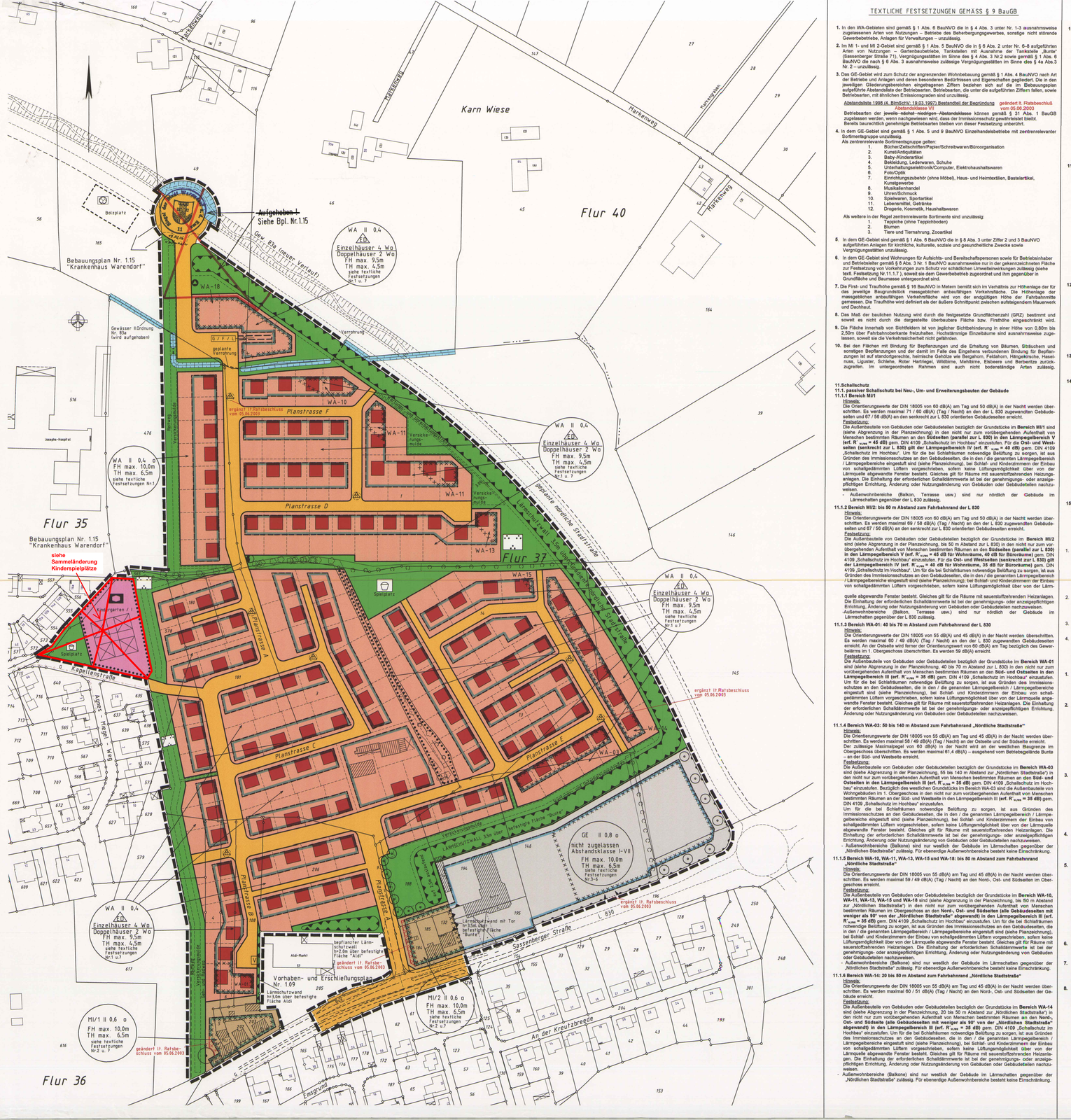

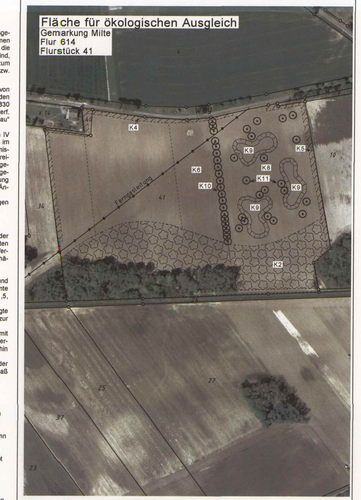

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB

1. In den WA-Gebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 4 Abs. 3 unter Nr. 1-3 ausnahmsweise zugelassenen Arten von Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen – unzulässig.
2. Im MI 1- und MI 2-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die in § 6 Abs. 2 unter Nr. 6-8 aufgeführten Arten von Nutzungen – Gartenbaubetriebe, Tankstellen mit Ausnahme der Tankstelle „Bunte" (Gassenberger Straße 71), Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr.2 sowie gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 – unzulässig.
3. Das GE-Gebiet wird zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert. Die in den jeweiligen Gliederungsbereichen eingetragenen Ziffern beziehen sich auf die im Bebauungsplan aufgeführte Abstandsliste der Betriebsarten. Betriebsarten, die unter die aufgeführten Ziffern fallen, sowie Betriebsarten, mit ähnlichen Emissionsgraden sind unzulässig.

   Abstandsliste 1998 (4. BImSchV: 19.03.1997) Bestandteil der Begründung — geändert lt. Ratsbeschluß vom 05.06.2003
   Abstandsklasse VII

   Betriebsarten der jeweils nächst niedrigen Abstandsklasse können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz gewährleistet bleibt. Bereits baurechtlich genehmigte Betriebsarten bleiben von dieser Festsetzung unberührt.
4. In dem GE-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanter Sortimentsgruppe unzulässig.
   Als zentrenrelevante Sortimentsgruppe gelten:
   1. Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
   2. Kunst/Antiquitäten
   3. Baby-/Kinderartikel
   4. Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
   5. Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren
   6. Foto/Optik
   7. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
   8. Musikalienhandel
   9. Uhren/Schmuck
