



Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 – 11 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet
- WA 1 Flächen mit Vorhabenbezug
- WA 2 Flächen ohne Vorhabenbezug

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 20 BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
- Höhe baulicher Anlagen

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

- offene Bauweise, nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze
- durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich nicht überbaubare Grundstücksflächen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenbegrenzungslinie

Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

- Flächen für oberirdische Stellplätze
- Flächen für Tiefgaragen bzw. Garageschosse / Parkbauwerke

Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- zu erhaltenen Baum

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Vorhabenbereiches
- Dachformen
- FD Flachdach
- GD geneigtes Dach (als Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdach)

Bestandsgaben

- Bestandsgebäude mit Hausnummer, bzw. mit Trauf- und Firsthöhenangaben
- vorhandene Flurstücksgrenze mit Flurstücknummer
- Flurgrenze

Gemarkungsgrenzen

- Gemarkungs- und Flurbestimmung
- Maßzahl in Meter
- Höhepunkt in Meter über NNH

Weitere Signaturen siehe DIN 18702

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- In dem allgemeinen Wohngebiet (WA 1) – Vorhabenbereich sind ausschließlich zulässig:
 - Wohngebäude gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO einschließlich solcher, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen
 - Anlagen für soziale Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind gem. § 9 Abs. 2 i. V. m. § 12 Abs. 3a BauNVO im Vorhabenbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA 2) sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA 2) können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO
- Betriebe des Betriebsunternehmenswesens gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.3 In dem allgemeinen Wohngebiet (WA 2) sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude gem. § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

In dem allgemeinen Wohngebiet (WA 2) können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO
- Betriebe des Betriebsunternehmenswesens gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

2. Dachbegrenzung

Flächlicher sind mit Ausnahme von Flächen für untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen wie beispielsweise Abzugs-, Heizungs-, Lüftungs-, Antennen-, Aufzugsanlagen sowie für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sowie Dachterrassen mindestens extensiv zu begrünen, wobei neben typischen Sedum-Arten verschiedene standortgerechte Gräser und Kräuter zu verwenden sind (gräser- und krautreiche Saatkemung für extensive Dachbegrünungen). Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Die Mindestbauart der Substratschicht wird mit 8 cm vorgegeben. Flächen für Nebenanlagen sind mindestens extensiv unter Verwendung von Gräsern und Kräutern zu begrünen. Die Mindestbauart der Substratschicht wird mit 8 cm vorgegeben.

3. Begrünung von unterirdischen Garageschossen / Parkbauwerken

Die nicht überbaubaren Decken von unterirdischen Garageschossen / Parkbauwerken sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der durchwurzelbaren Schicht ist je vorgegebener Bepflanzung wie folgt auszuführen:

- Rasen- und Staudenflächen: 40 cm
- Hecken und Gehölze: 70 cm
- Kleinbäume und Großgehölze: 100 cm

4. Baugewerbliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 1 BauN NRW)

6.1 Dachformen

Zulässig sind das Flachdach sowie das geneigte Dach als Sattel-, Waln- und Krüppelwalmdach. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

6.2 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bei geneigten Dächern nur auf Dachfläche auf max. 50 % mit einem Abstand zum Ortsgang von mindestens 2,00 m zulässig.

6.3 Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer

Die Standorte für Mülltonnen und Müllcontainer in den Außenanlagen außerhalb von Unterfluranlagen 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.

6.4 Einfriedungen

Bauliche Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine maximale Höhe von 0,8 m nicht überschreiten und sind als Mauer im Material und Farbe des Hauptgebäudes, Natursteinmauer, senkrechte Holzstaketeneinfriedung und aus durchsetzbaren Metallgitterzäunen zulässig. Zäune sind mit heimischen Hecken oder heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen.

B. Hinweise / Sonstiges

1. Hinweis zum Einsatz umweltverträglicher Baustoffe

Neubauten sind weitgehend so zu errichten, dass die eingesetzten Baustoffe, Materialien und Produkte kreislauffähig sind.

