

**BEBAUUNGSPLAN NR. 1****zur Regelung von Art und Maß baulicher Nutzung der Grundstücke**

- BAUNUTZUNGSPLAN -

vom 24. Juli 1963 in der Änderungsfassung vom 26.05.1971

Dieser Plan besteht aus dem folgenden Text und der Stadtkarte im Maßstab 1 : 10.000 mit der zeichnerischen Darstellung der verschiedenen Baugebiete. Eine Begründung ist dem Plan beigelegt.

Rechtsgrundlagen

Bundesbaugesetz vom 23. Juni 1960 (BGBl. I S. 341)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429) und 26.11.1968 (BGBl. I S. 1237/1969 S. 11)

Erste Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29. November 1960 (GV NW S. 433)

## Erster Abschnitt

## § 1

## Geltungsbereich der Planfestsetzungen

(1) In dem Baunutzungsplan (Bebauungsplan Nr. 1) werden die Bauflächen im Ortsbaubereich der Stadt Paderborn gemäß § 1 Abs. 2 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNWO) vom 26.06.1962, soweit es erforderlich ist, in Baugebiete gegliedert. Der räumliche Geltungsbereich dieses Planes umfaßt die gekennzeichneten Baugebiete.

1\*) (2) Für die zulässige bauliche Nutzung von in den ausgewiesenen Baugebieten gelegenen Grundstücken gelten, soweit im folgenden nichts anderes bestimmt ist, die Vorschriften der Baunutzungsverordnung.

1. Einkaufszentren
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können und
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nr. 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind abweichend von den nachfolgenden Bestimmungen gemäß § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 außer in Kerngebieten nur in der für sie festgesetzten sonstigen Sondergebieten zulässig.

Weitergehende Begrenzungen der baulichen Nutzung von Grundstücken aufgrund anderer Gesetze oder Rechtsverordnungen bleiben unberührt.

## Zweiter Abschnitt

### Allgemeine Bestimmungen zur Art baulicher Nutzung

#### § 2

#### Sonstige Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegener Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind in allen Baugebieten ausnahmsweise zulässig, wenn durch sie das Straßen-, Ort- oder Landschaftsbild nicht beeinträchtigt wird.

## Dritter Abschnitt

### Allgemeine Bestimmungen zum Maß der baulichen Nutzung

#### § 3

#### Geschoßzahlen

(1) Im Einzelfall kann für Teile von Doppel- oder Gruppenhäusern in überwiegend bebauten Gebieten gefordert werden, daß ggf. in Abweichung von der im vierten Abschnitt vorgeschriebenen vorgeschriebenen Zahl der Vollgeschosse in der Höhe zusammenstimmend angebaut wird. Die Höchstwerte der Grundflächen-, Geschoßflächen- und Baumassenzahlen nach dem vierten Abschnitt können dabei aufgrund von § 17 Abs. 8 BauNVO ausnahmsweise überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und sonstige öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen.

(2) Unabhängig von der im vierten Abschnitt als zulässig erklärten Zahl der Vollgeschosse sind freistehende drei- und mehrgeschossige Gebäude denn nicht zulässig, wenn ihre Frontlänge weniger als 25 m beträgt. Wenn die angestrebte städtebauliche Gestaltung dies rechtfertigt, können jedoch Punkthäuser mit geringeren Abmessungen zugelassen werden.

#### § 4

#### Geschoßflächenzahl bei Gartenhof- und Atriumhäusern

In Gebieten, die für eine Bebauung mit eingeschossigen Wohngebäuden mit einem fremder Sicht entzogenen Gartenhof, wie Gartenhof- und Atriumhäuser, vorgesehen sind, ist eine Grundflächenzahl und eine Geschoßflächenzahl von 0,6 zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen.

#### § 5

#### Dachausbauten

Soweit Dachausbauten zulässig sind, dürfen sie in ihrer Gesamtlänge nicht mehr als die Hälfte der Gebäudefrontlänge einnehmen.

## § 6 Überbaubare Grundstücksflächen

(1) Sind für Baugebiete oder Teile von Baugebieten zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche im vierten Abschnitt Bebauungstiefen festgesetzt, so dürfen Gebäude- und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringsfügigem Ausmaß kann gemäß § 23 Abs. 4 Satz 1 BauNVOa zugelassen werden.