   10. Spielwaren, Sportartikel
   11. Lebensmittel, Getränke
   12. Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

   Als weitere in der Regel zentrenrelevante Sortimente sind unzulässig:
   1. Teppiche (ohne Teppichboden)
   2. Blumen
   3. Tiere und Tiernahrung, Zoartikel
5. In dem GE-Gebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die in § 8 Abs. 3 unter Ziffer 2 und 3 BauNVO aufgeführten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig.
6. In dem GE-Gebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise nur in der gekennzeichneten Fläche zur Festsetzung von Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zulässig (siehe textl. Festsetzung Nr.11.1.7), soweit sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Dimension und Baumasse untergeordnet sind.
7. Die First- und Traufhöhe gemäß § 16 BauNVO in Metern bemißt sich im Verhältnis zur Höhenlage der für das jeweilige Baugrundstück massgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche. Die Höhenlage der massgeblichen anbaufähigen Verkehrsfläche wird von der endgültigen Höhe der Fahrbahnmitte gemessen. Die Traufhöhe wird definiert als der äußere Schnittpunkt zwischen aufliegendem Mauerwerk und Dachhaut.
8. 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.
9. Die Fläche innerhalb von Sichtfeldern ist von jeglicher Sichtbehinderung in einer Höhe von 0,80m bis 2,50m über Fahrbahnoberkante freizuhalten. Höchstzulässige Einzelbäume sind ausnahmsweise zugelassen, soweit sie die Verkehrssicherheit nicht gefährden.
10. Bei den Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und der damit im Falle des Eingehens verbundenen Bindung für Bepflanzungen ist auf standortgerechte, heimische Gehölze wie Bergahorn, Feldahorn, Hängekirsche, Haselnuss, Liguster, Schlehe, Roter Hartriegel, Wildbirne, Mehlbirne, Eibeere und Berberitze zurückzugreifen. Im untergeordneten Rahmen sind auch nicht bodenständige Arten zulässig.

