

thater IMMOBILIEN GmbH  
Grube 12  
33098 Paderborn

**Dipl.-Ing.**  
**Igor-Johannes Wispler**  
Architekt,  
Immobilienökonom(ebs)

Querweg 18  
33098 Paderborn

Tel. 05251 545090  
Fax: 05251 5450929  
Mobil: 0170 / 4488338  
info@architektur-wispler.de

03.06.2026

**Machbarkeitsanalyse – Bebaubarkeit der Grundstücke Schloß Neuhaus, Von  
Monteton- Straße, Husarenstraße,**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
im Rahmen einer Machbarkeitsanalyse haben wir vier angrenzende Grundstücke in Schloß Neuhaus an der Von Monteton- Straße untersucht. (Flurstück, 3614, 2293, 3615, 3616)  
Ausgehend von der Analyse des geltenden Bebauungsplans wurde festgestellt, dass auf den Flurstücken 3615 und 3616 jeweils nicht überbaubare Grundstücksflächen bestehen. Unter Berücksichtigung der daraus resultierenden Abstandsflächen (angenommen mit 3,00 m) ergeben sich innerhalb des Gesamtareals zwei bebaubare Teilflächen mit ca. 237 m<sup>2</sup> sowie ca. 180 m<sup>2</sup>.

Für die nördlich gelegene, größere Fläche sind zwei Vollgeschosse zulässig, während im südlichen Bereich lediglich ein Vollgeschoss realisiert werden kann. Aus städtebaulicher und wirtschaftlicher Sicht empfiehlt sich daher im nördlichen Bereich die Errichtung eines dreiteiligen Reihenhauses mit einer überschlägigen Wohnfläche von jeweils ca. 130 m<sup>2</sup> pro Einheit. Für die südliche Fläche erscheint die Bebauung mit einem Einfamilienhaus oder alternativ einem Wohnhaus mit zwei Einheiten sinnvoll, wobei im Falle eines Einfamilienhauses eine Wohnfläche von ca. 145 m<sup>2</sup> realisierbar ist.

Die Prüfung der Stellplatzsituation sowie der Zuwegung hat ergeben, dass beide Anforderungen auf den Grundstücken gut umsetzbar sind. Aufgrund des Alters des Bebauungsplans bestehen keine restriktiven Vorgaben zur GRZ II.

Zusätzlich wird empfohlen, die vier bestehenden Grundstücke zu zwei Grundstücken zusammenzufassen. In diesem Zusammenhang ist es sinnvoll, einen Teil des Flurstücks 3615 dem Flurstück 3616 zuzuschlagen, um nachteilige Abstandsflächenwirkungen auf Nachbargrundstücke zu vermeiden.

Grundstücksgrößen: Flur 13, Gemarkung: Schloß Neuhaus

3614: 198m<sup>2</sup>

2293: 58m<sup>2</sup>

3615: 448m<sup>2</sup>

3616: 415m<sup>2</sup>

Mit freundlichen Grüßen

**Inhaltsübersicht:**

- Ermittlung bebaubare Flächen
- Vorschlag möglicher Bebauung
- GRZ/GFZ Nachweis
- Auszug aus dem Open-Data Kataster
- Auszug aus B-Plan

## Legende

|                                                                                   |                                     |                                                                                     |                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
|  | nicht überbaubare Grundstücksfläche |  | Baugrenze                            |
|  | Abstandsflächen                     |  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
|  | Baulast                             |  | Grundstücksgrenze                    |
|  | mögliche Bebauung/ BGF              |  | Grundstücksgrenze                    |
|  | Bestandsgebäude                     |  | Bestandsbebauung                     |



Grobkonzept  
Von-Monteton-Straße  
33104 Paderborn-Schloß  
Neuhaus

Dipl. Ing. Igor Wispler  
Querweg 18  
33098 Paderborn  
Tel.: +49 (0)5251 545 09 -0  
Fax: +49 (0)5251 545 09 -29

| PROJEKT | BLATTNR | INDEX |
|---------|---------|-------|
|---------|---------|-------|

|      |    |  |
|------|----|--|
| 2639 | .1 |  |
|------|----|--|

| DATUM | GEZ | MAßSTAB |
|-------|-----|---------|
|-------|-----|---------|

|            |        |       |
|------------|--------|-------|
| 03.06.2026 | Langer | 1:500 |
|------------|--------|-------|

