

1. Bauweise i Gebäuden

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet

In den im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA, Wa¹ und WA²) sind die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes (WA²) werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Siehe unter Punkt 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

In dem im Bebauungsplan mit Wa¹ 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 Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und Nr. 8 sowie die Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

Im Bereich des Mischgebietes (MI²) werden Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Siehe unter Punkt 4 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

Gewerbegebiet

Im ausgewiesenen Gewerbegebiet (GE) sind offene Lagerplätze gem. § 8 Abs. 2 Nr. 1 und die gem. § 6 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 Baumutzungsverordnung (BauNVO) wird auch Einzelhandel für den Verkauf an Endverbraucher mit in Paderborn zentren- und nahversorgungsrelevanten Warendorfimenten ausgeschlossen.

Folgende Nutzungen sind unzulässig:

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Arzneimittel
- Baby- und Kinderartikel
- Bastelartikel
- Biefmarken
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse
- Elektrogeräte für den Haushalt
- Foto, Fotozubehör
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren
- Einrichtungsbedarf/Deko
- Haus- und Heimtextilien (ohne Teppiche und Bodenbeläge), Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Körperpflege
- Lederwaren, Kürschnerware, Galanteriewaren
- Musikinstrumente, Musikalien
- Nahrung und Genussmittel, Getränke
- Oberbekleidung, Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- orthopädische und medizinische Produkte
- Papierwaren, Bürobbedarf, Schreibwaren, Schul- und Zeichenbedarf
- Parfüms, Kosmetik
- Personalcomputer, Software, Zubehör
- Reformwaren, Naturkost
- Schminblumen
- Schuhe, Spielwaren, Sportartikel, Sportbekleidung, persönliche Outdoorausrüstung
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungselektronik, Tonträger, Video und Telekommunikation
- Zeitungen, Zeitschriften

Auf maximal 10 %, der Verkaufsfächen ist der Verkauf der ausgeschlossenen Warensortimente als Randsortimente zur Hauptnutzung zulässig.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze und Nebenanlagen sind gem. § 23 BauNVO auch auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche grundsätzlich zulässig. Für die vorgenannten Anlagen gelten unverändert die Bestimmungen des § 19 BauNVO zur Berechnung der zulässigen Grundflächenzahl. Dabei dürfen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche max. 3 % der Grundstücksgröße 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 m² betragen muss.

4. Vorkerhungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schutz vor Geräuschen

In den im Bebauungsplan als WA² und MI² gekennzeichneten Bereichen sowie die als „Flächen für besondere Anlagen und Vorkerhungen 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 (Schallschutzfenster und Außenbauteile mit entsprechendem Schalldämmmaß). Die Grundrissgestaltung sollte so im Wege der architektonischen Selbsthilfe optimiert werden, dass alle schutzbedürftigen Räume nach DIN 4109 Lärm abgewandt ausgerichtet werden.

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

Lärmpegelbereiche / Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume
I / bis 55 dB(A)	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 sollte im Wege der architektonischen Selbsthilfe die Grundrissgestaltung so optimiert werden, 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 VDI 2719 auszustatten. Zu den Schallschutzmaßnahmen gehört auch der Einbau von entsprechenden schalldämmten 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 durch Garagen, sonstige baurechtlich zulässige Nebenanlagen und/oder massive Mauern zu schließen.

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

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

Hinweise zum Lärmschutz

Um die Schallschmimmungskapazität der geplanten Feuer- und Rettungswache zum erforderlichen Lärmschutz sinnvoll zu nutzen, ist im Baugenehmigungsverfahren darauf zu achten, dass die Zu- und Abfahrten der Fahrzeug- und Gerätehallen auf der Ostseite der neuen Feuer- und Rettungswache, mit direkter Zufahrt zur Bielefelder Straße, angeordnet werden. Erforderliche Stellplätze für den Nachtbetrieb sind auf der Ostseite des Grundstücks für Gemeinbedarf, zwischen dem geplanten Gebäude und der Bielefelder Straße anzulegen. Es wird empfohlen, die Zufahrt vom Feuerwehrgrundstück auf die Bielefelder Straße über eine Lichtsignalanlage zu steuern, um im Regelfall Einsatzfahrten ohne Einsatz des Signalhornes zu begünstigen.

