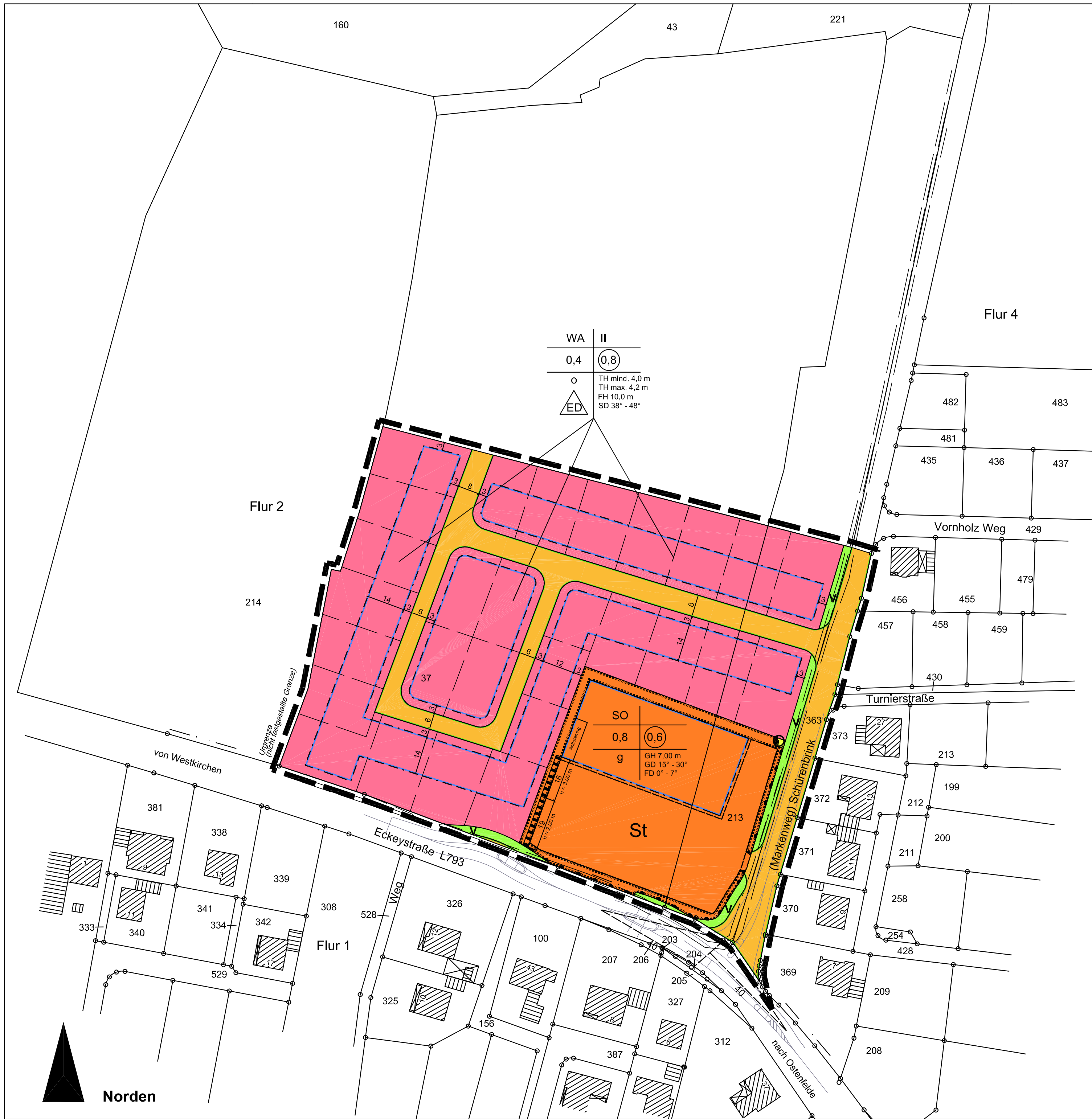




Verfahren / Rechtsgrundlagen

Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	Offenlegungsbeschluss
Der Rat der Stadt Ennigerloh hat die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB am 17.11.2003 beschlossen. Am wurde ein ergänzender Ratsbeschluss gefasst.	Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 (1) BauGB an dieser Planung hat am 21.04.2004 stattgefunden.	Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gem. § 3 (2) BauGB die Offenlegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung am 10.06.2004 beschlossen.
Ennigerloh, den 20.10.2004	Ennigerloh, den 20.10.2004	Ennigerloh, den 20.10.2004
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister
Offenlegung	Satzungsbeschluss	Inkrafttreten
Dieser Bebauungsplan und die Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 07.06.2004 bis einschließlich 06.07.2004 zu jedermanns Einsicht öffentlich auszuiegen.	Der Rat der Stadt Ennigerloh hat gem. § 4 GO NRW und § 10 BauGB diesen Bebauungsplan am 21.07.2004 als Satzungsfassung beschlossen.	Der Bebauungsplan ist am 19.10.2004 öffentlich bekanntgemacht worden und somit gem. § 10 (3) BauGB rechtskräftig. Der Bebauungsplan und die Begründung werden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Ennigerloh, den 20.10.2004	Ennigerloh, den 20.10.2004	Ennigerloh, den 20.10.2004
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister

Ermächtigungsgrundlagen

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV. NRW. S. 766).
- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (GV. NRW. S. 2850).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - Bau ONRW)** in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GV. NRW. S. 766).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (GV. NRW. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (GV. NRW. S. 466, 479).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90)** Vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Hinweise und Kennzeichnungen

- Anfallendes Niederschlagswasser ist innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (wenn möglich) über entsprechende Einrichtungen zurückzuhalten bzw. zu versickern.
- Eine Grundwasserumsetzung im Plangebiet darf erst nach Zustimmung des Landrates des Kreises Warendorf als zuständige Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.
- Bei Bodeneingriffen können Bodenkennkriterien (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerke, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Beschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenkennkriterien ist der Stadt Ennigerloh, dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe anzuzeigen und die Entdeckungssstätte mindestens drei Werkstage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG).

Legende

