



- ### Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet
  - WA\* Allgemeines Wohngebiet -siehe textliche Festsetzungen-
  - WA' Allgemeines Wohngebiet -siehe textliche Festsetzungen-
  - MI Mischgebiet
  - MI\* Mischgebiet -siehe textliche Festsetzungen-
  - GE Gewerbegebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
- z.B. 0,4 Grundflächenzahl
  - z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - ⊕ Zahl der Vollgeschosse zwingend
  - z.B. 42° Dachneigung
  - WH Maximale Wandhöhe
  - FH Maximale Firsthöhe
  - GH Maximale Gebäuhöhe
  - 2 WE Maximal 2 Wohneinheiten
- Bauweise, Bauformen und Baugrenzen**
- Baugrenze
  - o offene Bauweise
  - g geschlossene Bauweise
  - b Besondere Bauweise (offene Bauweise, jedoch Gebäude länger als 50 m zulässig)
  - SD Satteldach
  - GD Gemeindefachdach
- FOPD/PTD** Flachdächer oder Putzdächer, versetzte Putzdächer und Tormentdächer mit max. 42° Dachneigung
- △ Nur Einzelhäuser zulässig
  - ⊕ Nur Doppelhäuser zulässig
  - ⊖ Finstreichung
- Flächen für den Gemeinbedarf**
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche (Aufteilung nachrichtlich)
  - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen**
- Öffentliche Grünfläche
  - Private Grünfläche
  - Spielfeld
- Flächen für Versorgungsanlagen**
- Standort für Abfallbehälter und Wertstofftonnen bzw. -säcke (Glasscontiner)
  - KV Kabelverteilerschrank
  - BOS Trafostation (BOS)
  - BOOK 20 KV Schutzschrank (BOK)
- Wasserflächen**
- Wasserflächen
- Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen**
- Flächen für Aufschüttungen
- Schutzmaßnahmen**
- Umgrünung der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Böden, Natur und Landschaft
  - Umgrünung der Flächen mit Bünndungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
  - Erhaltungsbodent für Bäume
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
  - Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Paderborn und der Versorgungsträger
  - Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen -siehe textliche Festsetzungen-
  - Kennzeichnung der Bereiche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, in denen besondere Vorkehrungen (Schutzmaßnahmen gem. der darge-stellten Lärmpegelbereiche, Mindesthöhe baulicher Anlage) erforderlich sind -siehe auch textliche Festsetzungen-
  - mind. 500 m Mindestgrundstückgröße
- Weitere Nutzungsarten**
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Darstellungen zur Information**
- Verkehrsrückfläche
  - Pflanzempfehlung für Bäume
  - Öffentliche Parkfläche
  - Begleitgrün an Gewässern
  - Bushaltestelle
- Nachrichtliche Darstellungen**
- Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzgesetzes
  - Geschützter Landschaftsbestandteil
  - Bahnanlagen
- Bestandsangaben**
- Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosshöhe
  - Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosshöhe
  - Höhenerlinie
  - 1:50 Höhenpunkt
  - Fluggrenze
- Weitere Signaturen siehe DIN 18702

1. Ausfertigung  
M. 1:1000

**Textliche Festsetzungen**

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

**1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**Allgemeines Wohngebiet**

In dem im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA, WA' und WA\*) sind die der Versorgung dienenden Läden, Schenk- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVVO zulässig.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA) werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Siehe unter Punkt 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

In dem im Bebauungsplan mit WA gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet ist der Anschluss an den Regenwasserkanal vorgeschrieben. Siehe unter Punkt 5 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

**Mischgebiet**

In dem festgesetzten Mischgebiet (MI) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsanlagen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und Nr. 8 sowie die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVVO zulässig.

Im Bereich des Mischgebietes (MI) werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Siehe unter Punkt 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

**Gewerbegebiet**

In ausgewiesenen Gewerbegebieten (GE) sind offene Lagerplätze gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsanlagen zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO wird auch Einzelhandel für den Verkauf an Endverbraucher mit in Paderborn zentral- und nahversorgungrelevanten Warensortimenten ausgeschlossen.

Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Anzenmittel
- Baby- und Kinderartikel
- Bastelartikel
- Biedermarken
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse
- Elektrogeräte für den Haushalt
- Foto, Fotozubehör
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Einrichtungsbekleidung/Deko
- Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handwerksbedarf
- Lederwaren, Kürschwaren, Galanteriewaren
- Musikinstrumente, Musikalien
- Nähzeug und Gewandstoffe, Getriebe
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- orthopädische und medizinische Produkte
- Papieren, Bürobedarf, Schreibwaren, Schul- und Zeichenbedarf
- Parfüms, Kosmetika
- Personalcomputer, Software, Zubehör
- Pedalmaschinen, Naturwerk
- Schreibmaschinen
- Schuhe, Spielwaren, Sportartikel, Sportbekleidung, persönliche Outdoorausrüstung
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik, Tonträger, Video und Telekommunikation
- Zubehör, Zuluftschiffen

Auf maximal 10 % der Verkaufsflächen ist der Verkauf der ausgeschlossenen Warensortimente als Reserveräume zur Hauptnutzung zulässig.

**2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen sind gem. § 23 BauNVVO auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich zulässig. Für die vorgesehenen Anlagen gelten unverändert die Bestimmungen des § 19 BauNVVO zur Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl. Dabei dürfen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche max. 3 % der Grundstückgröße einnehmen.

Garagen und überdachte Stellplätze sind mindestens 3,00 m von der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche entfernt zu errichten.

**3. Weitere planungsrechtliche Festsetzungen**

In gekennzeichneten Bereichen des Bebauungsplanes wird geregelt, dass pro Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig sind und die Größe der Baugrundstücke mindestens 500 m<sup>2</sup> betragen muss.

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

**1. Gestaltung**

**Dächer / Dachdeckungsmaterial**  
Als Dachdeckungsmaterial der geneigten Dächer sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Mischgebiet (MI) Dachziegel oder Dachflannen in rotter bis brauner Farbe im Farbtypen der RAL-Nummern 3005, 3007, 3009, 3011, 3013 und 3016 zu verwenden.

In die Dachhaut integrierte Anlagen zur Gewinnung bzw. Nutzung regenerativer Energien (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind grundsätzlich zulässig. Auf Flachdächern sind untergeordnete Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Geneigte Dächer sind mit dem First über die Längsseite des Hauptbaupfers zu erstellen. Satteldächer sind rechteckig auszubilden. Steigende Traufen sind unzulässig.

**2. Öffentliche Bauvorschriften gem. § 86 BauVO NW**

**1. Gestaltung**

**Dächer / Dachdeckungsmaterial**  
Als Dachdeckungsmaterial der geneigten Dächer sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Mischgebiet (MI) Dachziegel oder Dachflannen in rotter bis brauner Farbe im Farbtypen der RAL-Nummern 3005, 3007, 3009, 3011, 3013 und 3016 zu verwenden.

In die Dachhaut integrierte Anlagen zur Gewinnung bzw. Nutzung regenerativer Energien (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind grundsätzlich zulässig. Auf Flachdächern sind untergeordnete Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Geneigte Dächer sind mit dem First über die Längsseite des Hauptbaupfers zu erstellen. Satteldächer sind rechteckig auszubilden. Steigende Traufen sind unzulässig.

**2. Vorkorrekturen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

**Schutz vor Geräuschen**

In dem im Bebauungsplan als WA\* und MI\* gekennzeichneten Bereichen sowie die als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Bielefelder Straße, Hausnummern 59 bis 71) festgesetzten Bereichen ist für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein entsprechender baulicher Schallschutz gegen Verkehrslärm -einwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (Schallschirmfächer und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß). Die Grundgesamtheit sollte so im Wege der Schallschutzmaßnahmen nach VO 2719 auszustatten. Zu den Schallschutzmaßnahmen gehört auch der Einbau von entsprechenden schalldämmenden Lüftungseinrichtungen (passiver Schallschutz).

An den mit den relevanten Lärmpegelbereichen I bis IV gekennzeichneten Fassaden bzw. Baugrenzen sind jeweils bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß art. 11 w. res. der Außenbauteile gemäß DIN 4109 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich / Außenlärmpegel	Außenluftschallschirmhöhe (erf. w. res.)	Büroräume
I / 7 bis 55 dB(A)	30	30
II / 56 bis 60 dB(A)	30	30
III / 61 bis 65 dB(A)	35	30
IV / 66 bis 70 dB(A)	40	35

Bei einer Erweiterung, einem Umbau oder Neubau im Bereich der Bielefelder Straße 59 bis 71 ist im Wege der architektonischen Seiteballe die Grundgesamtheit so zu optimieren, dass alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Lärm abgewandt ausgerichtet werden. Sollte eine Lärm abgewandte Ausrichtung für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht möglich sein, sind die Fenster dieser Räume entsprechend der Schallschutzklasse nach VO 2719 auszustatten. Zu den Schallschutzmaßnahmen gehört auch der Einbau von entsprechenden schalldämmenden Lüftungseinrichtungen (passiver Schallschutz).

