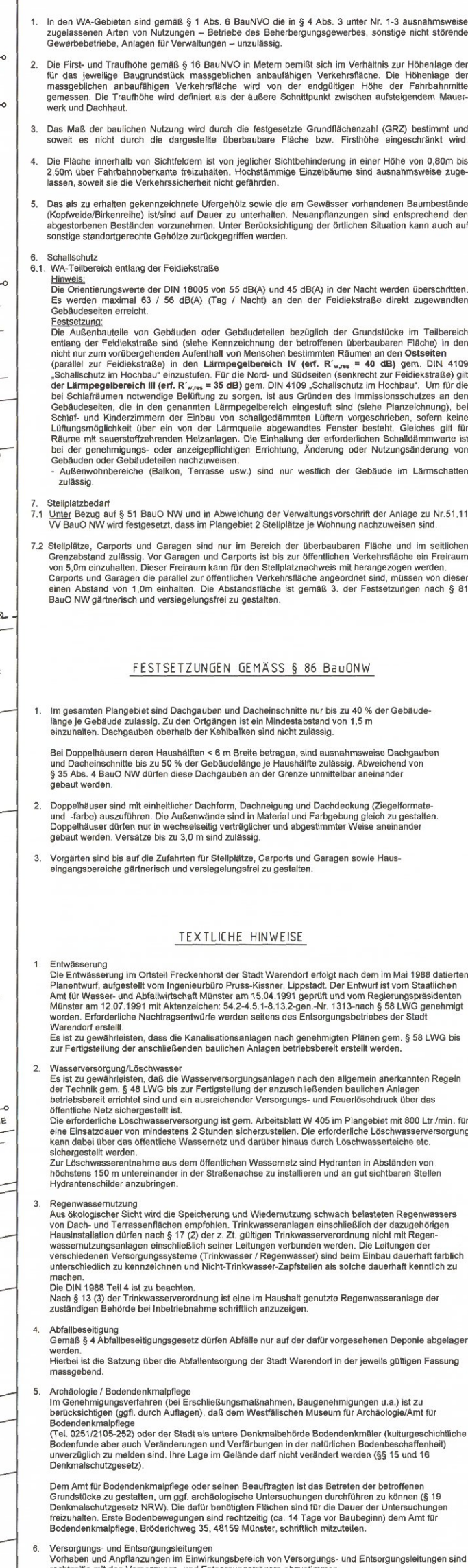




1. In den Bau-Gebietern sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNV und in § 4 Abs. 3 unter Nr. 13 -ausnahmeis- zugelassen Arten von Nutzungen – Betriebe des Beherbergungswesens, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen – unzulässig.
2. Die First- und Traufhöhe gemäß § 6 BauNV in einem Bereich gemäß sich im Verhältnis zur Höhenlage der für das jeweilige Baugrundstück massgebenden anliegenden Verkehrsfläche, die Höhenlage der Gebäude, die maßgebend für die Höhenlage der von der endgültigen Höhe der Fahrbahnmitte gemessen. Die Traufhöhe wird definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen aufsteigendem Mauerwerk und Dachhaut.
3. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt und soweit es nicht durch die dargestellte überbaubare Fläche bzw. Firsthöhe eingeschränkt wird.
4. Die Fläche innerhalb von Sichteckern ist von jeglicher Sichtbehinderung in einer Höhe von 0,80m bis 2,50m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Hochstammige Einzelbäume sind ausnahmsweise zugelassen, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht gefährden.
5. Das als zu erhalten gekennzeichnete Ufergehöze sowie als dem Gewässer vornehmenden Baumbestand (Korn- und Laubbäume) sind zu erhalten. Die Ufergehöze sind zu erhalten. Die Ufergehöze sind zu erhalten. Die abgestorbenen Beständen vorzunehmen. Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation kann auch auf sonstige standortgerechte Gehölze zurückgegriffen werden.
6. Schallschutz
- 6.1. Außenbereich entlang der Friedeistraße
Hinweis:
Die Flächenoberfläche der RD 18005 von 55 dB(A) und 45 dB(A) in der Nacht werden überschritten. Es werden maximal 63 / 55 dB(A) (Tag / Nacht) an den Friedeistraße direkt zugewandten Gebäudeteilen erreicht.
Festsetzung:
Die Außenbereiche von Gebäuden oder Gebäudeteilen bezüglich der Grundstücke im Teilbereich entlang der Friedeistraße sind (je nach Kennzeichnung der betroffenen überbaubaren Fläche) in der Weise zu gestalten, dass der überhörschützende Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Ozeanen (parallel zur Friedeistraße) in den Lärmpegelbereich IV (cf. R. Nr. 40 dB) gemäß RD 4109 „Schallschutz im Hochbau“ einzuführen. Für die Nord- und Südseite (senkrecht zur Friedeistraße) gilt dies für die gesamte Länge der Friedeistraße. Für die Ost- und Westseite (parallel zur Friedeistraße) gilt dies für die gesamte Länge der Friedeistraße. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionschutzes an den Gebäudeteilen, die in den genannten Lärmpegelbereich eingestuft sind (siehe Planzeichnung), bei der Errichtung der Einbau von schallgedämmten Lüftungs Vorrichtungen, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über ein von der Lärmquelle abgewandtes Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffführenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist durch die Errichtung der Lüftungseinrichtungen, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
- Außenwölbenebene (Balkon, Terrasse usw.) sind nur westlich der Gebäude im Lärmrichtungs zulässig.
7. Stellplatzbedarf
- 7.1. Unter Bezug auf § 5 Bau NV und in Abweichung der Verwaltungsvorschrift der Anlage zu Nr. 11, 12 der Bau NV wird festgesetzt, dass im Plangebiet 2 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen sind.
- 7.2. Stellplätze, Carports und Garagen sind nur im Bereich der überbaubaren Fläche und im seitlichen Grenzstreifen zulässig. Für Garagen und Carports ist bei der öffentlichen Verkehrsfläche ein Freiraum von 5,0m einzuhalten. Dieser Freiraum kann für den Stellplatzwechsel mit herangezogen werden. Carports und Garagen die parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet sind, müssen von diesen durch einen 1,0m einhalten. Die Abstände sind gemäß der Festsetzungen nach § 8 der Bau NV gärtnerisch und versiegelungsfrei zu gestalten.