zum Bebauungsplan Nr. 215.2 "Geistkamp" - Ostenfelde -

Erklärung der Abkürzungen

- BauGB = Baugesetzbuch
- BauNVO = BauNutzungsverordnung
- BauO NRW = Bauordnung Nordrhein-Westfalen

Erklärung der verwendeten Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 (6) BauNVO

- SO** Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO
Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb gem. § 11 (3) Ziffer 2 BauGB

Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO

- z.B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

- z.B. 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

- TH mind. 4,00 m mindestens Traufhöhe - TH -

- TH max. 4,20 m maximale Traufhöhe - TH -

- FH 10,00 m maximale Firsthöhe - FH -

- GH 7,00 m maximale Gebäudehöhe - GH -

Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze zur Abgrenzung der maximal überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Geschossflächenzahl nicht entgegensteht.

- z.B. (für das WA - Gebiet)

- überbaubare Grundstücksfläche

- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

gem. § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB

- SI** Flächen für Stellplätze

Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen (öffentlich)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

gem. § 9 (1) Ziffer 12 und 13 BauGB

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung:
- Elektrizität / Netzaufstation

Grünflächen

gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung:
- Verkehrsrain

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

- Lärmschutzbauwerk (Lärmschutzwand) Höhe 2,00 m bzw. 3,00 m
Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung

Grenzen und Abgrenzungen

gem. § 9 (7) BauGB; gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

Förmliche Gestaltungsfestsetzungen

- GD Giegenes Dach
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- z.B. Dachneigung
15° - 30°
Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung (0° - 7°, 15° - 30°, 38° - 48°)

Nachrichtliche Eintragungen

- Flurstücksgrenze
- 245 Flurstücksnummer
- geplante Grundstücksgrenze
- Bemassung in Meter
- Sichtdreieck

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 215.2 "Geistkamp" - Ostenfelde -

Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind:

- Wohngebäude gem. § 4 (2) Ziffer 1 BauNVO,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 (2) Ziffer 2 BauNVO,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (2) Ziffer 3 BauNVO.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 2 BauNVO.
- Unzulässig sind gem. § 1 (6) Ziffer 1 BauNVO:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 (3) Ziffer 1 BauNVO,
 - Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 (3) Ziffer 3 BauNVO,
 - Gartenbaubetriebe gem. § 4 (3) Ziffer 4 BauNVO,
 - Tankstellen gem. § 4 (3) Ziffer 5 BauNVO.

