

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), geändert durch die Verordnung des Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), der Baumutzungsverordnung (BaumVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 465) und der Baordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256 / SGV NRW 232), geändert durch Gesetz vom 28.10.2008 (GV NRW S. 644).

Soweit in den baulichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - VO-Richtlinien, DIN-Vorschriften sowie Richtlinien anderer Art - werden diese zur Einsicht bei der aufwendigen Stelle bereit gehalten. Die Entwässerung wird nach dem allgemeinen Kanalisationsplan durchgeführt.

Kommunikationsleitungen, unbespiegelt Trichter, CDs, DVDs) 2.3.5 Foto-Video, Optik, Akustik 2.3.6 Sport- und Freizeitartikel 2.3.7 Sportgeräte, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Waffen, Jagdbedarf	7. Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
---	--------------------------------------

Ausnahmsweise zulässig sind:  
h) Wohnungen für Aufsicht's- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind  
i) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind:  
j) In den eingeschränkten Gewerbegebieten GGe 1 bis GGe 4 Einzelhandelsbetriebe  
k) In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GGe 4 Schank- und Speisewirtschaften  
l) Tankstellen  
m) Vergnügungsstätten  
n) Lagerplätze und Lagerhäuser  
o) Bordelle, bordellartige Einrichtungen sowie Betriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder ihrer Befriedigung anbieten.

1.3 Kerngebiete (MK I und MK 2) (§ 7 I.V.m. § 1 BauNVO)  
Hinweis: Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung "Kerngebiet" bezieht sich auf die an der Hans-Günther-Oberring-Straße gelegenen und den angrenzenden Kerngebieten - Bebauungsplan Nr. 5778/35 - zugehörigen Grundstücksflächen. Die Art der baulichen Nutzung entspricht der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 nachzuweisen.  
Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung einer Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

6.1 An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baugruppen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 77 vom 28.10.1990) festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten sind.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 I.V.m. § 48 BauO NRW) sind gemäß der in nachfolgender Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung aufgeführten Lärmpegelbereichen und unter Berücksichtigung der Baumutzung, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 nachzuweisen.

1.4 Sondergebiete Gastronomie (SO - Gastronomie) (§ 11 I.V.m. § 1 BauNVO)  
Zulässig sind: Gastronomiebetriebe mit untergeordneten Veranstaltungsräumen und / oder untergeordneten, zum selben Betrieb gehörenden Büro- und Konferenzräumen

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)  
Ergänzend zu den in den zeichnerischen Festsetzungen für die oberirdische Bebauung festgesetzten Grundflächenzahlen gilt für die Bebauung unter Anrechnung der unterirdischen Bebauung gem. § 19 Abs. 4 BauNVO folgendes:

In den eingeschränkten Gewerbegebieten GGe 1 und GGe 2 sowie für die allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 9 gilt eine Grundflächenzahl von 0,9. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GGe 4 und den allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis WA 7 gilt entsprechend eine Grundflächenzahl von 1,0.  
Zusätzlich gilt:  
In den eingeschränkten Gewerbegebieten GGe 1 bis GGe 3 dürfen Ge- und Gebäudeteile oberhalb der Geländeoberfläche eine Grundfläche von 1.500 qm nicht überschreiten. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GGe 1 und GGe 2 beträgt die zulässige Länge einer Gebäudeteile maximal 60 m.

3. Bauweise, Überbaubarer Grundstücksfläche, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 14, 22 bis 23 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)  
In den mit a gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist jeweils eine durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten.  
In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 7 sind ausragende Erker, Balkone oder Altane bis zu einer Tiefe von 3 m und bis zu einer Breite von 50 % der jeweiligen Außenwand an der straßenabgewandten Seite zulässig. In ihrer Summe ist die Breite aller ausragenden Bauteile auf das 1,5-fache der jeweiligen Fassade begrenzt.

4. Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)  
In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 7 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.  
In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 7 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen oder oberirdisch in die Baukörper integriert zulässig.  
Im allgemeinen Wohngebiet WA 8 sind Stellplätze oberirdisch nur in die Baukörper integriert zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Die im Plan mit F festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.  
Die im Plan mit F festgesetzte Fläche ist mit einem Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen zu belasten.  
Die im Plan mit GF festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Fahrrecht zugunsten der Nutzer der Fläche für Gemeinbedarf sowie von Notfallfahrzeugen zu belasten.  
Die im Plan mit GF festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen zu belasten.