**Projekt**

**Architekt**

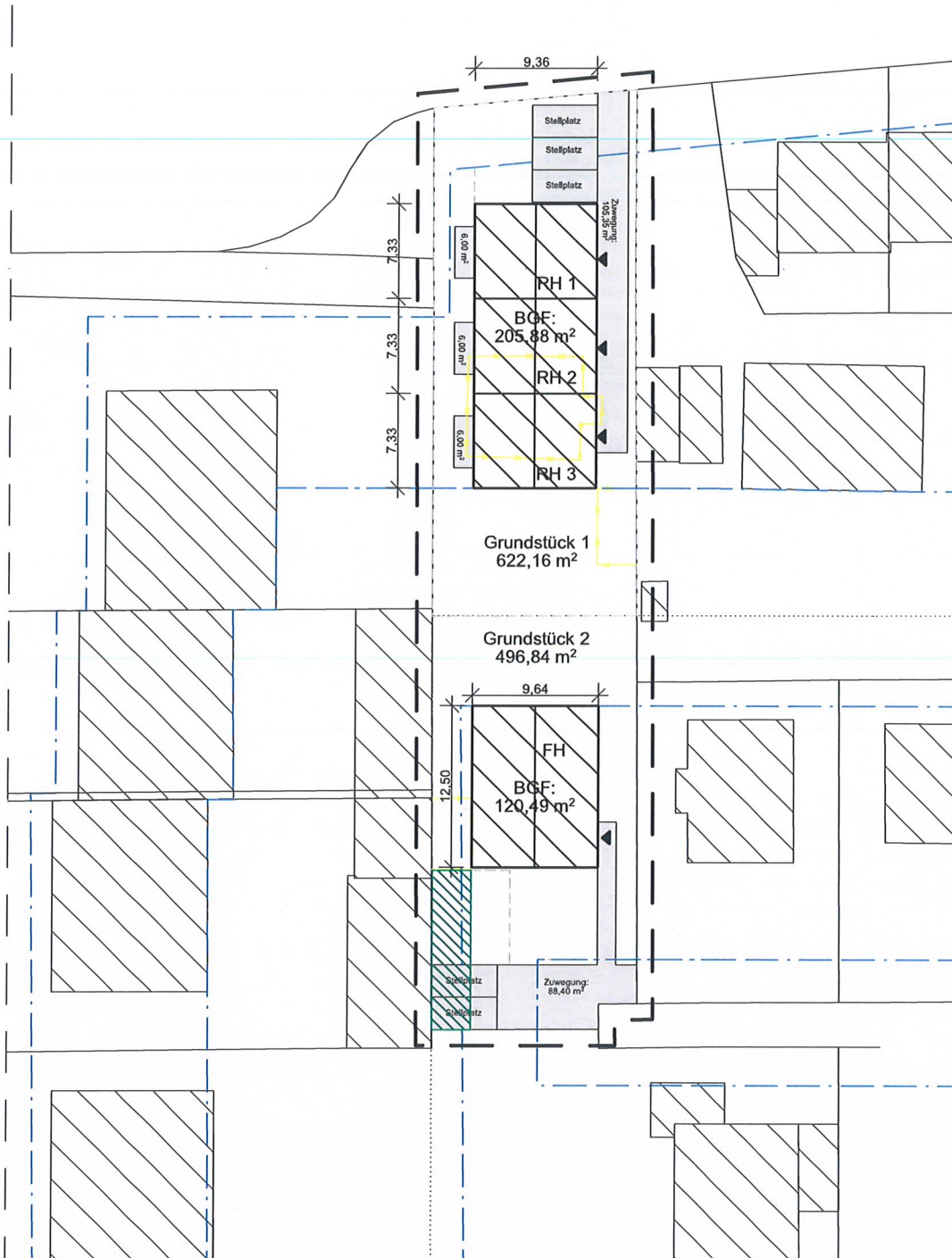
**Bebaubare Fläche**  
Grundstücksbebauung