Die künftige Nutzung des Außenbereiches (z. B. Terrassen, Gärten) ist auf der von der Bielefelder Straße abgewandten Seite zu errichten bzw. anzulegen. Baulücken zwischen den Wohngebäuden sind alle bebauten und befestigten Flächen an der öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Der Regenwasserkanal wird zur Versickerung an ein vorhandenes Grabensystem im städtischen Waldgebiet „Wilhelmsberg“ angeschlossen.

Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr) ist entlang des gekennzeichneten Bereiches zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen eine bauliche Anlage mit einer Mindesthöhe von 5,0 m zu errichten.

**3. Hinweise zum Lärmschutz**

Um die Schallschirmkapazität der geplanten Feuer- und Rettungswache zum erforderlichen Lärmschutz auszunutzen, ist im Baugenehmigungsverfahren darauf zu achten, dass die Zu- und Abfahrten der Fahrzeuge und Gerätschaften auf der Ostseite der neuen Feuer- und Rettungswache, mit direkter Zufahrt zur Bielefelder Straße, angeordnet werden. Erforderliche Stellplätze für den Nachbereich sind auf der Ostseite des Grundstückes für Gemeinbedarf, zwischen dem geplanten Gebäude und der Bielefelder Straße anzulegen. Es wird empfohlen, die Zufahrt vom Feuerwehrgebäude auf die Bielefelder Straße über eine Lichtsignalanlage zu steuern, um ein Regelfahr-Einsatzfahrzeug ohne Einsatz des Signalhornes zu begünstigen.

**4. Regenwasserversickerung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20**

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das Niederschlagswasser der bebauten Flächen im allgemeinen Wohngebiet (WA, WA') auf den Privatgrundstücken vollständig mittels Regen-, Mulden-Regeln oder Mäulen zu versickern. Die privaten Hof- und Hofgärten sind mit wasserundurchlässigem Pflaster herzustellen oder müssen flächig in private Grünflächen einfließen. Im Mischgebiet, der Fläche für den Gemeinbedarf und dem gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet (WA') im südlichen Teil des Flurstückes sind alle bebauten und befestigten Flächen an der öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Der Regenwasserkanal wird zur Versickerung an ein vorhandenes Grabensystem im städtischen Waldgebiet „Wilhelmsberg“ angeschlossen.

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

**1. Gestaltung**

**Dächer / Dachdeckungsmaterial**  
Als Dachdeckungsmaterial der geneigten Dächer sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Mischgebiet (MI) Dachziegel oder Dachflannen in rotter bis brauner Farbe im Farbtypen der RAL-Nummern 3005, 3007, 3009, 3011, 3013 und 3016 zu verwenden.

In die Dachhaut integrierte Anlagen zur Gewinnung bzw. Nutzung regenerativer Energien (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind grundsätzlich zulässig. Auf Flachdächern sind untergeordnete Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Geneigte Dächer sind mit dem First über die Längsseite des Hauptbaupfers zu erstellen. Satteldächer sind rechteckig auszubilden. Steigende Traufen sind unzulässig.

**2. Vorkorrekturen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

**Schutz vor Geräuschen**

In dem im Bebauungsplan als WA\* und MI\* gekennzeichneten Bereichen sowie die als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Bielefelder Straße, Hausnummern 59 bis 71) festgesetzten Bereichen ist für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein entsprechender baulicher Schallschutz gegen Verkehrslärm -einwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (Schallschirmfächer und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß). Die Grundgesamtheit sollte so im Wege der Schallschutzmaßnahmen nach VO 2719 auszustatten. Zu den Schallschutzmaßnahmen gehört auch der Einbau von entsprechenden schalldämmenden Lüftungseinrichtungen (passiver Schallschutz).