6.2 Tiefgarageein- und -ausfahrten  
a) Tiefgarageein- und -ausfahrten an den Wänden und Decken vollständig bis 2 m in die Öffnung hinein hochabsorbierend auszuführen. Mindestdurchlassabsorptionsgrad = 8 dB(A).  
Es ist bautechnisch sicherzustellen, dass kein zusätzliches Geräusch durch das Überfahren von Entwässerungsrinnen entsteht.  
b) Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GGe 1 gilt, dass Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen in dem im Plan gekennzeichneten Bereich an der Hohenzollernallee nicht zulässig sind.  
c) Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GGe 1 sind Rampen von Tiefgarageein- und -ausfahrten innerhalb des Lärmpegelbereichs IV oder höher besitzen, ist eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmreduzierung nicht beeinträchtigt wird.  
d) Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 7 sind Rampen von Tiefgarageein- und -ausfahrten innerhalb der Gebäude anzuordnen.  
e) Innerhalb des allgemeinen Wohngebiete WA 9 sind Rampen von Tiefgarageein- und -ausfahrten innerhalb der Gebäude anzuordnen oder einzuhäusen.

6.3 Für die Fläche für Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) gilt, dass entlang der südlichen Grundstücksrückseite eine mindestens 3 Meter und jeweils anschließend entlang der östlichen und westlichen Grundstücksrückseite in einer Länge von mindestens 20 Metern eine mindestens 2 Meter hohe

Die im Plan mit F festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer jeweils zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht zugunsten von Notfallfahrzeugen zu belasten.

Die im Plan mit GF 3 festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer jeweils zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Die im Plan mit GFL 1 festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.

Die im Plan mit GFL 2 festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers und einem Gehrecht und einem Fahrrecht für Radfahrer jeweils zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

Innerhalb des in der öffentlichen Grundfläche gekennzeichneten Bereichs ist eine Fläche in einer Breite von 4 m mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (geplantes GFL 3) für die Versorgungsträger zu belasten.

6. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

6.1 An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baugruppen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz entsprechend der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 ("Schallschutz im Hochbau", Ausgabe November 1989, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e. V., veröffentlicht im Ministerialblatt NRW Nr. 77 vom 28.10.1990) festgesetzt, die bei Neu-, Um- und Anbauten einzuhalten sind.

Die Schalldämmmaße der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (im Sinne des § 2 Abs. 7 I.V.m. § 48 BauO NRW) sind gemäß der in nachfolgender Tabelle in Verbindung mit den in der Planzeichnung aufgeführten Lärmpegelbereichen und unter Berücksichtigung der Baumutzung, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteils nach DIN 4109 nachzuweisen.  
Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung einer Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

a) Die nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie zwischen den benannten Lärmquellen folgende Schalldämmmaße (erforderliche R<sub>w,ra</sub>) aufweisen:

Erforderliche Schalldämmmaße	In der Planzeichnung maßgeblicher Abschnit	außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Überwachungs- und ähnlichen Unterzeichnungs- und ähnliches	Büro- räume und ähnlichen Unterzeichnungs- und ähnliches
1 - 2	66 - 70	IV	40	35	35
3 - 4	66 - 70	IV	40	35	35
5 - 6	66 - 70	IV	40	35	35
7 - 8	66 - 70	IV	40	35	35
9 - 10	66 - 70	IV	40	35	35
11 - 12	66 - 70	IV	40	35	35
13 - 14	66 - 70	IV	40	35	35
15 - 16	66 - 70	IV	40	35	35
17 - 18	66 - 70	IV	40	35	35
19 - 20	66 - 70	IV	40	35	35
21 - 22	66 - 70	IV	40	35	35
22a - 22b	66 - 70	IV	40	35	35
23 - 24	66 - 70	IV	40	35	35
25 - 26	66 - 70	IV	40	35	35
27 - 28	66 - 70	IV	40	35	35
29 - 30	66 - 70	IV	40	35	35
31 - 32	66 - 70	IV	40	35	35
33 - 34	66 - 70	IV	40	35	35
34 - 35	71 - 75	V	45	40	35
35 - 36	66 - 70	IV	40	35	35
37 - 38	66 - 70	IV	40	35	35
39 - 40	66 - 70	IV	40	35	35
40 - 41	66 - 70	IV	40	35	35
40 - 42	66 - 70	IV	40	35	35

b) Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III (maßgeblicher Außenlärmpegel 61 - 65 dB(A), erf. R<sub>w,ra</sub> für Wohnräume 35 dB, erf. R<sub>w,ra</sub> für Büroräume 30 dB).

c) Bei Wohn- und allen Übernachtungsräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend den Lärmpegelbereichen IV oder höher besitzen, ist eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmreduzierung nicht beeinträchtigt wird.