Paderborn, den 03.06.2026  
Unterschrift Architekt, Stempel

**WISPLER**  
ARCHITEKTURBÜRO

## Legende

|  |                                     |  |                                      |
|--|-------------------------------------|--|--------------------------------------|
|  | nicht überbaubare Grundstücksfläche |  | Baugrenze                            |
|  | Abstandsflächen                     |  | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
|  | Baulast                             |  | Grundstücksgrenze                    |
|  | mögliche Bebauung/ BGF              |  | Grundstücksgrenze                    |
|  | Bestandsgebäude                     |  | Bestandsbebauung                     |



|                    |     |     |
|--------------------|-----|-----|
| nicht Vollgeschoss | WA  | II  |
| 2. Vollgeschoss    | o   | SD  |
| 1. Vollgeschoss    | 0,4 | 0,8 |

BGF = 205,88m²

2x BGF (2 x Vollgeschoss) +  
1x BGF x 0,75 (nicht Vollgeschoss)  
WF = ca. 70% vom BGF

$WF = (2 \times 205,88 \text{ m}^2) \times 0,7 + (205,88 \text{ m}^2 \times 0,75) \times 0,7$   
WFges = 396,319 m²

$396,319 \text{ m}^2 / 3 = 132,11 \text{ m}^2$

Reihenhaus 3 Einheiten mit jeweils 132 m² WF.

|                    |     |     |
|--------------------|-----|-----|
| nicht Vollgeschoss | WA  | I   |
| 1. Vollgeschoss    | o   | SD  |
|                    | 0,4 | 0,5 |

BGF = 120,49m²

1x BGF (1 x Vollgeschoss) +  
1x BGF x 0,75 (nicht Vollgeschoss)  
WF = ca. 70% vom BGF

$WF = 1 \times 120,49 \text{ m}^2 \times 0,7 + (120,49 \text{ m}^2 \times 0,75) \times 0,7$   
WFges = 147,60 m²

Einfamilienhaus mit ca. 145 m² WF.

Grobkonzept  
Von-Monteton-Straße  
33104 Paderborn-Schloß  
Neuhaus

Dipl. Ing. Igor Wispler  
Querweg 18  
33098 Paderborn  
Tel.: +49 (0)5251 545 09 -0  
Fax: +49 (0)5251 545 09 -29

PROJEKT BLATTNR INDEX

2639

.2

03.06.2026 Langer 1:500

DATUM GEZ MAI&STAB

Projekt

Architekt

Bebauung  
Grundstücksbebauung

Paderborn, den 03.06.2026  
Unterschrift Architekt, Stempel

**WISPLER**  
ARCHITEKTURBÜRO

**Vorhaben:**

Von-Monteton-Straße  
33104 Paderborn-Schloß Neuhaus

**Architekt:**

Architekturbüro Wispler  
Querweg 18  
33098 Paderborn  
Telefon: 05251-545090  
info@architektur-wispler.de

**Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung nach: Baunutzungsverordnung 1977 (§ 3 Abs. 2. Bau PrüfVO):****Berechnung Neuaufteilung**

Grundstück 1: 622,16 m<sup>2</sup>  
Grundstück 2: 496,84 m<sup>2</sup>

**GRZ 1 (RH 1-3)**

205,88

EG

$$: \frac{622,16}{\text{Grundstück (1)}} = 0,33 < 0,4$$

**GRZ 1 (FH)**

120,49

EG

$$: \frac{496,84}{\text{Grundstück (2)}} = 0,24 < 0,4$$

**GFZ (RH 1-3)**

( 205,88 + 205,88 )