11.Schallschutz

11.1. passiver Schallschutz bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten der Gebäude

11.1.1 Bereich MI/1

Hinweis:
Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden überschritten. Es werden maximal 71 / 60 dB(A) (Tag / Nacht) an den der L 830 zugewandten Gebäudeseiten und 67 / 56 dB(A) an den senkrecht zur L 830 orientierten Gebäudeseiten erreicht.

Festsetzung:
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen bezüglich der Grundstücke im **Bereich MI/1** sind (siehe Abgrenzung in der Planzeichnung, bis 50 m Abstand zur L 830) **in den Lärmpegelbereich V (erf. $R'_{w,res}$ = 45 dB)** gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Für die **Ost- und Westseiten (senkrecht zur L 830) gilt der Lärmpegelbereich IV (erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB)** gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau". Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes an den Gebäudeseiten, die in den / die genannten Lärmpegelbereich / Lärmpegelbereiche eingestuft sind (siehe Planzeichnung), bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

11.1.2 Bereich MI/2: bis 60 m Abstand zum Fahrbahnrand der L 830

Hinweis:
Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden überschritten. Es werden maximal 69 / 58 dB(A) (Tag / Nacht) an den der L 830 zugewandten Gebäudeseiten und 67 / 56 dB(A) an den senkrecht zur L 830 orientierten Gebäudeseiten erreicht.

Festsetzung:
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen bezüglich der Grundstücke im **Bereich MI/2** sind (siehe Abgrenzung in der Planzeichnung, bis 50 m Abstand zur L 830) **in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Südseiten (parallel zur L 830) in den Lärmpegelbereich V (erf. $R'_{w,res}$ = 45 dB) bzw. Ostseiten, 40 dB für Büroräume)** gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Für die **Ost- und Westseiten (senkrecht zur L 830) gilt der Lärmpegelbereich IV (erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB)** gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau". Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes an den Gebäudeseiten, die in den / die genannten Lärmpegelbereich / Lärmpegelbereiche eingestuft sind (siehe Planzeichnung), bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
- Außenwohnbereiche (Balkone, Terrasse usw.) sind nur nördlich der Gebäude im Lärmschatten gegenüber der L 830 zulässig.

11.1.3 Bereich WA-01: 40 bis 70 m Abstand zum Fahrbahnrand der L 830

Hinweis:
Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) und 45 dB(A) in der Nacht werden überschritten. Es werden maximal 60 / 49 dB(A) (Tag / Nacht) an den der L 830 zugewandten Gebäudeseiten erreicht. An der Ostseite wird ferner der Orientierungswert von 60 dB(A) am Tag bezüglich des Gewerbelärms im 1. Obergeschoss überschritten. Es werden 59 dB(A) erreicht.

Festsetzung:
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen bezüglich der Grundstücke im **Bereich WA-01** sind (siehe Abgrenzung in der Planzeichnung, 40 bis 70 m Abstand zur L 830) **in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den Süd- und Ostseiten in den Lärmpegelbereich III (erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB)** gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes an den Gebäudeseiten, die in den / die genannten Lärmpegelbereich / Lärmpegelbereiche eingestuft sind (siehe Planzeichnung), bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

11.1.4 Bereich WA-03: 50 bis 140 m Abstand zum Fahrbahnrand „Nördliche Stadtstraße"

Hinweis:
Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden überschritten. Es werden maximal 58 / 49 dB(A) (Tag / Nacht) an der Ostseite und der Südseite erreicht. Der zulässige Maximalpegel von 60 dB(A) in der Nacht wird an der westlichen Baugrenze im Obergeschoss überschritten. Es werden maximal 61,4 dB(A) – ausgehend vom Betriebsgeländе Bunte – an der Süd- und Westseite erreicht.