6.2 Tiefgarageein- und -ausfahrten  
a) Tiefgarageein- und -ausfahrten an den Wänden und Decken vollständig bis 2 m in die Öffnung hinein hochabsorbierend auszuführen. Mindestdurchlassabsorptionsgrad = 8 dB(A).  
Es ist bautechnisch sicherzustellen, dass kein zusätzliches Geräusch durch das Überfahren von Entwässerungsrinnen entsteht.  
b) Für das eingeschränkte Gewerbegebiet GGe 1 gilt, dass Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen in dem im Plan gekennzeichneten Bereich an der Hohenzollernallee nicht zulässig sind.  
c) Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes GGe 1 sind Rampen von Tiefgarageein- und -ausfahrten innerhalb des Lärmpegelbereichs IV oder höher besitzen, ist eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmreduzierung nicht beeinträchtigt wird.  
d) Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 7 sind Rampen von Tiefgarageein- und -ausfahrten innerhalb der Gebäude anzuordnen.  
e) Innerhalb des allgemeinen Wohngebiete WA 9 sind Rampen von Tiefgarageein- und -ausfahrten innerhalb der Gebäude anzuordnen oder einzuhäusen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen der Nrn. 6.1 und 6.2 zugelassen werden, soweit durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen. Dies gilt nicht für Nr. 6.2.c) erster Satz.

6.3 Für die Fläche für Gemeinbedarf (Kindertagesstätte) gilt, dass entlang der südlichen Grundstücksrückseite eine mindestens 3 Meter und jeweils anschließend entlang der östlichen und westlichen Grundstücksrückseite in einer Länge von mindestens 20 Metern eine mindestens 2 Meter hohe

geschlossene bauliche Anlage zu errichten ist. Die bauliche Anlage kann in Form eines Gebäudes und/oder einer Wand errichtet werden.

Ausnahmsweise kann die bauliche Anlage in geringerer Höhe hergestellt werden, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass innerhalb der Außenspießlänge in einer Höhe von 1,8 m über Gelände 55 dB(A) nicht überschritten werden.

6.4 Schutzvorkehrungen bei Tiefgaragen  
Tiefgaragen mit mehr als 150 Stellplätzen sind über den höchsten First und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.  
Ausnahmsweise können oder angrenzenden Gebäude zu entlüften. Ausnahmsweise können abweichende Lüftungsanlagen von Tiefgaragen zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass an umliegenden Nutzungen und Gebäuden die Grenzwerke der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung eingehalten werden.

Um Lüftungsschächte von Tiefgaragen mit weniger als 150 Stellplätzen herum ist ein nicht zu betretener Sicherheitsabstand von mindestens 2 m vorzuzulassen, der zu begrünen ist.

Zwischen Lüftungsschächten bzw. Tiefgarageein- und -ausfahrten und Fenstern, die zur Belüftung von Wohn-, Arbeits- oder Schlafräumen dienen, ist ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten.

6.5 Ausschluss luftverunreinigender Stoffe  
In neu errichteten, umgebauten oder erweiterten Feuerungsstätten ist die Verwendung von Kohle und stückigem Holz zu Heizzwecken nicht zulässig.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 15 und 25 a) BauGB, § 12 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

7.1 Bepflanzung der Baugebiete  
In den eingeschränkten Gewerbegebieten GGe 1 bis GGe 3 und GGe 5 sowie im allgemeinen Wohngebiet WA 9 sind im eingeschränkten Gewerbegebiet GGe 4 mindestens 30 % der Grundstücksflächen mit einer strukturreichen Mischung aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen. In den eingeschränkten Gewerbegebieten GGe 1 bis GGe 3 ist mindestens die Hälfte dieser Flächen ohne Unterbauung vorzuzulassen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 8 sind mindestens 40 % der Grundstücksflächen mit einer strukturreichen Mischung aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 7 sind mindestens 30% der Grundstücksflächen mit einer strukturreichen Mischung aus standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen dauerhaft zu begrünen.