EG

OG

$$: \frac{622,16}{\text{Grundstück (1)}} = 0,66 < 0,8$$

**GFZ (FH)**

120,49

EG

$$: \frac{496,84}{\text{Grundstück (2)}} = 0,24 < 0,5$$

Paderborn, den 02.06.2026

Ort, Datum, Unterschrift

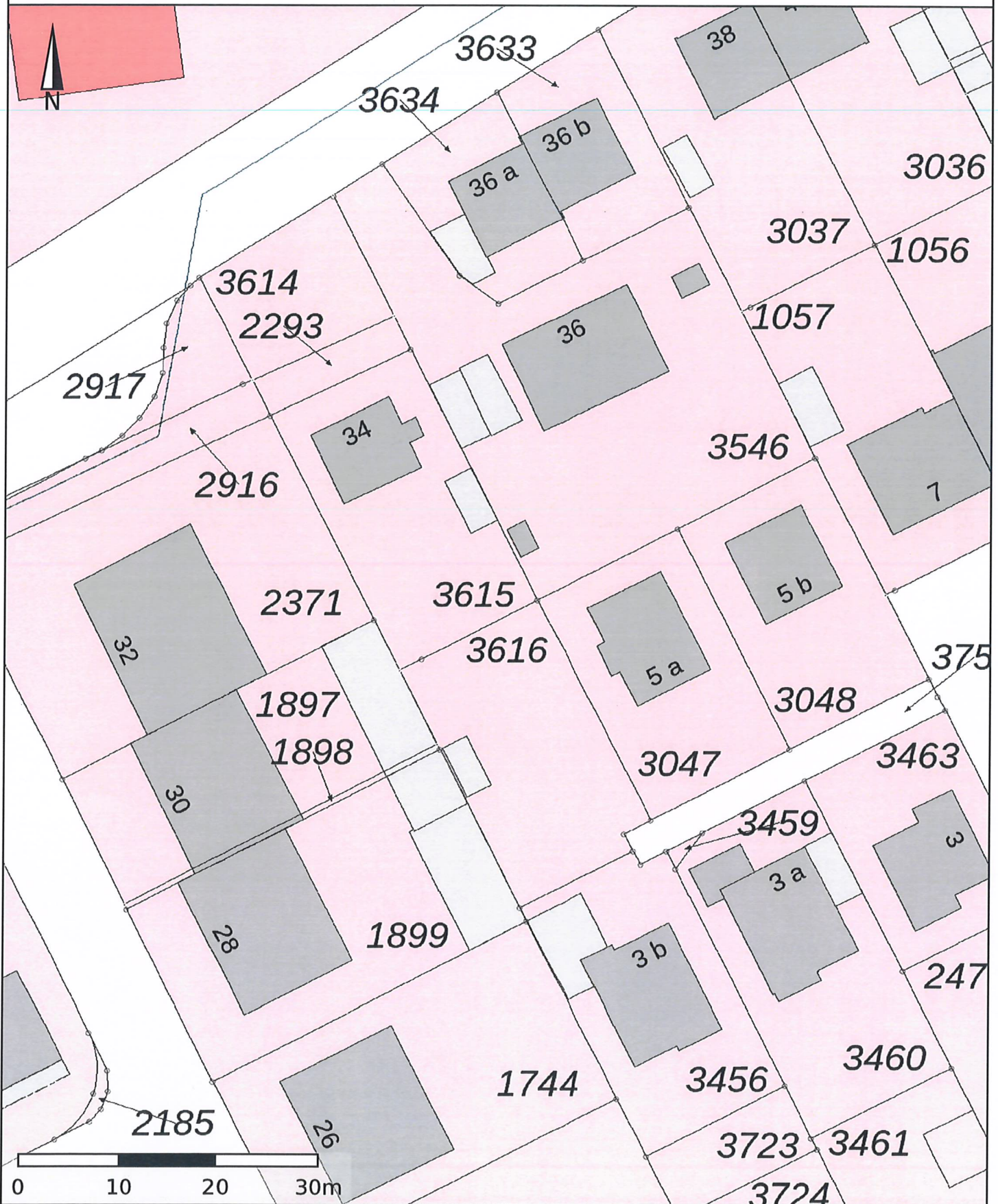


Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online ([www.tim-online.nrw.de](http://www.tim-online.nrw.de)) am 29.05.2026 um 08:44 Uhr erstellt.



