

Stadt Paderborn

Bebauungsplan Nr. 12 A III. Änderung

- Piepenturmweg -

Gemarkung Paderborn

Flur 26

1. Ausfertigung

1. Rechtsgrundlagen

siehe Beschlüßliste

2. Allgemeines

2.1 In dem in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzten reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung).

2.2 Im gesamten reinen Wohngebiet, mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, werden Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 Baunutzungsverordnung, soweit sie nicht ausdrücklich zugelassen sind, ausgeschlossen (§ 14 Abs. 1 Satz 2). Ausdrücklich zugelassen sind Schwimmbäder im Freien, Pergolen, Gartenhäuser und Einrichtungen der Versorgungsträger. Die Errichtung von Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht gestattet (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

3. Verkehrsflächen

3.1 Fußwege sind beschränkt öffentliche Verkehrsflächen. Sie dürfen nur von Fußgängern sowie von Fahrzeugen zur Unterhaltung der Kanalisation und der Versorgungsleitungen benutzt werden. Ausnahmen sind in Notfällen zugelassen.

3.2 Die Zufahrten zu Garagen in Einfamilienhäusern sind als befahrbare Rasenflächen auszubilden. Für die Befestigung sind Grasbetonsteine zu verwenden.

3.3 Liegen Garagenzufahrt und Hauseingang benachbart, so kann diese Fläche zusammenhängend mit grauen Betonplatten befestigt werden. Die befestigte Fläche ist möglichst klein zu halten.

4. Gestaltung der Gebäude und Nebenanlagen

4.1 Allgemeines

4.1.1 Den rechteckigen Hausgrundrissen entsprechend sind die Aufrisse der Gebäude mit Flachdächern in kubischer Form bündig zu bauen. Gerundete und geneigte Bauteile sind zugelassen. Flachdächer sind mit umlaufend gleichhohen waagerechten Gesimsen aus Sichtbeton herzustellen. Die Gesimshöhe beträgt mindestens 0,60 m. Ausnahmsweise ist eine Gesimshöhe bis zu 1,10 m zulässig. Die Dachhaut ist kiesartig hell zu gestalten. Dachüberstände sind unzulässig.

4.1.2 Satteldächer (SD) sind mit dunkel getönten braunen Pfannen einzudecken. Der Dachüberstand darf höchstens 30 cm, waagrecht gemessen, betragen. Drempel und Dachaufbauten sind nicht gestattet.

4.1.3 Die Materialien sind in ihrer natürlichen Farbe zu verwenden oder deutlich erkennbar zu behandeln. Helle Farben, insbesondere "weiß" oder "grau" sind zu bevorzugen. Auffällige Farben sind an großen Flächen zu vermeiden.

4.1.4 Die Verwendung von gewelltem Kunstglas, ähnlichen Materialien und Wellblech ist unzulässig.

4.2 Wohngebäude

4.2.1 In geschlossener Bauweise sind keine Balkone, sondern nur Loggien zulässig. Bei offener Bauweise sind Balkone höchstens über eine Front- oder Giebellänge zulässig. Die Erdgeschosswohnungen sind auf abgegrenzte Terrassen zu öffnen. Balkon- und Loggienbrüstungen sind senkrecht auszubilden und können mit den notwendigen Einrichtungen für Wind-, Sonnen- und Sichtschutz ausgestattet werden.

4.2.2 Für Wind-, Sonnen- und Sichtschutz ist, sofern nicht durch die Art des Baukörpers dieser Schutz gewährleistet ist, Holz zu verwenden.

4.2.3 Sichtbare Sockelausbildungen sind untersagt.

4.3 Garagenbauten Garagenbauten sind in Zeilen oder Gruppen mit gleichhohen Gesimsen und gleicher Dachoberkante zu errichten. Kellergaragen sind unzulässig, sofern sie in der Bebauungsplanzeichnung nicht ausdrücklich festgesetzt sind.

4.4 Nebenanlagen

4.4.1 Müllboxen sind so aufzustellen, daß sich gleichlange Zeilen mit den Öffnungen gegenüberstehen. Eine Seite zwischen den Zeilen ist abzumauern. Zwischen den Boxen ist der Boden zu befestigen.

4.4.2 Verteilerkästen für Versorgungsleitungen sind in Verbindung mit den Sichtschutzmauern für Müllplätze oder vor Wänden auf eigenen dafür vorgesehenen Trägern frei aufzustellen.

4.4.3 Rundfunk- und Fernsehantennen sind für Hauszeilen und Hausgruppen als Gemeinschaftsanlagen vorzusehen. Sie sind entweder auf dem Dach oder als freistehende Anlagen mit erdverkabelten Zuleitungen zu errichten. Einzelantennen sind nur unter Dach zulässig.

5. Einfriedigungen und Bepflanzungen

5.1 Einfriedigungen sind ausschließlich für Hausgärten der Einfamilienhäuser zulässig. Für Vorgärten ist jede Art der Einfriedigung unzulässig.