7.2 Überdeckung von Tiefgaragedecken oder unterirdischen Gebäudeteilen  
Auf Tiefgaragedecken oder unterirdischen Gebäudeteilen ist - soweit sie nicht mit sonstigen zulässigen Nutzungen überbaut werden - eine Vegetationsfläche bestehend aus mindestens 80 cm starken Bodenschichten, im Bereich von Baumstandorten von mindestens 120 cm zusätzlich einer Drainschicht aufzubauen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 50 m³ je Baumstandort betragen. Das Tiefgaragegestütz muss der FLL-Richtlinie (Ausgabe 2008) entsprechen (siehe Hinweise).

7.3 Dachbegrünung  
Flachdächer und fach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung sind unterhalb des 10. Vollgeschosses und unter Beachtung der brand-schutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 8 cm zzgl. einer Drainschicht betragen. Das Dachbegrünungsstrat muss der FLL-Richtlinie (Ausgabe 2008) entsprechen.

7.4 Eingeschränktes Gewerbegebiet GGe 1  
Außerhalb der mit GF und GF 1 gekennzeichneten Flächen ist je angefangene 200 qm nicht überbaubar Grundstücksfläche 1 mittelgroßkröniger Laubbaum (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GGe 1 sind in den mit [C], [D], [E] gekennzeichneten Flächen klein- bis mittelkrönige Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe), wie folgt zu pflanzen: Fläche [C] mindestens 2 Bäume, Fläche [D] und [E] je mindestens 3 Bäume.

7.5 Eingeschränktes Gewerbegebiet GGe 2  
Innerhalb der mit [E] gekennzeichneten Fläche sind insgesamt 10 mittelgroßkrönige Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Innerhalb der mit [G] gekennzeichneten Fläche sind 3 mittelgroßkrönige Laubbäume in Reihe als Verlängerung der geplanten südlichen Straßenseite der Hohenzollernallee wie folgt zu pflanzen. Ambergang (Liquidadambar styraciflua), Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe, Mindestabstand 12 m.

7.6 Eingeschränktes Gewerbegebiet GGe 3  
Innerhalb der mit [H] gekennzeichneten Fläche sind 3 mittelgroßkrönige Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Entlang der östlichen Grundstücksrückseite ist eine mindestens zweireihige häubcherdecke (Pflanzqualität mindestens 2 v verpflanzte Heister mit Ballen, mindestens 5 Pflanzen je laufender Meter) zu pflanzen.

7.7 Eingeschränktes Gewerbegebiet GGe 4  
Innerhalb der mit [N 1] gekennzeichneten Flächen sind jeweils mindestens 3, innerhalb der mit [N 2] gekennzeichneten Flächen sind mindestens 4 mittelgroßkrönige Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

7.8 Allgemeines Wohngebiet WA 2  
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind mindestens 5 mittelgroßkrönige Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Es ist eine Spielfläche von mindestens 1.200 qm herzustellen.

7.9 Allgemeine Wohngebiete WA 3 bis WA 7 und WA 9  
Innerhalb der mit [A] gekennzeichneten Flächen sind mindestens 4 klein- bis mittelkrönige Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Die mit [B] gekennzeichnete Fläche ist als nicht unterbaute begrünte Fläche mit Baum- und Strauchpflanzungen, Bäumen, Bodendeckern oder Rasen und einer Wegverbildung zwischen der Planstraße Hohenzollernallee und der nördlich gelegenen mit GF 1 gekennzeichneten Fläche zu gestalten. Es sind mindestens 4 klein- und mittelgroßkrönige Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Der Anteil der Wegfläche ist auf 10 % nicht überschreiten und ist aus wassergebundener Wegedecke herzustellen.

Innerhalb der mit [I] gekennzeichneten Flächen sind mindestens 2 klein- bis mittelkrönige Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Innerhalb der mit [J] gekennzeichneten Flächen sind jeweils mindestens 6 klein- mittelgroßkrönige Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Es ist jeweils eine Spielfläche von mindestens 1.150 qm herzustellen.