An den mit den relevanten Lärmpegelbereichen I bis IV gekennzeichneten Fassaden bzw. Baugrenzen sind jeweils bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß art. 11 w. res. der Außenbauteile gemäß DIN 4109 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich / Außenlärmpegel	Außenluftschallschirmhöhe (erf. w. res.)	Büroräume
I / 7 bis 55 dB(A)	30	30
II / 56 bis 60 dB(A)	30	30
III / 61 bis 65 dB(A)	35	30
IV / 66 bis 70 dB(A)	40	35

Bei einer Erweiterung, einem Umbau oder Neubau im Bereich der Bielefelder Straße 59 bis 71 ist im Wege der architektonischen Seiteballe die Grundgesamtheit so zu optimieren, dass alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Lärm abgewandt ausgerichtet werden. Sollte eine Lärm abgewandte Ausrichtung für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht möglich sein, sind die Fenster dieser Räume entsprechend der Schallschutzklasse nach VO 2719 auszustatten. Zu den Schallschutzmaßnahmen gehört auch der Einbau von entsprechenden schalldämmenden Lüftungseinrichtungen (passiver Schallschutz).

Die künftige Nutzung des Außenbereiches (z. B. Terrassen, Gärten) ist auf der von der Bielefelder Straße abgewandten Seite zu errichten bzw. anzulegen. Baulücken zwischen den Wohngebäuden sind alle bebauten und befestigten Flächen an der öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Der Regenwasserkanal wird zur Versickerung an ein vorhandenes Grabensystem im städtischen Waldgebiet „Wilhelmsberg“ angeschlossen.

Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr) ist entlang des gekennzeichneten Bereiches zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen eine bauliche Anlage mit einer Mindesthöhe von 5,0 m zu errichten.

**3. Hinweise zum Lärmschutz**

Um die Schallschirmkapazität der geplanten Feuer- und Rettungswache zum erforderlichen Lärmschutz auszunutzen, ist im Baugenehmigungsverfahren darauf zu achten, dass die Zu- und Abfahrten der Fahrzeuge und Gerätschaften auf der Ostseite der neuen Feuer- und Rettungswache, mit direkter Zufahrt zur Bielefelder Straße, angeordnet werden. Erforderliche Stellplätze für den Nachbereich sind auf der Ostseite des Grundstückes für Gemeinbedarf, zwischen dem geplanten Gebäude und der Bielefelder Straße anzulegen. Es wird empfohlen, die Zufahrt vom Feuerwehrgebäude auf die Bielefelder Straße über eine Lichtsignalanlage zu steuern, um ein Regelfahr-Einsatzfahrzeug ohne Einsatz des Signalhornes zu begünstigen.

**4. Regenwasserversickerung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20**

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das Niederschlagswasser der bebauten Flächen im allgemeinen Wohngebiet (WA, WA') auf den Privatgrundstücken vollständig mittels Regen-, Mulden-Regeln oder Mäulen zu versickern. Die privaten Hof- und Hofgärten sind mit wasserundurchlässigem Pflaster herzustellen oder müssen flächig in private Grünflächen einfließen. Im Mischgebiet, der Fläche für den Gemeinbedarf und dem gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet (WA') im südlichen Teil des Flurstückes sind alle bebauten und befestigten Flächen an der öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Der Regenwasserkanal wird zur Versickerung an ein vorhandenes Grabensystem im städtischen Waldgebiet „Wilhelmsberg“ angeschlossen.

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

**1. Gestaltung**

**Dächer / Dachdeckungsmaterial**  
Als Dachdeckungsmaterial der geneigten Dächer sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Mischgebiet (MI) Dachziegel oder Dachflannen in rotter bis brauner Farbe im Farbtypen der RAL-Nummern 3005, 3007, 3009, 3011, 3013 und 3016 zu verwenden.

In die Dachhaut integrierte Anlagen zur Gewinnung bzw. Nutzung regenerativer Energien (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind grundsätzlich zulässig. Auf Flachdächern sind untergeordnete Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Geneigte Dächer sind mit dem First über die Längsseite des Hauptbaupfers zu erstellen. Satteldächer sind rechteckig auszubilden. Steigende Traufen sind unzulässig.

