

Stadt Paderborn

Bebauungsplan Nr. 48 A

Deckblatt I (Textliche Festsetzungen)

3. Ausfertigung

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten Reinen Wohngebiet (WR) sind Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO, im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 - 6 BauNVO nicht zulässig.
2. Im Reinen Wohngebiet (WR) sind in den mit  gekennzeichneten Bereichen nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig (§ 3 Abs. 4 BauNVO).
3. Die Errichtung von Garagen ist, wenn nicht besonders festgesetzt (Ga und GGa), nur auf den überbaubaren Flächen zulässig. Unterirdische Garagen sind als Ausnahme auch in der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Garagen in Kellergeschossen sind bei eingeschossigen Gebäuden ausgeschlossen.

4. Für jede Wohneinheit ist eine Garage oder ein überdachter Stellplatz, für je zwei Wohneinheiten ein zusätzlicher Stellplatz außerhalb des öffentlichen Verkehrsraumes vorzusehen.
5. Die Fußbodenhöhe des Erdgeschosses der Wohngebäude wird im Baugenehmigungsverfahren verbindlich vorgeschrieben.

B. Bauordnungsrechtliche Vorschriften

1. Als Dachdeckung für die Satteldächer und Pultdächer mit einer Neigung $> 10^\circ$ sind rot bis rot-braune Dachsteine zu verwenden. Bei allen Gebäuden mit Flachdächern und Pultdächern bis 10° Dachneigung ist die Dachhaut kiesbedeckt auszuführen.
2. Dachüberstände dürfen, waagrecht gemessen, an der Traufe bei eingeschossigen Gebäuden 0,60 m, bei zwei- und mehrgeschossigen Gebäuden 0,80 m und am Ortgang 0,30 m nicht überschreiten. Bei Flachdächern sind Dachüberstände unzulässig. Konstruktiv begründete Überstände bis zu 8 cm können gestattet werden.
3. Die Drempehöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden 0,50 m nicht überschreiten. Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind sichtbare Drempe unzulässig.
4. Dachgauben sind bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 38° und mehr zulässig.

Die Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 3,50 m von den Giebelgesimsen einhalten, ihre Höhe darf 1,20 m (senkrecht gemessen jeweils von Oberkante Sparren) nicht überschreiten.

Die Länge der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf höchstens $1/3$ der Firstlänge betragen, das Einzelelement darf max. 4,00 m, waagrecht gemessen, nicht überschreiten.

5. Garagen sind, sofern keine besondere Dachform vorgeschrieben ist, mit Flachdach zu errichten.

Aneinandergebaute Garagen müssen in der äußeren Gestaltung übereinstimmen.

6. In den einzelnen Gestaltungsgruppen sind die Farben für die Außenhaut der Gebäude aufeinander abzustimmen. Die Verwendung von gewelltem Kunstglas und Wellblech ist unzulässig. Als Material für Fassadenverkleidungen sind Mauerwerksimitationen, Pappen, Metalle und Kunststoffe ausgeschlossen.
7. Für Wind- und Sichtschutzeinrichtungen ist, sofern nicht durch die Art des Baukörpers dieser Schutz gewährleistet ist, das Material der Gebäudeaußenhaut oder Holz zu verwenden. Die den Terrassen zugeordneten Sichtschutzwände dürfen max. 5,00 m lang und 1,80 m hoch errichtet werden.
8. Sockel sind aus dauerhaftem Material im Farbton der Außenhaut der Gebäude bis zu einer Höhe von 0,30 m, gemessen von der Solllhöhe des angrenzenden Geländes, zulässig.
9. Rundfunk- und Fernsehantennen sind als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen. Einzelantennen sind nur unter Dach zulässig.
10. Die in der Bebauungsplanzeichnung besondere festgesetzten Vorgartenflächen sind mit Ausnahme der notwendigen Zugänge und Zufahrten gärtnerisch anzulegen und zu erhalten. Hierbei sind mind. 60 % der Vorgartenfläche als nicht befestigte Pflanzfläche anzulegen.

In jeden Hausgarten ist ein hochstämmiger heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen sind zu befestigen und mit einem dicht bepflanzten Grünstreifen (Hecken) einzufassen.

11. Einfriedigungen sind ausschließlich für die Hausgärten der Ein- und Zweifamilienhäuser zulässig. Für Vorgärten ist jede Art der Einfriedigung unzulässig.

Einfriedigungen sind max. 0,80 m hoch und 0,80 m hinter der Grundstücksgrenze zu errichten und mit einer Hecke oder Sträuchern vorzupflanzen.

In Sichtdreiecken ist die Höhe der Einfriedigung und der Hecke auf max. 0,70 m über Straßenoberkante begrenzt.

Zwischen den Hausgärten kann eine Einfriedigung bis zu 0,80 m Höhe auf der Grundstücksgrenze, durch Pflanzstreifen eingegrünt, errichtet werden.

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

12. Aus Immissionsschutzgründen wird die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen für die Gebäudeheizung ausgeschlossen. Unbeschadet dieser Vorschrift können Schornsteine von Feuerstätten für feste und flüssige Brennstoffe (Rauchschornsteine) errichtet werden, die jedoch nur bei Ausfällen in der Elektrizitäts- oder Gasversorgung in Betrieb genommen werden dürfen.

Andere gesetzliche Regelungen und Verordnungen bleiben unberührt.



Bezugsebene für die max. Wandhöhe ist die bergseitig verlaufende Erschließungsstraße.

Das Deckblatt I wurde nach der Offenlegung aufgrund von Bedenken und Anregungen gefertigt.

Paderborn, den 10. NOV. 1982
Der Stadtdirektor
i.V.

gez. Köster
Technischer Beigeordneter