Innerhalb der mit [M] gekennzeichneten Flächen sind mindestens 5 mittelgroßkrönige Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

7.10 Allgemeines Wohngebiet WA 2 und eingeschränktes Gewerbegebiet GGe 5  
Die mit [K] gekennzeichnete Fläche ist als nicht unterbaute Grünfläche mit einer Wegverbildung zwischen der Hohenzollernallee und der südlich gelegenen Röprekstraße anzulegen. Es sind mindestens 7 mittelgroßkrönige Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) in Reihe zu pflanzen.

7.11 Private Grünflächen mit Spielflächen  
Die mit [L] gekennzeichnete Fläche ist als nicht unterbaute private Grünfläche mit Spielflächen zu gestalten. Es sind insgesamt mindestens 8 mittelgroßkrönige Laubbäume (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) beidseitig der Fläche zu pflanzen. Es ist eine Spielfläche von mindestens 900 qm herzustellen.

7.12 Private Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Stellplatzanlage  
Die Stellplatzanlage ist, mit einem begrünnten Flächenanteil von mindestens 30 % zu errichten. Die Stellplatzflächen sind oberirdisch, offen und in offenerformig Belag zu erstellen, die Fahrlinien können versiegelt werden.

Je fünf Stellplätze ist ein groß- oder mittelgroßkröniger Laubbaum (Stammumfang 20-25 cm, gemessen in 1 m Höhe) in offenen Baumscheiben von mindestens 12 qm zu pflanzen.

8. Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

8.1 Einfriedungen im eingeschränkten Gewerbegebiet  
In den eingeschränkten Gewerbegebieten GGe 1 bis GGe 3 und GGe 5 sind Einfriedungen nicht zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 9 und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GGe 4 sind an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen und GF-Flächen Einfriedungen ausschließlich in Form von geschlitzten Hecken, 2 v verpflanz, mindestens 4 Stück je Hektar, m. maximale zulässige Höhe 170 cm, zulässig. Ausnahmsweise sind Drahtzäune bis zu einer Höhe von 120 m zulässig, sofern sie in die Heckenpflanzung integriert sind.

8.2 Müllbehälter und Müllcontainer  
Müllbehälter innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete GGe 1 bis GGe 4 sind in den Gebäuden bzw. Tiefgaragen zu integrieren.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 8 sind die Flächen für die Abfallentsorgung mit Hecken oder Strauchpflanzungen einzugrünen.

8.3 Dachform  
In den eingeschränkten Gewerbegebieten GGe 1 bis GGe 4 und in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 9 sind nur das Flachdach und geneigte Dächer (Satteldach oder Puttdach) mit einer Neigung von maximal 12° zulässig.

8.4 Dachaufbauten  
Technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenräume sind in den eingeschränkten Gewerbegebieten GGe 1 bis GGe 4 und in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis 9 bis zum 1. oder 2. Grundfläche oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig.

8.5 Werbeanlagen  
Werbeanlagen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und haben sich in Größe, Form, Material, Farbe und Lichtwirkung dem Erscheinungsbild der Fassade anzukordnen. Sie dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,30 m unter der Fensterbank im 1. Obergeschoss angebracht werden.

8.6 Werbeflächen  
Werbeflächen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und haben sich in Größe, Form, Material, Farbe und Lichtwirkung dem Erscheinungsbild der Fassade anzukordnen. Sie dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,30 m unter der Fensterbank im 1. Obergeschoss angebracht werden.

8.7 Werbeflächen  
Werbeflächen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und haben sich in Größe, Form, Material, Farbe und Lichtwirkung dem Erscheinungsbild der Fassade anzukordnen. Sie dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,30 m unter der Fensterbank im 1. Obergeschoss angebracht werden.

8.8 Werbeflächen  
Werbeflächen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und haben sich in Größe, Form, Material, Farbe und Lichtwirkung dem Erscheinungsbild der Fassade anzukordnen. Sie dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,30 m unter der Fensterbank im 1. Obergeschoss angebracht werden.

8.9 Werbeflächen  
Werbeflächen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und haben sich in Größe, Form, Material, Farbe und Lichtwirkung dem Erscheinungsbild der Fassade anzukordnen. Sie dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,30 m unter der Fensterbank im 1. Obergeschoss angebracht werden.

8.10 Werbeflächen  
Werbeflächen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und haben sich in Größe, Form, Material, Farbe und Lichtwirkung dem Erscheinungsbild der Fassade anzukordnen. Sie dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,30 m unter der Fensterbank im 1. Obergeschoss angebracht werden.