**2. Vorkorrekturen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

**Schutz vor Geräuschen**

In dem im Bebauungsplan als WA\* und MI\* gekennzeichneten Bereichen sowie die als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Bielefelder Straße, Hausnummern 59 bis 71) festgesetzten Bereichen ist für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein entsprechender baulicher Schallschutz gegen Verkehrslärm -einwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (Schallschirmfächer und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß). Die Grundgesamtheit sollte so im Wege der Schallschutzmaßnahmen nach VO 2719 auszustatten. Zu den Schallschutzmaßnahmen gehört auch der Einbau von entsprechenden schalldämmenden Lüftungseinrichtungen (passiver Schallschutz).

An den mit den relevanten Lärmpegelbereichen I bis IV gekennzeichneten Fassaden bzw. Baugrenzen sind jeweils bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß art. 11 w. res. der Außenbauteile gemäß DIN 4109 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich / Außenlärmpegel	Außenluftschallschirmhöhe (erf. w. res.)	Büroräume
I / 7 bis 55 dB(A)	30	30
II / 56 bis 60 dB(A)	30	30
III / 61 bis 65 dB(A)	35	30
IV / 66 bis 70 dB(A)	40	35

Bei einer Erweiterung, einem Umbau oder Neubau im Bereich der Bielefelder Straße 59 bis 71 ist im Wege der architektonischen Seiteballe die Grundgesamtheit so zu optimieren, dass alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Lärm abgewandt ausgerichtet werden. Sollte eine Lärm abgewandte Ausrichtung für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht möglich sein, sind die Fenster dieser Räume entsprechend der Schallschutzklasse nach VO 2719 auszustatten. Zu den Schallschutzmaßnahmen gehört auch der Einbau von entsprechenden schalldämmenden Lüftungseinrichtungen (passiver Schallschutz).

Die künftige Nutzung des Außenbereiches (z. B. Terrassen, Gärten) ist auf der von der Bielefelder Straße abgewandten Seite zu errichten bzw. anzulegen. Baulücken zwischen den Wohngebäuden sind alle bebauten und befestigten Flächen an der öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Der Regenwasserkanal wird zur Versickerung an ein vorhandenes Grabensystem im städtischen Waldgebiet „Wilhelmsberg“ angeschlossen.

Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr) ist entlang des gekennzeichneten Bereiches zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen eine bauliche Anlage mit einer Mindesthöhe von 5,0 m zu errichten.

**3. Hinweise zum Lärmschutz**

Um die Schallschirmkapazität der geplanten Feuer- und Rettungswache zum erforderlichen Lärmschutz auszunutzen, ist im Baugenehmigungsverfahren darauf zu achten, dass die Zu- und Abfahrten der Fahrzeuge und Gerätschaften auf der Ostseite der neuen Feuer- und Rettungswache, mit direkter Zufahrt zur Bielefelder Straße, angeordnet werden. Erforderliche Stellplätze für den Nachbereich sind auf der Ostseite des Grundstückes für Gemeinbedarf, zwischen dem geplanten Gebäude und der Bielefelder Straße anzulegen. Es wird empfohlen, die Zufahrt vom Feuerwehrgebäude auf die Bielefelder Straße über eine Lichtsignalanlage zu steuern, um ein Regelfahr-Einsatzfahrzeug ohne Einsatz des Signalhornes zu begünstigen.

**4. Regenwasserversickerung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20**

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das Niederschlagswasser der bebauten Flächen im allgemeinen Wohngebiet (WA, WA') auf den Privatgrundstücken vollständig mittels Regen-, Mulden-Regeln oder Mäulen zu versickern. Die privaten Hof- und Hofgärten sind mit wasserundurchlässigem Pflaster herzustellen oder müssen flächig in private Grünflächen einfließen. Im Mischgebiet, der Fläche für den Gemeinbedarf und dem gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet (WA') im südlichen Teil des Flurstückes sind alle bebauten und befestigten Flächen an der öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Der Regenwasserkanal wird zur Versickerung an ein vorhandenes Grabensystem im städtischen Waldgebiet „Wilhelmsberg“ angeschlossen.

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

**1. Gestaltung**

**Dächer / Dachdeckungsmaterial**  
Als Dachdeckungsmaterial der geneigten Dächer sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Mischgebiet (MI) Dachziegel oder Dachflannen in rotter bis brauner Farbe im Farbtypen der RAL-Nummern 3005, 3007, 3009, 3011, 3013 und 3016 zu verwenden.