2. Nutzung des Niederschlagswassers

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser der Baugrundstücke kann vor Ort in Form von Zisternen gesammelt und z. B. zur Gartenbewässerung genutzt werden. Für den Speicherricht der Zisternen ist im Bauvertrag das ermittelte Volumen der zulässigen Fläche vorzugeben. Es wird empfohlen, dass in der Zisterne zu speichernde Regenwasser von den Dächern zu filtern, um eine Verunreinigung / Verstopfung der Bewässerungsanlage durch mitgeführtes Laub oder Staub zu vermeiden.

3. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie an und auf Gebäuden sind so auszuführen, dass dadurch keine unzumutbaren Blendwirkungen auf Verkehrsteilnehmer oder die Nachbarschaft entstehen.

4. Entdeckung von Bodendenkmälern

1. Bei Bodendenkmälern (kult. und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmälern, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelruine oder auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden: Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen/Landesstelle Bielefeld (Am Stadthof 24a, 33609 Bielefeld, Tel.: 0521 52002-50; Fax: 0521 52002-39; E-Mail: lwl-archaologie-berlefeld@lwl.org) unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungssatte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

Auf den § 18 Abs. 2 und Abs. 4 DtschN NW wird verwiesen.

2. Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten der Stadtarchäologie Paderborn, Museum in der Kaiserplatz, Am Ikenberg 33098 Paderborn, Tel.: 05231 2077105; Fax: 05231 6931749; E-Mail: lwl-archaologie-paderborn@lwl.org, schriftlich, mindestens 4 Wochen im Voraus anzuzeigen.

Vorhaben- und Erschließungsplan

Flächen mit Vorhabenbezug (WA 1) - Lage Tiefgarage

Entwurf: RSK Architekten | Paderborn/Brakel/Gehrden | Bürogemeinschaft Objekt & Landschaft | Rielberg | 10/2023

Vorhaben- und Erschließungsplan

Schnittansichten

Entwurf: RSK Architekten | Paderborn/Brakel/Gehrden | Bürogemeinschaft Objekt & Landschaft | Rielberg | 10/2023

Vorhaben- und Erschließungsplan

Flächen mit Vorhabenbezug (WA 1) - Lage Tiefgarage

Entwurf: RSK Architekten | Paderborn/Brakel/Gehrden | Bürogemeinschaft Objekt & Landschaft | Rielberg | 10/2023

Vorhaben- und Erschließungsplan

Flächen mit Vorhabenbezug (WA 1) - Lage Tiefgarage

Entwurf: RSK Architekten | Paderborn/Brakel/Gehrden | Bürogemeinschaft Objekt & Landschaft | Rielberg | 10/2023

Vorhaben- und Erschließungsplan

Flächen mit Vorhabenbezug (WA 1) - Lage Tiefgarage

Entwurf: RSK Architekten | Paderborn/Brakel/Gehrden | Bürogemeinschaft Objekt & Landschaft | Rielberg | 10/2023

Vorhaben- und Erschließungsplan

Flächen mit Vorhabenbezug (WA 1) - Lage Tiefgarage

Entwurf: RSK Architekten | Paderborn/Brakel/Gehrden | Bürogemeinschaft Objekt & Landschaft | Rielberg | 10/2023

Vorhaben- und Erschließungsplan

Flächen mit Vorhabenbezug (WA 1) - Lage Tiefgarage

Entwurf: RSK Architekten | Paderborn/Brakel/Gehrden | Bürogemeinschaft Objekt & Landschaft | Rielberg | 10/2023

Vorhaben- und Erschließungsplan

Flächen mit Vorhabenbezug (WA 1) - Lage Tiefgarage

Entwurf: RSK Architekten | Paderborn/Brakel/Gehrden | Bürogemeinschaft Objekt & Landschaft | Rielberg | 10/2023