8.11 Werbeflächen  
Werbeflächen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und haben sich in Größe, Form, Material, Farbe und Lichtwirkung dem Erscheinungsbild der Fassade anzukordnen. Sie dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,30 m unter der Fensterbank im 1. Obergeschoss angebracht werden.

8.12 Werbeflächen  
Werbeflächen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und haben sich in Größe, Form, Material, Farbe und Lichtwirkung dem Erscheinungsbild der Fassade anzukordnen. Sie dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,30 m unter der Fensterbank im 1. Obergeschoss angebracht werden.

8.13 Werbeflächen  
Werbeflächen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und haben sich in Größe, Form, Material, Farbe und Lichtwirkung dem Erscheinungsbild der Fassade anzukordnen. Sie dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,30 m unter der Fensterbank im 1. Obergeschoss angebracht werden.

8.14 Werbeflächen  
Werbeflächen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und haben sich in Größe, Form, Material, Farbe und Lichtwirkung dem Erscheinungsbild der Fassade anzukordnen. Sie dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,30 m unter der Fensterbank im 1. Obergeschoss angebracht werden.

8.15 Werbeflächen  
Werbeflächen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und haben sich in Größe, Form, Material, Farbe und Lichtwirkung dem Erscheinungsbild der Fassade anzukordnen. Sie dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,30 m unter der Fensterbank im 1. Obergeschoss angebracht werden.

8.16 Werbeflächen  
Werbeflächen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und haben sich in Größe, Form, Material, Farbe und Lichtwirkung dem Erscheinungsbild der Fassade anzukordnen. Sie dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,30 m unter der Fensterbank im 1. Obergeschoss angebracht werden.

8.17 Werbeflächen  
Werbeflächen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und haben sich in Größe, Form, Material, Farbe und Lichtwirkung dem Erscheinungsbild der Fassade anzukordnen. Sie dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,30 m unter der Fensterbank im 1. Obergeschoss angebracht werden.

8.18 Werbeflächen  
Werbeflächen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und haben sich in Größe, Form, Material, Farbe und Lichtwirkung dem Erscheinungsbild der Fassade anzukordnen. Sie dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,30 m unter der Fensterbank im 1. Obergeschoss angebracht werden.

8.19 Werbeflächen  
Werbeflächen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und haben sich in Größe, Form, Material, Farbe und Lichtwirkung dem Erscheinungsbild der Fassade anzukordnen. Sie dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,30 m unter der Fensterbank im 1. Obergeschoss angebracht werden.

8.20 Werbeflächen  
Werbeflächen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und haben sich in Größe, Form, Material, Farbe und Lichtwirkung dem Erscheinungsbild der Fassade anzukordnen. Sie dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,30 m unter der Fensterbank im 1. Obergeschoss angebracht werden.

8.21 Werbeflächen  
Werbeflächen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und haben sich in Größe, Form, Material, Farbe und Lichtwirkung dem Erscheinungsbild der Fassade anzukordnen. Sie dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,30 m unter der Fensterbank im 1. Obergeschoss angebracht werden.

8.22 Werbeflächen  
Werbeflächen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und haben sich in Größe, Form, Material, Farbe und Lichtwirkung dem Erscheinungsbild der Fassade anzukordnen. Sie dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,30 m unter der Fensterbank im 1. Obergeschoss angebracht werden.

8.23 Werbeflächen  
Werbeflächen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und haben sich in Größe, Form, Material, Farbe und Lichtwirkung dem Erscheinungsbild der Fassade anzukordnen. Sie dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,30 m unter der Fensterbank im 1. Obergeschoss angebracht werden.

8.24 Werbeflächen  
Werbeflächen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und haben sich in Größe, Form, Material, Farbe und Lichtwirkung dem Erscheinungsbild der Fassade anzukordnen. Sie dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,30 m unter der Fensterbank im 1. Obergeschoss angebracht werden.

8.25 Werbeflächen  
Werbeflächen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und haben sich in Größe, Form, Material, Farbe und Lichtwirkung dem Erscheinungsbild der Fassade anzukordnen. Sie dürfen nur bis zu einer Höhe von 0,30 m unter der Fensterbank im 1. Obergeschoss angebracht werden.

8.26 Werbeflächen  
Werbeflächen sind ausschließlich am Ort der Leistung zulässig und haben sich in Größe, Form, Material, Farbe und