(2) aufgehoben

(3) aufgehoben

(4) Steht auf dem Nachbargrundstück bereits ein Gebäude auf der Grenze, so kann, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern und öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen, verlangt werden, daß unabhängig von den im vierten Abschnitt angegebenen zulässigen Bebauungstiefen zusammenstimmend anzubauen ist.

(5) Der Bebauungstiefe ist von der Baulinie oder von der Bauflucht der Nachbargebäude aus zu ermitteln; wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann die Bebauungstiefe auch von der Bauflucht des zu errichtenden Gebäudes ermittelt werden. Baufluchten müssen die erforderliche Verkehrsübersicht bei Straßeneinmündungen und Kreuzung von Verkehrswegen berücksichtigen.

(6) Flächen vor der Bauflucht und hinter der zulässigen Bebauungstiefe gelten als nicht überbaubare Grundstücksflächen. Als Ausnahmen können auf diesen Flächen Nebenanlagen im Sinne der BauNVO \* sowie bauliche Anlagen und untergeordnete Bauteile im Sinne des § 7 Abs. 4 und § 8 Abs. 8 der BauO NW \*\* zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen. Diese Ausnahmen sind unzulässig für sichtbehindernde Anlagen jeder Art in Freihalteflächen im Sinne des Abs. 5 Satz 2.

\* Nebenanlagen für Versorgungs- und Abwassereinrichtungen und § 2: Sonstige Nebenanlagen

\*\* Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 25. Juni 1962 (GV NW S. 373)

## § 7 Mindestgröße der Baugrundstücke

In allen im Baunutzungsplan ausgewiesenen Baugebieten ist ein Vorhaben im Sinne des § 29 BBauG nur auf Baugrundstücken mit einer Mindestgröße von 90 m<sup>2</sup> zulässig.

### Vierter Abschnitt

#### Art und Maß baulicher Nutzung in den einzelnen Baugebieten

### § 8 Reines Wohngebiet I (WR I)

Für die im Baunutzungsplan mit der Bezeichnung "WR I" gekennzeichneten reinen Wohngebiete gelten folgende Vorschriften:

- a) Die Höchstgrenze für die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist zwei. Über dem 2. Vollgeschoß sind Dachgeschosse nur zulässig, wenn sie ohne Drempel und mit einer Dachneigung bis zu höchstens 33° errichtet werden. Dachausbauten sind nicht zulässig.
- b) Es ist eine offene Bauweise vorgeschrieben. Aufgrund von § 22 Abs. 2 BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- c) aufgehoben
- d) Das Maß baulicher Nutzung darf höchstens betragen:

Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßfläche
1	0,4	0,5
2	0,4	0,8

### § 9

#### Reines Wohngebiet (WR II)

Für die im Baunutzungsplan mit der Bezeichnung "WR II" gekennzeichneten reinen Wohngebiete gelten folgende Vorschriften:

- a) Die Höchstgrenze für die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist zwei. Wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen, kann im Einzelfall für die Zahl der Vollgeschosse die Ausnahme zugelassen werden, wenn in Abweichung der Festsetzungen von c)

die Grundflächenzahl	von 0,4 und
die Geschoßflächenzahl	von 1,0 bei 3 Vollgeschossen von 1,1 bei 4 u. 5 Vollgeschossen von 1,2 bei 6 und mehr Vollgeschossen

nicht überschritten werden.

- b) aufgehoben
- c) Das Maß baulicher Nutzung darf höchstens betragen:

Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßfläche
1	0,4	0,5
2	0,4	0,8

### § 10

#### Allgemeines Wohngebiet (WA I)

Für die im Baunutzungsplan mit der Bezeichnung "WA I" gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiete gelten folgende Vorschriften:

- a) Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist zwei. Über dem 2. Vollgeschoß sind Dachgeschosse nur zulässig, wenn sie ohne Drempel mit einer Dachneigung bis zu höchstens 33° errichtet werden. Dachausbauten sind nicht zulässig.
- b) aufgehoben

- c) Das Maß baulicher Nutzung darf höchstens betragen:

<u>Zahl der Vollgeschosse</u>	<u>Grundflächenzahl</u>	<u>Geschoßfläche</u>
1	0,4	0,5
2	0,4	0,8

### § 11

#### Allgemeines Wohngebiet II (WR II)

Für die im Baunutzungsplan mit der Bezeichnung "WA II" gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiete gelten folgende Vorschriften:

- a) Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist zwei. Wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen, kann im Einzelfall für die Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden, wenn in Abweichung von c)

die Grundflächenzahl	von 0,4 und
die Geschoßflächenzahl	von 1,0 bei 3 Vollgeschossen von 1,1 bei 4 und 5 Vollgeschossen von 1,2 bei 6 und mehr Vollgeschossen

nicht überschritten werden.