GEObasis.nrw

Land NRW 2026 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.





Dieser Ausdruck wurde mit TIM-online (www.tim-online.nrw.de) am 29.05.2026 um 08:44 Uhr erstellt.



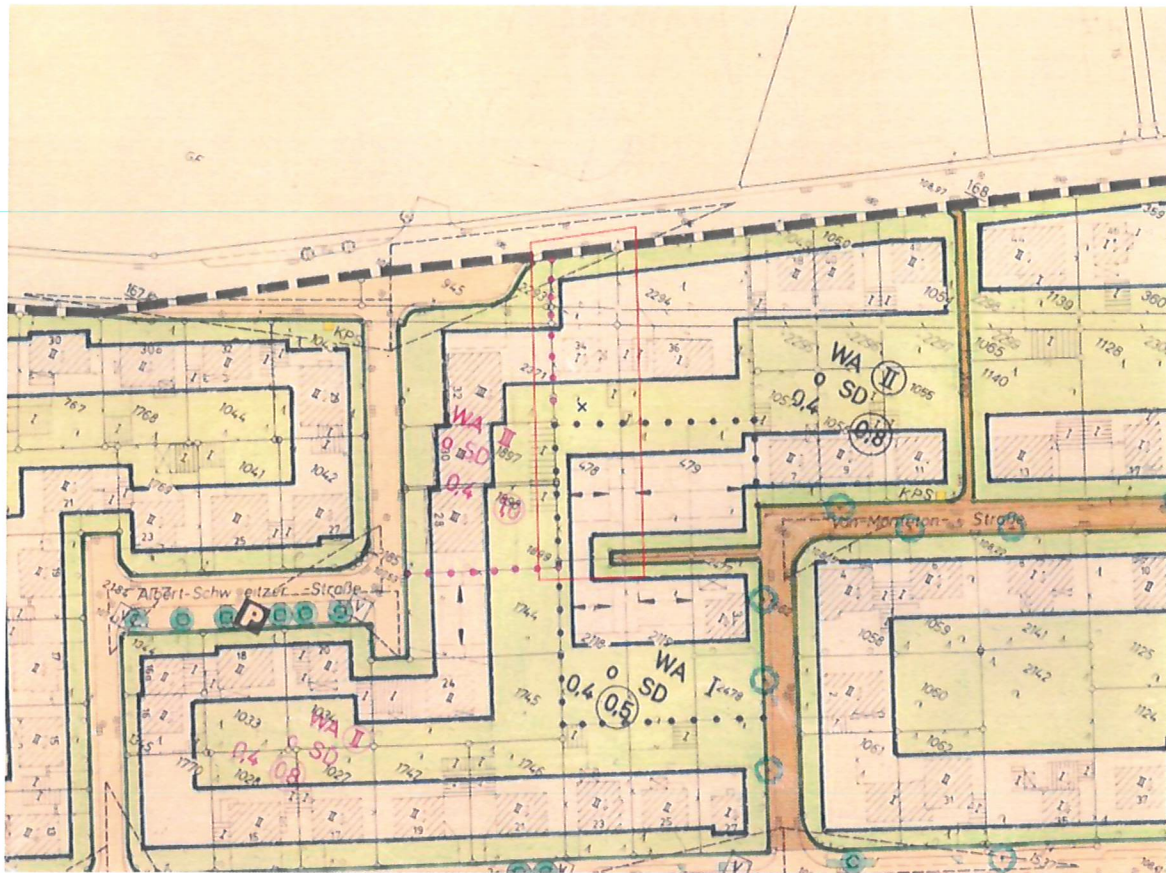
Land NRW 2026 - Keine amtliche Standardausgabe. Es gelten die auf den Folgeseiten angegebenen Nutzungs- und Lizenzbedingungen der dargestellten Geodatendienste.