Sonstiges Sondergebiet

Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb gem. § 11 (3) Ziffer 2 BauNVO unter folgender Voraussetzung:

- maximale Verkaufsfläche: 1.100 qm

Für das Kernsortiment wird die maximal zulässige Verkaufsfläche wie folgt unterteilt festgesetzt:

- A. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Tiermahrung, Drogeriewaren (Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflege), Hausrat: 1.000 qm
- B. Shopzone (Bäcker, Fleischer, Schlüsseldienst etc.): 100 qm

Randsortimente sind innerhalb der festgesetzten Verkaufsfläche zulässig, wenn sie dem Kernsortiment in der Fläche untergeordnet sind und nicht mehr als 5 % der maximalen Verkaufsfläche einnehmen.

Weitere nah- und zentrenrelevante Sortimentgruppen sind nur als Aktionsware auf umgang 50 qm innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.100 qm zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl - GRZ, GFZ -
gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 (2) - (6) §§ 17, 19 und 20 BauNVO

Für das WA - Gebiet gilt:

Um den Landschaftsverbrauch, die Belastung der Böden und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf den Grundstücken so gering wie möglich zu halten, ist ein Versiegelungsgrad von maximal 40 % einzuhalten. Die für eine Versiegelung vorgesehenen Grundstücksflächen (Wohngebäude, Garagen, Terrassen etc.) sind in einem Lageplan im Maßstab 1 : 500 verbindlich darzustellen. Bei einer Versiegelung von über 40 % der Gesamtfläche hinaus sind je angefangene 100 m² mit einem Versiegelungsgrad = 80 % (z.B. Verbundpflaster, Plattenbeläge, Klinker, Beton- und Asphaltdecken) bzw. je angefangene 20 m² mit einem Versiegelungsgrad = 40 % (z.B. Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen, Mosaik- und Kleinpflaster mit großen Fugen) sowie je angefangene 30 m² mit einem Versiegelungsgrad = 30 % (wassergebundene Decke, Rasengittersteine) wahlweise folgende Ersatzmaßnahme vorzusehen:

3 Fassadenpflanzen (je angefangene 5 m²)

20 m² Dachfläche begrünen

1 heimischer Laubbau (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm)

1 heimischer Obstbaum Hochstamm, alte Landsorten (je angefangene 7,5 m²)

Höhen baulicher Anlagen

gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 und 18 BauNVO

Für das SO - Gebiet gilt:

Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte für die maximal zulässigen Gebäudehöhen bestimmt:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Anmerkung: Installationstechnische Bauteile, Rohrleitungen, Filteranlagen und Schächte, die über das maximale Maß hinausgehen, sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 3,00 m über der maximalen Gebäudehöhe zulässig.

Für das WA - Gebiet gilt:

Der Traufpunkt wird gebildet durch Schnitlinien der Außenflächen der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die Firsthöhe wird am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Bezugspunkt:

Unterer Bezugspunkt gem. § 18 (1) BauNVO ist die zur Erschließung der Baugrundstücke bestimmte Straßenverkehrsflächen-Oberkante. Es ist der Mittelwert aus der Verlängerung der Grundstückseckpunkte (bzw. -grenzen) zur Straßenbegrenzungslinie zu bilden.

Bei geneigter Geländeoberfläche ist die Gebäudehöhe von dem Maß zu bestimmen, das sich als Mittel aus allen Gebäudesetten ergibt.

Die Oberkante der Erdgeschossböden der neu zu errichtenden Gebäude darf nicht höher als 0,60 m über der Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlagen liegen.

Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen

gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den festgesetzten Baugrenzen. Die Bestimmungen der BauO NRW über Abstandsflächen bleiben unberührt.

Die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke zwischen den Gebäuden und der Erschließungsanlage, die zur Nutzung der baulichen Anlagen nicht erforderlich sind, sind als Vorgärten landschaftsgärtnerisch zu gestalten. Auf die Möglichkeit der Fassadenbegrünung sowie der Begrünung von Garageneindämmen wird ausdrücklich hingewiesen, (siehe "Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft")

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze, Carports und Garagen können gem. § 23 (5) BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im seitlichen Grenzabstand zur Nachbargrenze unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung (BauO NRW) und der Garagenverordnung (GarVO) zugelassen werden. Eine angrenzende Verkehrsfläche bildet keine Nachbargrenze im Sinne des § 6 BauO NRW. Zwischen seitlicher Straßenbegrenzungslinie und Stellplatz, Carport oder Garage ist ein Pflanzstreifen von mindestens 1,00 m Breite anzulegen. Dieser Bereich ist heckenartig zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Aus städtebaulichen Gründen können Grenzgaragen die gem. § 6 BauO NRW die maximal zulässige Wandhöhe von 3,00 m überschreiten, wenn die auf beiden Seiten der Grenze errichteten Grenzgaragen ein gemeinsames Satteldach erhalten. Die Dachneigung der Garagendächer ist der Dachneigung des übergeordneten Baukörpers anzupassen.

