes wurde gem. §§ 10 (3) i. V. m. 1 (8) BauGB am 16.10.2020 ... ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Paderborn, 19.10.2020 Der Bürgermeister
i.V.
.....gez. C. Warnecke
Technische Beigeordnete

Durch diesen Bebauungsplan werden die Festsetzungen im überplanten Bereich des Bebauungsplanes Nr. E 117 A außer Kraft gesetzt.

**BEBAUUNGSPLAN
E 117 A IV.Änderung
Gesselner Straße / Sander Straße**

für einen Bereich zwischen Gesselner Straße, Sander Straße und Bernhard-Sinne-Straße.



Stadt Paderborn Technisches Dezernat
Stadtplanungsamt

Bebauungsplanentwurf: Özmen
Planzeichnung: Köhler
Stand: September 2020
Satzung
Planzeichnung: M. 1: 1000
Übersichtsplan: M. 1: 5000