In die Dachhaut integrierte Anlagen zur Gewinnung bzw. Nutzung regenerativer Energien (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) sind grundsätzlich zulässig. Auf Flachdächern sind untergeordnete Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Geneigte Dächer sind mit dem First über die Längsseite des Hauptbaupfers zu erstellen. Satteldächer sind rechteckig auszubilden. Steigende Traufen sind unzulässig.

**2. Vorkorrekturen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

**Schutz vor Geräuschen**

In dem im Bebauungsplan als WA\* und MI\* gekennzeichneten Bereichen sowie die als Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Bielefelder Straße, Hausnummern 59 bis 71) festgesetzten Bereichen ist für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, ein entsprechender baulicher Schallschutz gegen Verkehrslärm -einwirkungen nach den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ vorzusehen (Schallschirmfächer und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß). Die Grundgesamtheit sollte so im Wege der Schallschutzmaßnahmen nach VO 2719 auszustatten. Zu den Schallschutzmaßnahmen gehört auch der Einbau von entsprechenden schalldämmenden Lüftungseinrichtungen (passiver Schallschutz).

An den mit den relevanten Lärmpegelbereichen I bis IV gekennzeichneten Fassaden bzw. Baugrenzen sind jeweils bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß art. 11 w. res. der Außenbauteile gemäß DIN 4109 wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich / Außenlärmpegel	Außenluftschallschirmhöhe (erf. w. res.)	Büroräume
I / 7 bis 55 dB(A)	30	30
II / 56 bis 60 dB(A)	30	30
III / 61 bis 65 dB(A)	35	30
IV / 66 bis 70 dB(A)	40	35

Bei einer Erweiterung, einem Umbau oder Neubau im Bereich der Bielefelder Straße 59 bis 71 ist im Wege der architektonischen Seiteballe die Grundgesamtheit so zu optimieren, dass alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Lärm abgewandt ausgerichtet werden. Sollte eine Lärm abgewandte Ausrichtung für Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, nicht möglich sein, sind die Fenster dieser Räume entsprechend der Schallschutzklasse nach VO 2719 auszustatten. Zu den Schallschutzmaßnahmen gehört auch der Einbau von entsprechenden schalldämmenden Lüftungseinrichtungen (passiver Schallschutz).

Die künftige Nutzung des Außenbereiches (z. B. Terrassen, Gärten) ist auf der von der Bielefelder Straße abgewandten Seite zu errichten bzw. anzulegen. Baulücken zwischen den Wohngebäuden sind alle bebauten und befestigten Flächen an der öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Der Regenwasserkanal wird zur Versickerung an ein vorhandenes Grabensystem im städtischen Waldgebiet „Wilhelmsberg“ angeschlossen.

Ausnahmen von den vorgenannten Festsetzungen können zugelassen werden, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Auf der Fläche für Gemeinbedarf (Feuerwehr) ist entlang des gekennzeichneten Bereiches zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen eine bauliche Anlage mit einer Mindesthöhe von 5,0 m zu errichten.

**3. Hinweise zum Lärmschutz**

Um die Schallschirmkapazität der geplanten Feuer- und Rettungswache zum erforderlichen Lärmschutz auszunutzen, ist im Baugenehmigungsverfahren darauf zu achten, dass die Zu- und Abfahrten der Fahrzeuge und Gerätschaften auf der Ostseite der neuen Feuer- und Rettungswache, mit direkter Zufahrt zur Bielefelder Straße, angeordnet werden. Erforderliche Stellplätze für den Nachbereich sind auf der Ostseite des Grundstückes für Gemeinbedarf, zwischen dem geplanten Gebäude und der Bielefelder Straße anzulegen. Es wird empfohlen, die Zufahrt vom Feuerwehrgebäude auf die Bielefelder Straße über eine Lichtsignalanlage zu steuern, um ein Regelfahr-Einsatzfahrzeug ohne Einsatz des Signalhornes zu begünstigen.

**4. Regenwasserversickerung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20**

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das Niederschlagswasser der bebauten Flächen im allgemeinen Wohngebiet (WA, WA') auf den Privatgrundstücken vollständig mittels Regen-, Mulden-Regeln oder Mäulen zu versickern. Die privaten Hof- und Hofgärten sind mit wasserundurchlässigem Pflaster herzustellen oder müssen fläch