Bei der Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen wird verlangt, dass pro Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze hergestellt werden. Diese sind auf dem Baugrundstück zu errichten und müssen unabhängig voneinander benutzbar sein.

Der Versiegelungsgrad mindestens eines Stellplatzes pro Wohneinheit darf 30 % nicht überschreiten. Werden zwei Stellplätze pro Wohneinheit als Carport oder Garage ausgeführt, so ist das Regenwasser mindestens eines Carports oder einer Garage zu versickern oder zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die Pflicht zur Herstellung eines zweiten Stellplatzes pro Wohneinheit kann auf Antrag ausgesetzt werden, solange und soweit nachweislich ein Bedarf an dem Stellplatz nicht besteht. Die Änderung des Stellplatzbedarfes ist der Stadt Ennigerloh anzuzeigen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

gem. § 9 (1) Ziffer 6 BauGB

Die Zahl der Wohnungen wird pro Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) auf zwei Wohnungen beschränkt.

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft

gem. § 9 (1) Ziffer 20 und 25 BauGB

Als Kompensation der für die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden extern Ersatzflächen (rd. 3510 Wertpunkte gemäß Ahlener Modell / Bewertungsrahmen) festgesetzt. Die festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB werden den Flächen zugeordnet, auf denen aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Bepflanzung und Versiegelung zu erwarten sind (§ 9 (1) Ziffer 1a BauGB). Die Flächen werden bzgl. der Lage und der zu treffenden Maßnahme zum Satzungsbeschluss in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf bestimmt.

Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25 a innerhalb des Sondergebietes wird festgesetzt:

- Hochstämmige Solitär-Laubbäume sollen in der Pflanzqualität 3 x verpflanzt, Stammumfang von 16 - 18 cm bzw. 12 - 14 cm und Sträucher als Heister, 2 x verpflanzt ohne Ballen, 60/100 cm gesetzt werden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Stellplatzbegrünung:

Für das SO - Gebiet gilt:

Die Stellplatzflächen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind wie folgt zu begrünen und die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen:

Je angefangene 6 ebenerdige Stellplätze ist ein heimischer Laubbau der unten angegebenen Arten als Hochstamm (Bäume 1. Größe: Stammumfang 16 - 18 cm; Bäume 2. Größe: Stammumfang 12 - 14 cm) zu pflanzen und mit 3 Pfläulen zu sichern.

Die Anpflanzung kann in der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25 a BauGB vorgenommen werden.

Für das WA - Gebiet gilt:

Um den Landschaftsverbrauch, die Belastung der Böden und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate auf den Grundstücken so gering wie möglich zu halten, ist ein Versiegelungsgrad von maximal 40 % einzuhalten. Die für eine Versiegelung vorgesehenen Grundstücksflächen (Wohngebäude, Garagen, Terrassen etc.) sind in einem Lageplan im Maßstab 1 : 500 verbindlich darzustellen. Bei einer Versiegelung von über 40 % der Gesamtfläche hinaus sind je angefangene 10 m² mit einem Versiegelungsgrad = 80 % (z.B. Verbundpflaster, Plattenbeläge, Klinker, Beton- und Asphaltdecken) bzw. je angefangene 20 m² mit einem Versiegelungsgrad = 40 % (z.B. Mittel- und Großpflaster mit offenen Fugen, Mosaik- und Kleinpflaster mit großen Fugen) sowie je angefangene 30 m² mit einem Versiegelungsgrad = 30 % (wassergebundene Decke, Rasengittersteine) wahlweise folgende Ersatzmaßnahme vorzusehen:

3 Fassadenpflanzen (je angefangene 5 m²)

10 m² Dachfläche begrünen

20 m² Dachflächenregenwasser auf eigenem Grundstück versickern lassen

1 heimischer Laubbau (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm)