Vorhaben- und Erschließungsplan

Flächen mit Vorhabenbezug (WA 1) - Lage Tiefgarage

Entwurf: RSK Architekten | Paderborn/Brakel/Gehrden | Bürogemeinschaft Objekt & Landschaft | Rielberg | 10/2023

Vorhaben- und Erschließungsplan

Flächen mit Vorhabenbezug (WA 1) - Lage Tiefgarage

Entwurf: RSK Architekten | Paderborn/Brakel/Gehrden | Bürogemeinschaft Objekt & Landschaft | Rielberg | 10/2023

Vorhaben- und Erschließungsplan

Flächen mit Vorhabenbezug (WA 1) - Lage Tiefgarage

Entwurf: RSK Architekten | Paderborn/Brakel/Gehrden | Bürogemeinschaft Objekt & Landschaft | Rielberg | 10/2023

Vorhaben- und Erschließungsplan

Flächen mit Vorhabenbezug (WA 1) - Lage Tiefgarage

Entwurf: RSK Architekten | Paderborn/Brakel/Gehrden | Bürogemeinschaft Objekt & Landschaft | Rielberg | 10/2023

Vorhaben- und Erschließungsplan

Flächen mit Vorhabenbezug (WA 1) - Lage Tiefgarage

Entwurf: RSK Architekten | Paderborn/Brakel/Gehrden | Bürogemeinschaft Objekt & Landschaft | Rielberg | 10/2023

Vorhaben- und Erschließungsplan

Flächen mit Vorhabenbezug (WA 1) - Lage Tiefgarage

Entwurf: RSK Architekten | Paderborn/Brakel/Gehrden | Bürogemeinschaft Objekt & Landschaft | Rielberg | 10/2023

Vorhaben- und Erschließungsplan

Flächen mit Vorhabenbezug (WA 1) - Lage Tiefgarage

Entwurf: RSK Architekten | Paderborn/Brakel/Gehrden | Bürogemeinschaft Objekt & Landschaft | Rielberg | 10/2023

Vorhaben- und Erschließungsplan

Flächen mit Vorhabenbezug (WA 1) - Lage Tiefgarage

Entwurf: RSK Architekten | Paderborn/Brakel/Gehrden | Bürogemeinschaft Objekt & Landschaft | Rielberg | 10/2023

Vorhaben- und Erschließungsplan

Flächen mit Vorhabenbezug (WA 1) - Lage Tiefgarage

Entwurf: RSK Architekten | Paderborn/Brakel/Gehrden | Bürogemeinschaft Objekt & Landschaft | Rielberg | 10/2023

Vorhaben- und Erschließungsplan

Flächen mit Vorhabenbezug (WA 1) - Lage Tiefgarage

Entwurf: RSK Architekten | Paderborn/Brakel/Gehrden | Bürogemeinschaft Objekt & Landschaft | Rielberg | 10/2023

Vorhaben- und Erschließungsplan

Flächen mit Vorhabenbezug (WA 1) - Lage Tiefgarage

Entwurf: RSK Architekten | Paderborn/Brakel/Gehrden | Bürogemeinschaft Objekt & Landschaft | Rielberg | 10/2023

Vorhaben- und Erschließungsplan

Flächen mit Vorhabenbezug (WA 1) - Lage Tiefgarage

Entwurf: RSK Architekten | Paderborn/Brakel/Gehrden | Bürogemeinschaft Objekt & Landschaft | Rielberg | 10/2023

Vorhaben- und Erschließungsplan

Flächen mit Vorhabenbezug (WA 1) - Lage Tiefgarage

Entwurf: RSK Architekten | Paderborn/Brakel/Gehrden | Bürogemeinschaft Objekt & Landschaft | Rielberg | 10/2023

Vorhaben- und Erschließungsplan

Flächen mit Vorhabenbezug (WA 1) - Lage Tiefgarage