5.2 Umzäunungen sind aus dunkelfarbigem kunststoffummanteltem Maschendraht an Stahlprofilen, 80 cm hoch, herzustellen. Sie sind 80 cm hinter der Grundstücksgrenze zu errichten und mit einer Hecke, die bis zu 1,80 m hoch werden kann, vorzupflanzen. Zwischen den Hausgärten kann ein kunststoffummantelter Maschendraht bis zu 80 cm Höhe auf der Grundstücksgrenze, durch Pflanzenstreifen eingegrünt, errichtet werden. Stacheldraht ist grundsätzlich unzulässig. Gartenhöfe (Winkelhäuser) sind massiv 1,80 m hoch abzuschließen. Der Abschluß ist, wie Umzäunungen, mind. 80 cm hinter die Grundstücksgrenze zurückzusetzen und zu begrünen. Der Abschluß ist herzustellen als Mauer aus dem Material des Hauptgebäudes.

5.3 Für jeden Garten kann ein Zugang mit Tür vorgesehen werden. Die Tür ist so hoch wie die Einfriedigung aus Holz auf Stahlkonstruktion herzustellen.

5.4 In jeden Hausgarten ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

5.5 Vorgärten sind mit Schmuckgrün zusammenhängend zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG).

5.6 Die privaten Flächen im Bereich der mehrgeschossigen Bauten sind als nutzbare Grünflächen anzulegen.

6. Versorgungsflächen

Die Versorgungsleitungen einschließlich der Standplätze für die Lampenmasten und die Einrichtungen für die Ableitung der Abwasser sind zu legen in:

6.1 die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen,

6.2 die privaten Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG),

6.3 die in der Bebauungsplanzeichnung innerhalb der privaten Grünflächen besonders festgesetzten Flächen, die im übrigen weiterhin von den Eigentümern entsprechend den Festsetzungen der Bebauungsplanzeichnung genutzt werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG).

Die privaten Flächen für den ruhenden und fließenden Verkehr und die in der Bebauungsplanzeichnung besonders gekennzeichneten privaten Grünflächen sind mit einem Leitungsrecht (einschließlich der Standplätze für die Lampenmasten), die privaten Flächen für den ruhenden und fließenden Verkehr mit einem beschränkten Fahrrecht für Fahrzeuge zur Unterhaltung der Kanalisation und der Versorgungsanlagen zugunsten der Stadt Paderborn und der Versorgungsträger belastet (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, § 126 Nr. 1 BBauG). Weitergehende vertragliche Vereinbarungen bleiben unberührt.

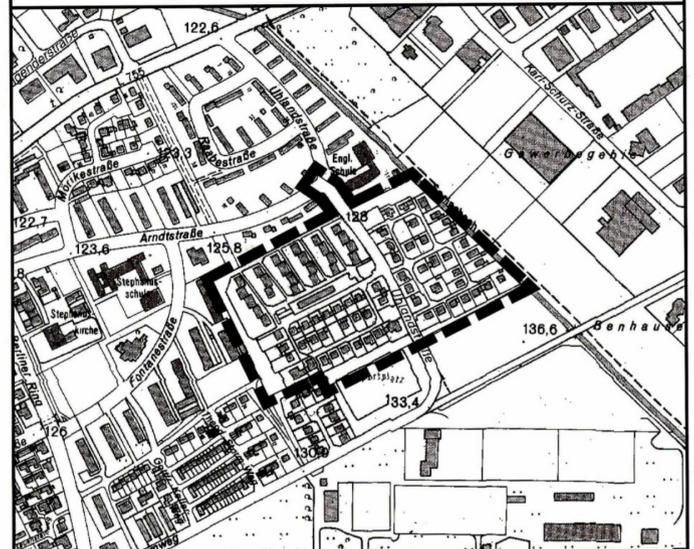
7. Verschiedenes

7.1 Für jede Wohneinheit ist eine Garage, für je zwei Wohneinheiten zusätzlich ein Stellplatz vorzusehen.

7.2 Terrassen bei Mietwohnungen sollen durch eine 3,00 m lange, 1,80 m hohe Wand geschützt werden. Sie sind abgelöst von der Hauswand aus dem Material der Außenhaut oder aus Holz herzustellen.

7.3 Gartenhäuser sind 3,00 m breit, 2,00 m tief und 2,10 m hoch aus Holz - mit Flachdach versehen - zu errichten.

Übersichtsplan



Der Ausschuß für Bauen, Planen und Umwelt der Stadt hat am 1. Dez. 2001 nach § 2 (1) BauGB die Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Der Änderungsbeschuß wurde am 19. Jan. 2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Paderborn, 21. Jan. 2002

Der Bürgermeister

Technischer Beigeordneter

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit Begründung hat nach § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats, vom 29. Jan. 2002 bis 01. März 2002 einschließlich, öffentlich ausgelegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 19. Jan. 2002 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Paderborn, 23. Mai 2002

Der Bürgermeister

Technischer Beigeordneter

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 23. Mai 2002 als Satzung beschlossen.

Paderborn, 23. Mai 2002

Technischer Beigeordneter

Der Bürgermeister

Ratsherr

Der Satzungsbeschuß dieses Bebauungsplanes ist nach § 10 (3) BauGB am 01. Juni 2002 ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Paderborn, 03. Juni 2002

Der Bürgermeister

Technischer Beigeordneter

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 19. Juni 2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253).
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NW S. 218).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV. NW S. 255), § 63 geändert durch Art. 6 vom 09.05.2000 (GV. NW S. 439).
Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) vom 25.06.1995 (GV. NW S. 926), §§ 51, 53, 97 geändert durch Ges. vom 09.05.2000 (GV. NW S. 439).
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950).