Festsetzung:
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen bezüglich der Grundstücke im **Bereich WA-03** sind (siehe Abgrenzung in der Planzeichnung, 55 bis 140 m Abstand zur „Nördlichen Stadtstraße") in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den **Süd- und Ostseiten in den Lärmpegelbereich III (erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB)** gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Bezüglich des westlichen Grundstücks im Bereich WA-03 sind die Außenseite von Wohngebäuden im 1. Obergeschoss in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an der Süd- und Westseite in den Lärmpegelbereich II (erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB) gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" einzustufen.
Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes an den Gebäudeseiten, die in den / die genannten Lärmpegelbereich / Lärmpegelbereiche eingestuft sind (siehe Planzeichnung), bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
- Außenwohnbereiche (Balkone) sind nur westlich der Gebäude im Lärmschatten gegenüber der „Nördlichen Stadtstraße" zulässig. Für ebenerdige Außenwohnbereiche besteht keine Einschränkung.

11.1.5 Bereich WA-10, WA-11, WA-13, WA-15 und WA-18: bis 80 m Abstand zum Fahrbahnrand „Nördliche Stadtstraße"

Hinweis:
Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden überschritten. Es werden maximal 59 / 49 dB(A) (Tag / Nacht) an den Nord-, Ost- und Südseiten im Obergeschoss erreicht.

Festsetzung:
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen bezüglich der Grundstücke im **Bereich WA-10, WA-11, WA-13, WA-15 und WA-18** sind (siehe Abgrenzung in der Planzeichnung, bis 50 m Abstand zur „Nördlichen Stadtstraße") in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen im Obergeschoss an den **Nord-, Ost- und Südseiten (alle Gebäudeseiten mit weniger als 90° von der „Nördlichen Stadtstraße" abgewandt) in den Lärmpegelbereich III (erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB)** gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes an den Gebäudeseiten, die in den / die genannten Lärmpegelbereich / Lärmpegelbereiche eingestuft sind (siehe Planzeichnung), bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
- Außenwohnbereiche (Balkone) sind nur westlich der Gebäude im Lärmschatten gegenüber der „Nördlichen Stadtstraße" zulässig. Für ebenerdige Außenwohnbereiche besteht keine Einschränkung.

11.1.6 Bereich WA-14: 20 bis 50 m Abstand zum Fahrbahnrand „Nördliche Stadtstraße"

Hinweis:
Die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht werden überschritten. Es werden maximal 60 / 51 dB(A) (Tag / Nacht) an den Nord-, Ost- und Südseiten der Gebäude erreicht.

Festsetzung:
Die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen bezüglich der Grundstücke im **Bereich WA-14** sind (siehe Abgrenzung in der Planzeichnung, 20 bis 50 m Abstand zur „Nördlichen Stadtstraße") in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen an den **Nord-, Ost- und Südseiten (alle Gebäudeseiten mit weniger als 90° von der „Nördlichen Stadtstraße" abgewandt) in den Lärmpegelbereich III (erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB)** gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" einzustufen. Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes an den Gebäudeseiten, die in den / die genannten Lärmpegelbereich / Lärmpegelbereiche eingestuft sind (siehe Planzeichnung), bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.
- Außenwohnbereiche (Balkone) sind nur westlich der Gebäude im Lärmschatten gegenüber der „Nördlichen Stadtstraße" zulässig. Für ebenerdige Außenwohnbereiche besteht keine Einschränkung.