5. 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, WA²) auf den Privatgrundstücken vollständig mittels Rigolen, Mulden-Rigolen oder Mulden zu versickern. Die privaten Hof- und Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigem Pflaster herzustellen oder müssen flächig in private Grünflächen entwässern. Im Mischgebiet, der Fläche für den Gemeinbedarf und dem gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet (WA¹) im südlichen Teil des Plangebietes sind alle bebauten und befestigten Flächen an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Der Regenwasserkanal wird zur Versickerung an ein vorhandenes Grabensystem im städtischen Waldgebiet „Wilhelmisberg“ angeschlossen.

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

Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NW

1. Gestaltung

Dächer / Dachindeckungsmaterial

Als Dachindeckungsmaterial der geeigneten Dächer sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) und dem Mischgebiet (MI) Dachziegel oder Dachplatten in rotel bis rotbrauner Farbe im Farbspektrum der RAL-Nummern 3000 bis 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 Solarnergie bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Geeignete Dächer sind mit dem First über die Längsseite des Hauptbaukörpers zu erstellen. Sattelächer sind rechteckig auszubilden. Steigende Traufen sind unzulässig.

Doppeltäuser / Hausgruppen

Bei der Errichtung von Doppeltäusern und Hausgruppen müssen Dachneigung, Dachmaterial und -farbe, Traufhöhen sowie Fassadenmaterial und -farbe einheitlich ausgeführt werden. Ausnahmen von diesen Festsetzungen können für Doppeltäuser und Hausgruppen auf Antrag zugelassen werden.

Dachgauben

Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit mehr als 36° Dachneigung zulässig. Sie sind aus der Dachfläche und nicht aus der Wandfläche zu entwickeln. Im Spitzboden sind Dachgauben unzulässig. Zuden müssen Dachgauben mindestens 1,50 m unter der Firsthöhe enden.

Seitengebel müssen von der Hausfassade sichtbar vor- oder zurückspringen.

Dachgauben und Dachelnschritte müssen mindestens 2,00 m von den jeweiligen Giebelwänden entfernt sein. Es sind auf einer Seite der Dachflächen jeweils nur Dachgauben oder Dachelnschritte zulässig.

Gebäudesockel / Abgrabungen

Gebäudesockel sind im Material und Farbton der Gebäudeaußenhaut herzustellen. Soweit möglich, ist der Sockel durch Bodenaufsichtungen und Heranziehen des Geländes an das Gebäude zu verdecken.

Abgrabungen am Gebäude sind pro Fassadenseite nur bis zu 1/3 der Fassadenlänge zulässig.

Garagen / überdachte Stellplätze

Garagen sind im Material und der Farbe des Hauptgebäudes und überdachte Stellplätze (Carports) im Material des Hauptgebäudes bzw. in Holz oder Stahl auszuführen.

2. Gebäudehöhen (§§ 16 Abs. 3 u. 4 sowie 18 BauNVO)

Zur Begrenzung der Gebäudekultur werden maximale Wandhöhen (WH), Firsthöhen (FH) und Gebäudehöhen (GH) festgesetzt:

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachsparren und dem Mittelpunkt der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße. Ausgangspunkt hierzu ist die Ausbauhöhe der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche an der Grenzlinie zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück. Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, ist Messpunkt der höchste an das Baugrundstück grenzende Teil der Verkehrsfläche.

Der gleiche Ausgangspunkt ist maßgeblich für die Ermittlung der Firsthöhe sowie der maximalen Gebäudehöhe.

3. Vorgartenbereich

Die befestigten Flächen für notwendige Stellplätze, Zufahrten und Zugänge im allgemeinen Wohngebiet sowie dem Mischgebiet dürfen bei Einzelhäusern maximal 40 % des Bereiches zwischen der Baugrenze und der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einnehmen. Bei Doppel- und Reihenhäusern darf die befestigte Fläche maximal 60 % beitragen.

4. Einfriedungen an Verkehrsflächen

Bauliche Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen sind als Mauern im Material und Farbe des Hauptgebäudes, Natursteinmauern, senkrechte Holzlatenzäune und aus Metallgitterzäunen zulässig. Zäune sind mit heimischen Hecken oder heimischen Gehölzen zu hinterpflanzen. Die bauliche Einfriedung darf eine maximale Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Im gesamten Plangebiet ist jede Art der Fremd- und Wechselwerbung unzulässig.

D. Sonstige Hinweise

1. Archäologische Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Fon.: 05 21 / 5 20 02 50, Fax: 05 21 / 5 20 02 39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Kampfmittelfunde

Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg zu benachrichtigen.

3. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

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