- Im gesamten Plankgebiet sind Dachgauben und Dachschneitnisse nur bis zu 40 % der Gebäudelänge je Gebäude zulässig, das zur Eingliederung in ein Mindestabstand von 1,5 m zu anderen Gebäuden, Dachgauben und Dachschneitnissen zu vermeiden.
- Bei Doppelhaushäusern deren Haushalten < 6 Breite betragen, sind ausnahmsweise Dachgauben und Dachschneitnisse bis zu 50 % der Gebäudelänge je Haushalteinheit zulässig. Abweichend von § 35 Abs. 4 BauO NRW dürfen diese Dachgauben an der Grenze unmittelbar aneinander gebaut werden.
- Doppelhaushäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Ziegelformate und -farbe) auszuführen. Die Außenwände sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten. Doppelhäuser dürfen nur in wechselseitig verträglichem und abgestimmtem Wesen aneinander gebaut werden. Versätze bis zu 10 cm sind zulässig.
- Vorgärten sind auf die Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Hausanschlüsse gärtnerisch und versiegelungsfrei zu gestalten.

1. Entwässerung

Die Entwässerung im Ortsteil Freckenhof der Stadt Warendorf erfolgt nach dem im Mai 1988 datierten Entwurf der Entwässerung des Ingenieurbüro Pruss-Körner, Lippsdorf. Der Entwurf ist vom Staatlichen Amt für Wasser- und Abfallwirtschaft Münster am 15.04.1991 geprüft und vom Regierungspersonal Münster am 12.07.1991 mit Änderungen 54.2-4.5, 15.4-1.2, 13.2-2.9, Nr. 1313-m 59 S/LVG genehmigt worden. Die Entwässerung der Klasse III/IV der Wasserversorgungsanlage Warendorf ist im Entwurf Warendorf erstellt.

Die Wasserversorgungsanlagen, die die Kanalisationsanlagen nach genehmigten Plänen gem. § 50 LVG bis zur Fertigstellung der anschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit erstellt werden.

2. Wasserversorgung/Löschwasser

Es ist zu gewährleisten, dass die Wasserversorgungsanlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gem. § 48 LVG bis zur Fertigstellung der anschließenden baulichen Anlagen (Anlagen, die freigegeben sind) mit einer ausreichenden Versorgungs- und Feuerlöscher über das öffentliche Netz sichergestellt ist.

Die erforderliche Löschwasserversorgung ist gem. Arbeitsblatt W 405 im Planblatt mit 800 Ltr./Min. für eine Feuerlöscherleistung von 2 Stunden sichergestellt. Die erforderliche Löschwasserversorgung kann dabei über das öffentliche Wassernetz und darüber hinaus durch Löschwasserzisterne gesichert werden.

Zur Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Wassernetz sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m untereinander in der Straßenecke zu installieren und an gut sichtbaren Stellen hindurchzuführen anzubringen.

3. Regenwasserumsetzung

Als ökologischer Schritt wird die Speicherung und Wiedernutzung schwach belasteten Regenwassers von Dach- und Terrassenflächen empfohlen. Regenwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Regenwasserleitungen nach § 17 (2) Nr. 1 der Bauordnungsverordnung sind bei der Regenwasserumsetzung anzulegen und mit ihren Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser / Regenwasser) sind als einbaue dauerhaft fertig zu stellen und zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen.

Die DIN 1985 Teil 4 ist zu beachten.

Die Nutzung von Trinkwasseranlagen als ein im Haushalt genutzte Regenwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzugeben.

4. **Ablaufbestellung**
Gemäß § 4 Ablaufbestellungsgesetz dürfen Abfälle nur auf der dafür vorgesehenen Deponie abgelagert werden.
Hierbei ist die Satzung über die Ablafteinrichtung der Stadt Warendorf in der jeweils gültigen Fassung massgebend.
5. **Archäologie / Bodenkennzeichnung**
Im Genehmigungsverfahren (bei Erschließungsmaßnahmen, Baugenehmigungen u.a.) ist zu berücksichtigen (ggf. auch Auflagen), dass dem Westfälischen Museum für Archäologie (AM) für Bodenkennzeichnung (S. 152) oder der Stadt alle neuen Denkmaleinträge Bodenkennmkäler (kulturgeschichtliche Befunde oder auch Veränderungen und Verführissen in der natürlichen Bodenschichtenfläche) unverzüglich zu melden sind. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 5 und 16 Denkmalschutzgesetz).
6. **Denkmalschutz**
Dem Amt für Bodenkennzeichnung oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Flächen zu untersagen, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 Denkmalschutzgesetz NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten. Erste Bodenbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Baubeginn) dem Amt für Bodenkennzeichnung, Brödelchweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen.
7. **Versorgungs- und Entsorgungseleitungen**
Der Bereich der Versorgungs- und Entsorgungseleitungen ist rechtzeitig mit den Versorgungs- und Entsorgungsbetrieben abzustimmen.



10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----