11.1.7 Bereich GE nördlich der L 830

Im Bereich GE sind zum Schutz vor von der Sassenberger Straße und nördlichen Stadtstraße ausgehenden Verkehrsimmissionen sowie vom Gewerbebetrieb Bunte ausgehenden Betriebsimmissionen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Bürogebäude nur in der gekennzeichneten Fläche zur Festsetzung von Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zulässig, wenn der Schutz dieser Wohnungen bzw. Bürogebäude durch passive Schallschutzmaßnahmen abgesichert wird.

Danach sind in dem gekennzeichneten Bereich für nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen die Außenbauteile von Gebäuden oder Gebäudeteilen an der den Lärmquellen direkt zugewandten West-, Süd- und Ostseiten (bis 50 m vom Fahrbahnrand der L 830 und Stadtstraße Nord bzw. westliche Kennzeichnungsgrenze) in den Lärmpegelbereich V (erf. (erf. $R'_{w,res}$ = **45 dB für Wohnräume, 40 dB für Büroräume**) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" einzustufen.
Für die den Lärmquellen nicht direkt zugewandten Ost- und Westseiten gilt der Lärmpegelbereich IV (erf. (erf. $R'_{w,res}$ = **40 dB für Wohnräume, 35 dB für Büroräume**) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau". Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes an den Gebäudeseiten, die in den / die genannten Lärmpegelbereich IV (erf. (erf. $R'_{w,res}$ = **40 dB für Wohnräume, 35 dB für Büroräume**) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" einzustufen.
Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes an den Gebäudeseiten, die in den / die genannten Lärmpegelbereich V (erf. (erf. $R'_{w,res}$ = **45 dB für Wohnräume, 40 dB für Büroräume**) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" einzustufen.
Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes an den Gebäudeseiten, die in den / die genannten Lärmpegelbereich IV (erf. (erf. $R'_{w,res}$ = **40 dB für Wohnräume, 35 dB für Büroräume**) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" einzustufen.
Um für die bei Schlafräumen notwendige Belüftung zu sorgen, ist aus Gründen des Immissionsschutzes an den Gebäudeseiten, die in den / die genannten Lärmpegelbereich / Lärmpegelbereiche eingestuft sind (siehe Planzeichnung), bei Schlaf- und Kinderzimmern der Einbau von schallgedämmten Lüftern vorgeschrieben, sofern keine Lüftungsmöglichkeit über von der Lärmquelle abgewandte Fenster besteht. Gleiches gilt für Räume mit sauerstoffzehrenden Heizanlagen. Die Einhaltung der erforderlichen Schalldämmwerte ist bei der genehmigungs- oder anzeigepflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden oder Gebäudeteilen nachzuweisen.

11.2 Aktive Lärmschutzeinrichtungen

Hinweis:
Das Plangebiet wird von der vorhandenen Landesstraße 830 (Sassenberger Straße) im Süden, der vorhandenen Bundesstraße 475 im Südosten und der geplanten „Nördlichen Stadtstraße" im Osten tangiert. Von den genannten Verkehrsflächen gehen Immissionen aus. Für die in Kenntnis dieser Verkehrsanlagen errichteten baulichen Anlagen können gegenüber den Baulastträgern keinerlei Entschädigungsansprüche hinsichtlich weitergehenden immissionsschutzes geltend gemacht werden.

Festsetzung:
11.2.1 Lärmschutzwall am Ostrand des Plangebietes parallel zur „Nördlichen Stadtstraße" und zwischen dem Gewerbegebiet und allgemeinen Wohngebiet mit 3,5 m Höhe über Gradiente der angrenzenden Verkehrsfläche bzw. befestigte Fläche „Bunte", Böschungsneigung 1 : 1,5, Kronenbreite 1,0 m.

11.2.2 Lärmschutzwall in der Grünfläche nördlich des Aldi-Marktes. Höhe 2,0 m über befestigte Geländeoberkante Betriebsgrundstück Aldi. Böschungsneigung zur Aldi-Seite 1:1,5 , zur Anliegerseite auch flacher, Kronenbreite 1,0 m.