1 heimischer Obstbaum Hochstamm, alte Landsorten (je angefangene 7,5 m²)

Für das WA - und das SO - Gebiet gilt:

Geeignete Baumarten für Baumpflanzungen auf den Baugrundstücken

Bäume 1. Größe:

- Stiel-Eiche - Quercus robur
- Winter-Linde - Tilia cordata
- Sommer-Linde - Tilia platyphyllos
- Esche - Fraxinus excelsior
- Berg-Ahorn - Acer pseudoplatanus
- Spitz-Ahorn - Acer platanoides

Bäume 2. Größe:

- Sand-Birke - Betula pendula
- Halbhuche - Carpinus betulus
- Eberesche - Sorbus aucuparia
- Walnuss - Juglans regia
- Vogelkirsche - Prunus avium
- Feld-Ahorn - Acer campestre
- Wild-Äpfel - Malus sylvestris
- Spierlärche - Sorbus domestica
- Traubenkirsche - Prunus padus

Strauchartenauswahl für Hecken:

- Faulbaum - Frangula alnus
- Hassel - Corylus avellana
- Schlehe - Prunus spinosa
- Hunds-Rose - Rosa canina
- Stechhölze - Ilex aquifolium
- Schwarzer Holunder - Sambucus nigra
- Blauroter Hartriegel - Cornus sanguinea
- Pfeifenblume - Euponymus europaeus
- Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus
- Eingrifflicher Weißdorn - Crataegus monogyna
- Zweigflüchler Weißdorn - Crataegus laevigata
- Sanddorn - Hippophae rhamnoides

Fassaden- und Dachbegrünung

Die Realisierung von Fassaden- und Dachbegrünungen wird empfohlen.

Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen und ihre Nutzung, Flächen für bauliche Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende Vorkehrungen

gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Für das SO - Gebiet gilt:

Innerhalb der umgrenzten Flächen für eine Lärmschutzwand ist zu berücksichtigen: Bei der Ausführung soll zur Vermeidung von Reflexionen die den Gewerbebetrieben zugewandte Seite schallsorbierend gestaltet werden und auf dichte Abschlüsse an Boden und Wänden zu achten, um Schalldurchstrahlungen durch Undichtigkeiten zu vermeiden. Das Schalldämm-Maß der verwendeten Wände muss im montierten Zustand mindestens $R_w = 25$ dB betragen. Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung in Metern ab Oberkante der Fläche für Stellplätze innerhalb des Sonstigen Sondergebietes.

Als Lärmschutzmaßnahme sind die baulichen Anlagen nach Norden, Westen und Osten zu potenziellen Immissionsorten hin als unexakte, eingehaute Bauteile vorzusehen. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, die in der Regel ohne Dach sind, wie Lagerplätze oder Leergutkälte bzw. die Anlieferungszone. Das Fassaden- und Dachmaterial muss ein Bauschalldämmmaß von ≥ 25 dB aufweisen.

Der Schalleistungspegel für die Rückkühler der Zu- und Abluftungen ist so zu wählen, dass an den nächstgelegenen Immissionsorten von diesen Geräusch-Quellen ein Immissionsschalldämmmaß von $L < 30$ dB(A) bewirkt wird.

Anmerkung:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass folgende Nutzungszeiten aus Immissionsschutzgründen festgeschrieben werden:

- keine Nutzung der innerhalb des Sonstigen Sondergebietes festgesetzten Stellplatzanlage in der Zeit von 20.00 Uhr bis 7.00 Uhr (Installation einer Zufahrtssperre),
- kein Anlieferverkehr innerhalb des Sonstigen Sondergebietes in der Zeit von 20.00 Uhr bis 7.00 Uhr.

Für das WA - Gebiet gilt:

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche (siehe untenstehende Übersicht) wird festgesetzt:

Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die erforderlichen Schallschutzklassen der Fenster innerhalb der Lärmpegelbereiche sind:

Lärmpegelbereich	"maßgeblicher Außenlärmpegel" [in dB (A)]	erforderliches $R'_{w,ext}$ des Außenbauteils bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen [in dB]	erforderliches $R'_{w,ext}$ des Außenbauteils bei Büroräumen [in dB]
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

Anmerkung:

Die Höhe des resultierenden Schalldämmmaßes $R'_{w,ext}$ ist abhängig von Nutzung der Räume, den Abmessungen der Räumlichkeiten sowie