## Informationen zur Verwendbarkeit des Ausdrucks

| Webdienst                                                                                                   | Layer         | Nutzungs-<br>bedingungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Zugriffs-<br>einschränkungen    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| EuroGlobalMap                                                                                               | nw_nlbefr_col | Es gelten die auf der Webseite von EuroGeographics angegebenen Lizenzbedingungen (www.eurogeographics.org).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Es gelten keine Beschränkungen. |
| <a href="https://www.wmts.nrw.de/geobasis/wmts_nw_alkis">https://www.wmts.nrw.de/geobasis/wmts_nw_alkis</a> | nw_alkis      | Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Nutzungsbedingungen: Es gelten die durch den IT-Planungsrat im Datenportal für Deutschland (GovData) veröffentlichten einheitlichen Lizenzbedingungen „Datenlizenz Deutschland – Zero“ ( <a href="https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0">https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0</a> ). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Eine Haftung für die zur Verfügung gestellten Daten und Dienste wird ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für deren Aktualität, Richtigkeit, Verfügbarkeit, Qualität und Vollständigkeit sowie die Kompatibilität und Interoperabilität mit den Systemen des Nutzers. Vom Haftungsausschluss ausgenommen sind gesetzliche Schadensersatzansprüche für eine Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit sowie die gesetzliche Haftung für sonstige Schäden, soweit diese auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen. | Es gelten keine Beschränkungen. |
| WMS NW DVG                                                                                                  | nw_dvg_bld    | Die Geobasisdaten des amtlichen Vermessungswesens werden als öffentliche Aufgabe gem. VermKatG NRW und gebührenfrei nach Open Data-Prinzipien über online-Verfahren bereitgestellt. Nutzungsbedingungen: Es gelten die durch den IT-Planungsrat im Datenportal für Deutschland (GovData) veröffentlichten einheitlichen Lizenzbedingungen „Datenlizenz Deutschland – Zero“ ( <a href="https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0">https://www.govdata.de/dl-de/zero-2-0</a> ). Jede Nutzung ist ohne Einschränkungen oder Bedingungen zulässig. Eine Haftung für die zur Verfügung gestellten Daten und Dienste wird ausgeschlossen. Dies gilt insbesondere für deren Aktualität, Richtigkeit, Verfügbarkeit, Qualität und Vollständigkeit sowie die Kompatibilität und Interoperabilität mit den Systemen des Nutzers. Vom Haftungsausschluss ausgenommen sind gesetzliche Schadensersatzansprüche für eine Verletzung des Lebens, des Körpers und der Gesundheit sowie die gesetzliche Haftung für sonstige                                                                                                 | Es gelten keine Beschränkungen. |

| Webdienst  | Layer      | Nutzungs-<br>bedingungen                                                                        | Zugriffs-<br>einschränkungen    |
|------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| WMS NW DVG | nw_dvg_bld | Schäden, soweit diese auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung beruhen. | Es gelten keine Beschränkungen. |

# Bebauungsplan Nr. SN 139 -Am Krebsbach-



| Obere Hälfte: |     | WA | II  | Untere Hälfte: |     | WA | I   |
|---------------|-----|----|-----|----------------|-----|----|-----|
|               | o   |    | SD  |                | o   |    | SD  |
|               | 0,4 |    | 0,8 |                | 0,4 |    | 0,5 |

## Art und Maß baulicher Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

|                 |                                         |                 |                                      |
|-----------------|-----------------------------------------|-----------------|--------------------------------------|
| <b>WA</b>       | Allgemeines Wohngebiet                  | <b>SD</b>       | Satteldach                           |
| <b>z.B. II</b>  | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze | <b>z.B. 38°</b> | Dachneigung                          |
| <b>II</b>       | Zahl der Vollgeschosse zwingend         | <b>—</b>        | Firstrichtung                        |
| <b>0,4</b>      | Grundflächenzahl                        | <b>—</b>        | Baugrenze                            |
| <b>z.B. 0,8</b> | Geschoßflächenzahl                      | <b>• • •</b>    | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
| <b>g</b>        | geschlossene Bauweise                   | <b>■</b>        | Nicht überbaubare Grundstücksfläche  |
| <b>o</b>        | offene Bauweise                         |                 |                                      |