



Festsetzungen

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

- WA Allgemeine Wohngebiete
- WA* Allgemeine Wohngebiete -siehe textliche Festsetzungen-
- WA' Allgemeine Wohngebiete -siehe textliche Festsetzungen-

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

- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl
- z.B. WH maximale Wandhöhe
- 13,00m
- FH 16,00m maximale Firsthöhe
- z.B. GH maximale Gebäudehöhe
- 15,00m

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

- durch Baugrenzen festgelegte überbaubarer Bereich
- nicht überbaubare Grundstücksfläche n
- offene Bauweise
- geschlossene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich
- Fußweg mit Leitungsgrasse
- Straßenbegrenzungslinie
- Sichtdreiecke

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Erhaltungsgebiet für Bäume

Sonstige Planzeichen (§ 9 BauGB)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können
- Kernzeichnung der Bereiche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, in denen besondere Vorkehrungen (Schallschutzmaßnahmen gem. der dargestellten Lärmpegelbereiche, Mindesthöhe baulicher Anlage) erforderlich sind -siehe auch textliche Festsetzungen-
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

- GD geneigtes Dach

Darstellungen zur Information

- Verkehrsgrünflächen n
- Pflanzempfehlung für Bäume
- Öffentliche Parkflächen n

Bestandsangaben

- Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosshöhe
 - Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosshöhe
 - Höhenlinie
 - Höhenpunkt
 - Flurgrenze
- Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB u. BauNVO)

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
In dem im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die der Versorgung dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. Ergänzend werden für Teilflächen des Gebietes weitergehende Festsetzungen getroffen:
 - Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet -WA*- sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
 - Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet -WA'*- sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
 - Die festgesetzten WA'-Gebiete betreffen lärmvorbelastete Bereiche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Hier sind zur Sicherstellung der Anforderungen an eine zumutbare Wohn- und Schlafruhe zum Rolandsweg bzw. Tegelweg hin passive Schallschutzmaßnahmen zu berücksichtigen. Siehe hierzu Hf. Nr. 7.8.
 - 2. Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit §§ 12 und 21a BauNVO**
Die Errichtung von Garagen und überdachten Stellplätzen nach § 12 Abs. 6 BauNVO ist auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ausgeschlossen.
 - 3. Höchstzulässige Gebäudehöhe §§ 16 Abs. 3 u. 4 sowie 18 BauNVO**
Für Teilbereiche des Plangebietes werden gemäß § 16 Abs. 3 u. 4 sowie 18 BauNVO maximale Höhen der baulichen Anlagen bestimmt. Dabei wird unterschieden in Wandhöhen (WH), Firsthöhen (FH) und Gebäudehöhen (GH).
In dem im Blockflächenbereich ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet -WA*- ist eine maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit alternierender Kombination von Gebäudeturmen zulässig:
 - Gebäude mit maximaler Wandhöhe (WH) von 4,20 m und maximaler Firsthöhe (FH) von 9,70 m.
 - Gebäude mit maximaler Wandhöhe (WH) von 6,10 m und maximaler Firsthöhe (FH) von 8,20 m.
 - Abweichend davon sind auch Gebäude mit versetzten Putzflächen zulässig. Dabei wird einseitig eine maximale Wandhöhe (WH) von 6,10 m vorgeschrieben. Auf der gegenüberliegenden Gebäudesseite wird die Wandhöhe (WH) auf 4,20 m begrenzt. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 9,70 m. Für die Anordnung der Putzflächen sind die Maßverhältnisse zur Gesamtgebäudebreite (B) vorgegeben. (Siehe Skizze Letttypen)
- Zum besseren Verständnis der WA' Festsetzungen sind im Bebauungsplan Letttypen dargestellt, die das Erscheinungsbild der auf Basis der Bebauungsplanfestsetzungen möglichen Gebäudeformen sowie die Größenverhältnisse zueinander aufzeigen.
Bei der Bemessung von Wandhöhen (WH) wird diese Höhe gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren (Messpunkt) und der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Als Bezugspunkt ist die Ausbaubühne der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche an der Grenzlinie Verkehrsfläche und Baugrundstück oder der Straßenbegrenzungslinie anzunehmen.
Verläuft die Verkehrsfläche nicht oben, ist Messpunkt der höchste an das Baugrundstück grenzende Teil der Verkehrsfläche. Der gleiche Bezugspunkt ist maßgeblich für die Bemessung der First- (FH) und Gebäudehöhen (GH).
Dachgäuben und Dachschneitritte müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Abgrabungen am Gebäude sind nur in geringem Umfang zulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Anforderungen an die Luftschallschirmung von Außenbauteilen entsprechend DIN 4109