- b) aufgehoben
- c) Das Maß baulicher Nutzung darf höchstens betragen:

<u>Zahl der Vollgeschosse</u>	<u>Grundflächenzahl</u>	<u>Geschoßfläche</u>
1	0,4	0,5
2	0,4	0,8

### § 12

#### Mischgebiet I (MI I)

Für die im Baunutzungsplan mit der Bezeichnung "MI I" gekennzeichneten Mischgebiete gelten folgende Vorschriften:

- a) Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt drei. Wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen, kann im Einzelfall für die Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden, wenn

die Grundflächenzahl	von 0,4 und
die Geschoßflächenzahl	von 1,1 bei 4 und 5 Vollgeschossen von 1,2 bei 6 und mehr Vollgeschossen

nicht überschritten werden.

- b) Die Bauweise richtet sich nach den aus den jeweils vorhandenen Nachbarbebauungen sich ergebenden städtebaulichen Erfordernissen.
- c) aufgehoben

- d) Das Maß baulicher Nutzung darf höchstens betragen:

<u>Zahl der Vollgeschosse</u>	<u>Grundflächenzahl</u>	<u>Geschoßfläche</u>
1	0,4	0,5
2	0,4	0,8
3	0,4	1,0

- e) Die Ausnahme, die im § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehen ist (Ställe für Kleintierhaltung) wird nicht Bestandteil des Baunutzungsplanes.

### § 13 Mischgebiet II (MI II)

Für die im Baunutzungsplan mit der Bezeichnung "MI II" gekennzeichneten Mischgebiete gelten folgende Vorschriften:

- a) Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt drei. Wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen, kann im Einzelfall für die Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden, wenn

die Grundflächenzahl	von 0,4 und
die Geschoßflächenzahl	von 1,6

nicht überschritten werden.

- b) Die Bauweise richtet sich nach den aus den jeweils vorhandenen Nachbarbebauungen sich ergebenden städtebaulichen Erfordernissen.
- c) aufgehoben
- d) Das Maß baulicher Nutzung darf höchstens betragen:

<u>Zahl der Vollgeschosse</u>	<u>Grundflächenzahl</u>	<u>Geschoßfläche</u>
1 - 2	0,5	1,0
3	0,4	1,2

- e) Die Ausnahme, die im § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehen ist (Ställe für Kleintierhaltung), wird nicht Bestandteil des Baunutzungsplanes.

### § 14 Mischgebiet III (MI III)

Für die im Baunutzungsplan mit der Bezeichnung "MI III" gekennzeichneten Mischgebiete gelten folgende Vorschriften:

- a) Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt vier. Wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen, kann im Einzelfall für die Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden, wenn die Geschoßflächenzahl von 2,0 nicht überschritten werden.
- b) Es ist eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben.

- c) aufgehoben
- d) Das Maß baulicher Nutzung darf höchstens betragen:

Zahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschoßfläche
	GRZ	GFZ
1 - 2	0,8	1,1
3	0,6	1,5
4	0,6	1,8

- e) Die Ausnahme, die im § 6 Abs. 3 BauNVO vorgesehen ist (Ställe für Kleintierhaltung), wird nicht Bestandteil des Baunutzungsplanes.

#### § 15 Kerngebiet (MK)

- (1) Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt vier. Wenn städtebauliche Gründe dies rechtfertigen und öffentliche Belange dem nicht entgegenstehen, kann im Einzelfall für die Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme zugelassen werden.
- (2) Es ist eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben.
- (3) aufgehoben

#### § 16 Sondergebiete (SO I bis SO V)

- (1) Sondergebiete dienen den in Abs. 3 angegebenen Nutzungszwecken. Zulässig sind entsprechende bauliche und sonstige Anlagen sowie aus der spezifischen Nutzung sich ergebende Folgeeinrichtungen.
- (2) Das Maß baulicher Nutzung darf höchstens betragen:
- Geschoßflächenzahl 2,4  
Baumassenzahl 9,0
- (3) Die ausgewiesenen Sondergebiete dienen folgender Zweckbestimmung:

SO I	Sportanlagen und Schulen,
SO II	Schulen, Kliniken und Behörden,
SO III	kirchliche Einrichtungen und Schulen,
SO IV	Schulen,
SO V	Kliniken