11.2.3 Lärmschutzwand entlang der Ostseite der Planstraße B (Abgrenzung siehe Planzeichnung) mit 3,0 m Höhe und einem Schalldämmmaß von mindestens 25 dB über befestigte Geländeoberkante Parkplatz Aldi an der Grundstücksgrenze. Die Lärmschutzwand ist zur Planstraße B hin zu begrünen.

11.2.4 Lärmschutzwand mit Tor zwischen dem Wohngebäude Sassenberger Straße 69 und der Waschhalle (Abgrenzung siehe Planzeichnung) mit 3,5 m Höhe und einem Schalldämmmaß von mindestens 25 dB über befestigte Geländeoberkante Betriebsgrundstück Bunte.

12. Beseitigung von Niederschlagswasser
Nach § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 51 a Abs. 3 Satz 2 Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen auf den Grundstücken zu versickern, wobei die Durchlässigkeit des geeigneten Untergrundes mit 1 x 10/5 m/s anzusetzen ist. Dies gilt auch für öffentliche und private Verkehrsflächen. Die bei einem Starkregen entstehende Abflusspitze (seltener als durchschnittlich 1 x jährlich) muss in die Kanalisation überlaufen. Ohne Überlauf können schmale Gartenwege und kleine Terrassen auf unmittelbar angrenzenden Grünflächen versickern, wenn mindestens ein 5-jährliges Regenereignis aufgenommen wird.
Einrichtungen zur dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels (z. B. Kelleldrainagen) sind nicht zulässig. Das Recht zur Einleitnahme von Brauchwasser aus dem Regenwasser bzw. Grundwasser bleibt von dieser Festsetzung unberührt.
Für die Grundstücke Sassenberger Straße mit den Hausnummern 51, 53, 55a, 55, 67, 69 und 71 besteht keine Versickerungspflicht.

13. Befahrbarkeit der verlängerten Kapellenstraße
Mit Ausnahme von Rad- und Fußgängerverkehr wird eine durchgehende Befahrbarkeit der verlängerten Kapellenstraße ins Plangebiet mittels einer Sperrung durch Poller verhindert, um „sogenannten Schleichverkehr" auszuschließen.

14. Ökologische Ausgleichsmaßnahmen
Die Ausgleichsmaßnahmen sind extern auf einer Teilfläche des Flurstücks 41, Flur 614, Gemarkung Milte nach den Angaben im Grünordnungsplan umzusetzen.
Es sind landschaftspflegerische Maßnahmen entsprechend den Angaben im Grünordnungsplan (Abb.5: externe Ausgleichsfläche) wie folgt vorzunehmen:
- K2 / Aufforstung Eichen – Mischwald
- K4 / nördliche Wallhecke
- K5 / westliche Wallhecke
- K6 / Umwandlung in extensives Grünland
- K8 / Umwandlung in Sukzessionsfläche
- K9 / Anlage Kleingewässer
- K10 / Anlage einer Kopfbaumreihe
- K11/ Pflanzung von Einzelbäumen

Die auf einer Gesamtfläche von 42954 m² durchzuführenden landschaftspflegerischen Maßnahmen werden entsprechend der Größe der Fläche der WA-Gebiete, des GE-Gebietes (ohne Betriebsgrundstück Bunte), der Gemeinbedarfsfläche und der öffentlichen Verkehrsfläche (ohne Sassenberger Straße) diesen prozentual wie folgt zugeordnet:

a) WA-Gebiete (Sammelersatzmaßnahme)	70,4 %	=	30239 m²
b) GE-Gebiete (Sammelersatzmaßnahme)	9,6 %	=	4124 m²
c) Gemeinbedarfsfläche	2,4 %	=	1031 m²
d) öffentliche Verkehrsfläche	17,6 %	=	7560 m²

15. Stellplatzbedarf
Unter Bezug auf § 51 BauO NRW und in Abweichung der Verwaltungsvorschrift der Anlage zu Nr. 51. 11 VV BauO NRW wird festgesetzt, dass im Plangebiet 2 Stellplätze je Wohnung nachzuweisen sind.

FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 BauONW

1. Im gesamten Plangebiet sind Dachgauben und Dacheinschnitte nur bis zu 40 % der Gebäudelänge je Gebäude zulässig. Zu den Ortgängen ist ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Dachgauben oberhalb der Kehlbalken sind nicht zulässig.

   Bei Doppelhäusern deren Haushälften < 6 m Breite betragen, sind ausnahmsweise Dachgauben und Dacheinschnitte bis zu 50 % der Gebäudelänge je Haushälfte zulässig. Abweichend von § 35 Abs. 4 BauO NW dürfen diese Dachgauben an der Grenze unmittelbar aneinander gebaut werden.
2. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dacheckung (Ziegelformate- und -farbe) auszuführen. Die Außenwände sind in Material und Farbgebung gleich zu gestalten. Doppelhäuser dürfen nur in wechselseitig verträglicher und abgestimmter Weise aneinander gebaut werden. Versätze bis zu 3,0 m sind zulässig.
3. Vorgärten sind bis auf die Zufahrten für Stellplätze, Carports und Garagen sowie Hauseingangsbereiche gärtnerisch und versickerungsfähig zu gestalten.
4. Lärmschutzwände sind gestalterisch einheitlich auszuführen.

TEXTLICHE HINWEISE

1. Entwässerung
   Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt auf der Grundlage des Zentralabwasserplanes der Stadt Warendorf.
   Es ist zu gewährleisten, dass die Kanalisationsanlagen nach genehmigten Plänen gem. § 58 LWG bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit erstellt werden.
2. Wasserversorgung/Löschwasser
   Es ist zu gewährleisten, daß die Wasserversorgungsanlagen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik gem. § 48 LWG bis zur Fertigstellung der anzuschließenden baulichen Anlagen betriebsbereit errichtet sind und ein ausreichender Versorgungs- und Feuerlöschdruck über das öffentliche Netz sichergestellt ist.
   Die erforderliche Löschwasserversorgung ist gem. Arbeitsblatt W 405 im Plangebiet mit 1600 Ltr./min. für eine Einsatzdauer von mindestens 2 Stunden sicherzustellen. Die erforderliche Löschwasserversorgung kann dabei über das öffentliche Wassernetz und darüber hinaus durch Löschwasserteiche etc. sichergestellt werden.
   Zur Löschwasserentnahme aus dem öffentlichen Wassernetz sind Hydranten in Abständen von höchstens 150 m unterirdischer in der Straßenachse zu installieren und an gut sichtbaren Stellen Hydrantenschilder anzubringen.
3. Niederschlagswasserentsorgung
   Aus ökologischer Sicht wird die Speicherung und Wiederverwendung schwach belasteter Niederschlagswasser von Dach- und Terrassenflächen empfohlen.
   Trinkwasseranlagen einschließlich der dazugehörigen Hausinstallation dürfen nach § 17 (2) der zur Zeit gültigen Trinkwasserverordnung nicht mit Regenwasseranlagen einschließlich seiner Leitungen verbunden werden. Die Leitungen der verschiedenen Versorgungssysteme (Trinkwasser/ Regenwasser) sind beim Einbau dauerhaft farblig unterschiedlich zu kennzeichnen und Nicht-Trinkwasser-Zapfstellen als solche dauerhaft kenntlich zu machen. Die DIN 1988 Teil 4 ist zu beachten.
   Nach § 13 (3) der zur Zeit gültigen Trinkwasserverordnung ist eine im Haushalt genutzte Regenwasseranlage der zuständigen Behörde bei Inbetriebnahme schriftlich anzuzeigen.
4. Abfallbeseitigung
   Gemäß § 4 Abfallbese