Bei Neubau, Umbau oder Erweiterung von Wohn- und Bürgelbauten ist für alle im Lärmpegelbereich II bis IV befindlichen Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein entsprechender baulicher Schallschutz gegen Einwirkungen durch Verkehrslärm nach den Bestimmungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vorzusehen (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß).
Die jeweiligen baulichen Schutzvorkehrungen sind mit folgendem resultierenden Schalldämmmaß R_{w,ext} nach DIN 4109 vorzuziehen:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohngebäuden, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichts- und ähnliche Räume	Büro- und ähnliche Räume
II	56 bis 60 dB (A)	30	30
III	61 bis 65 dB (A)	35	30
IV	66 bis 70 dB (A)	40	35

Die Grundrissgestaltung ist bei den im Lärmpegelbereich III und IV gelegenen Gebäuden so zu optimieren, dass alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 lärmabgewandt ausgerichtet werden. An den besonders schallempfindlichen Fassadenseiten sind Räume ohne dauerhafte Aufenthaltsfunktionen wie Treppenhäuser, Bäder, Gäste-WC, Vorräume, Küchen und Nebenräume vorzusehen. Sollte eine lärmabgewandte Ausrichtung nicht möglich sein, sind die Fenster dieser Räume entsprechend der Schallschutzklasse nach VDI 2719 auszustatten. Ebenfalls sind bei Schlafräumen, die zum Rolandsweg bzw. Tegelweg hin orientiert sind, wo auch Kinderzimmer und Gästezimmer zählen, schalldämmende Lüftungseinrichtungen, deren Schalldämmmaß die Anforderungen der DIN 4109 erfüllen, zwingend vorgeschrieben. Fenster sind als Schallschutzfenster mit einem Schalldämmmaß R_{w,ext} >= 32 dB auszuführen.
Es wird darauf hingewiesen, dass für Neubauten im Lärmpegelbereich II in der Regel keine besonderen Anforderungen an die Luftschallschirmung der Außenbauteile zu stellen sind, da aufgrund der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) bereits erforderliche Baukonstruktionsmerkmale für Wände, Türen und Tore erforderlich werden, die ein entsprechendes bewertetes Schalldämmmaß R_w für einen ausreichenden Schallschutz im Gebäuderaum nach DIN 4109 gewährleisten.
In den Lärmpegelbereichen III und IV sollten die sonstigen Nutzungen der Außenbereichsflächen (z. B. Terrassen, Gärten) auf der lärmabgewandten Seite errichtet bzw. angelegt werden. Baukörper zwischen den Wohngebäuden sollten nach Möglichkeit durch Garagen, sonstige baurechtlich zulässige Nebenanlagen und/oder massive Mauern geschlossen werden. Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen. Die DIN 4109 kann im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

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

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW

- 1. Gebäudegestaltung bei Doppelhäusern**
Bei der Errichtung von Doppelhäusern müssen Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhen sowie Fassadenmaterial und -farbe für beide Hälften einheitlich ausgeführt werden.
- 2. Vorgartengestaltung**
Im Vorgartenbereich ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum als Hochstamm mit dem Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen. Spielplätze sind in sicherem Fugerpflaster auszubilden.
- 3. Einfriedungen an Verkehrsflächen**
Bei Einfriedungen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, ist deren Höhe auf 1,00 m begrenzt.

Hinweise

- 1. Notwasserversorgung**
Um das anfallende Oberflächenwasser bei seltenen Regeneignissen schadlos abführen zu können, sind bei Planbereichen mit unterschiedlicher Geländesituation grundsätzlich Notwasserwege vorzusehen. Im vorliegenden Fall übernimmt die Fußwegverbindung zwischen dem Blockinnenbereich und dem Grottelweg diese Funktion. Dementsprechend erfolgt die Ausbaugestaltung dieser öffentlichen Wegeverbindung.
- 2. Bodendenkmäler**
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder edgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach § 15 u. 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem LWL - Archäologie für Westfalen, Am Stadthof 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 05 21 / 5 20 02 80, Fax: 05 21 / 5 20 02 39, E-Mail: lwa-archaologie@bwfwestfalen.de anzuzeigen und die Entdeckungsgasse drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.
- 3. Kampfmittelbeseitigung**
Das Plangebiet wurde im zweiten Weltkrieg stark bombardiert. Deshalb sind vor Beginn von Tiefbauarbeiten jeglicher Art die Einzelbauteile zur Überprüfung von Bombenbleibplätzen bei der zuständigen Stelle der Bezirksregierung Arnsberg, Seibertzstraße 1 in 59821 Arnsberg, Telefon 02331 6927-3885 zu melden.
- 4. Letttypen**

Die dargestellten Letttypen zeigen das Erscheinungsbild der auf Basis der Bebauungsplanfestsetzungen möglichen Gebäudeformen sowie die Größenverhältnisse der Bauteile untereinander. In den folgenden Systemskizzen sind die Maßverhältnisse für Putzflächen dargestellt.

5. Wassergefährdende Stoffe

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

6. DIN-Normen

- Die DIN-Normen, wie z.B. DIN 4109, DIN 45691, DIN 18005, der Farbkatalog RAL sowie die VDI-Richtlinie 2719 können während der Öffnungszeiten im Stadtplanungsamt eingesehen werden.

7. Brandschutz

- Für das Gebiet ist eine Löschwasserversorgung von 800l/min über den Zeitraum von mindestens zwei Stunden entsprechend dem Arbeitsblatt 405 DWVG sicherzustellen (§ 44 (1) BauO NRW und § 1 (2) FSHG).

8. Vogelschutz

- Große Glasflächen von z. B. Terrassenterrassen oder vorgelagerten Laubgängen sollten so ausgeführt werden, dass Vogelkollisionen weitgehend vermieden werden.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 15.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2011 (GV. NRW. S. 665).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2011 (GV. NRW. S. 272).

jeweils in der z. Z. geltenden Fassung.

Verfahrensablauf

Kartengrundlage: Stadtgrundkarte Stand vom: Dezember 2010
Die Kartengrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 18.12.1990. Die städtebauliche Planung ist geometrisch einseitig festgelegt.
Der Bürgermeister
I.A. Dienststempel
Der Vermessungsdezernat

Paderborn, 01.10.2012 gez. Leßmann
Vermessungsdezernat

Für die Erarbeitung des Planentwurfs:
Technisches Dezernat gez. C. Warneke
Technische Beigeordnete
Stadtplanungsamt gez. Schultze
Dipl. Ing.

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 29.01.1998 nach § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.02.1998 ortsbüchlich bekanntgemacht.
Der Bürgermeister
I.V.

Paderborn, 03.10.2012 gez. C. Warneke
Technische Beigeordnete

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am 29.01.1998 beschlossene Vorentwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 25.02.1998 bis 24.03.1998 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 14.02.1998 ortsbüchlich bekanntgemacht worden.
Der Bürgermeister
I.V.

Paderborn, 03.10.2012 gez. C. Warneke
Technische Beigeordnete

Der vom Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt am 24.04.1998 beschlossene Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 08.02.2000 bis 08.03.2000 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung sind am 29.01.2000 ortsbüchlich bekanntgemacht worden.
Der Bürgermeister
I.V.

Paderborn, 03.10.2012 gez. C. Warneke
Technische Beigeordnete

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 29.01.1998 nach § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.02.1998 ortsbüchlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.04.2012 bis 25.05.2012 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der erneuten öffentlichen Auslegung sind am 13.04.2012 ortsbüchlich bekanntgemacht worden.
Der Bürgermeister
I.V.

Paderborn, 03.10.2012 gez. C. Warneke
Technische Beigeordnete

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 27.09.2012 als Satzung beschlossen.
Der Bürgermeister
I.V.

Paderborn, 03.10.2012 gez. C. Warneke
Technische Beigeordnete

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 27.09.2012 nach § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.02.1998 ortsbüchlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.04.2012 bis 25.05.2012 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der erneuten öffentlichen Auslegung sind am 13.04.2012 ortsbüchlich bekanntgemacht worden.
Der Bürgermeister
I.V.

Paderborn, 03.10.2012 gez. C. Warneke
Technische Beigeordnete

Der Rat der Stadt hat nach § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 27.09.2012 als Satzung beschlossen.
Der Bürgermeister
I.V.

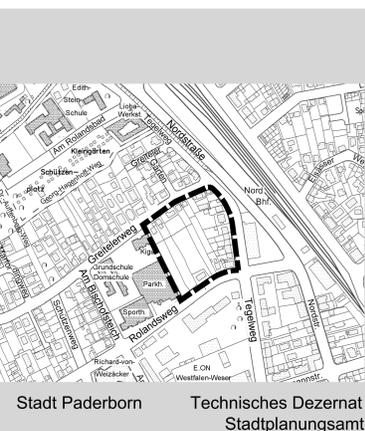
Paderborn, 03.10.2012 gez. C. Warneke
Technische Beigeordnete

Der Ausschuss für Bauen, Planen und Umwelt hat am 27.09.2012 nach § 2 (1) BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.02.1998 ortsbüchlich bekanntgemacht.
Der Entwurf des Bebauungsplanes hat mit der Begründung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 23.04.2012 bis 25.05.2012 einschließlich öffentlich ausliegen. Ort und Zeit der erneuten öffentlichen Auslegung sind am 13.04.2012 ortsbüchlich bekanntgemacht worden.
Der Bürgermeister
I.V.

Paderborn, 03.10.2012 gez. C. Warneke
Technische Beigeordnete

BEBAUUNGSPLAN 217 Rolandsweg

für das Gebiet zwischen Grottelweg, Tegelweg und Rolandsweg
(Flur 71, Gemarkung Paderborn).



Stadt Paderborn Technisches Dezernat
Stadtplanungsamt