

STADT RHEDA - WIEDENBRÜCK: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR.5 "HERZEBROCKER STRASSE"

Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Rechtsgrundlagen der planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:
Baugesetzbuch (BauGB): Neufassung des BauGB vom 27.07.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950);
Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132); zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);
Planzeichenverordnung (PlanZV) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 53);
Landesbauordnung (LBO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung v. 01.03.2000 (GV. NRW S. 926); zuletzt geändert durch Gesetz v. 09.05.2000 (GV. NRW S. 439, 445);
Landeswassergesetz (LWG NW): Neufassung vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926);
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der z.Z. geltenden Fassung.

B. Planzeichen, Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

- Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO**
a) Gemäß § 1 Abs. 5, 6 BauNVO sind in den Mischgebieten Anlagen nach § 6(2) Nr. 6, 7, 8 sowie nach § 6(3) BauNVO unzulässig und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
b) weiterhin sind Einzelhandelsbetriebe nach § 6(2) Nr. 3 BauNVO gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen
- Sonstiges Sondergebiet (§ 11(3) BauNVO) Baumarkt / Gartencenter mit ergänzenden Nutzungen**
Zulässig ist ein Baumarkt mit Gartencenter und einer Gesamtverkauffläche von max. 8.700 m² (einschl. Außenverkaufflächen). Das zulässige Wareninventar wird auf die Warengruppen begrenzt, die in der Anlage zu dieser Festsetzung aufgeführt sind:
Zulässig ist als ergänzende Nutzung ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 200 m² sowie Büro- und Verwaltungsgebäude und Wohnungen für Aufsicht- und Betriebsmitarbeiter, Betriebsinhaber und -leiter.
Zulässig ist als ergänzende Nutzung ein KFZ-Teile und Zubehörhandel sowie Reparaturservice, darüber hinaus auch Büro- und Verwaltungsgebäude und Wohnungen für Aufsicht- und Betriebsmitarbeiter, Betriebsinhaber und -leiter.
Im gesamten SO-Gebiet sind zentrenrelevante Warensortimente ausgeschlossen.

Zulässig ist ein Baumarkt mit Gartencenter und einer Gesamtverkauffläche von max. 8.700 m² (einschl. Außenverkaufflächen). Das zulässige Wareninventar wird auf die Warengruppen begrenzt, die in der Anlage zu dieser Festsetzung aufgeführt sind:
Zulässig ist als ergänzende Nutzung ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von 200 m² sowie Büro- und Verwaltungsgebäude und Wohnungen für Aufsicht- und Betriebsmitarbeiter, Betriebsinhaber und -leiter.
Zulässig ist als ergänzende Nutzung ein KFZ-Teile und Zubehörhandel sowie Reparaturservice, darüber hinaus auch Büro- und Verwaltungsgebäude und Wohnungen für Aufsicht- und Betriebsmitarbeiter, Betriebsinhaber und -leiter.
Im gesamten SO-Gebiet sind zentrenrelevante Warensortimente ausgeschlossen.

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)**
 - Grundflächenzahl GRZ (Höchstmaß, § 19 BauNVO): z.B. 0,8**
 - Geschossflächenzahl GFZ (Höchstmaß, § 20 BauNVO): z.B. 1,2**
 - Baumassenzahl BMZ (Höchstmaß, § 21 BauNVO): z.B. 5,0**
 - Zahl der Vollgeschosse Z, Höchstmaß (§ 20 BauNVO), hier: 2**
 - Zahl der Vollgeschosse Z, zwingend (§ 20 BauNVO), hier: 2**
- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) über Bezugshöhe: Oberkante Fahrbahn/Gehweg der fertigen Erschließungsstraße oder Stellplatzanlage; Berechnung der Bezugshöhe je Baugrundstück: Mittelwert der 2 höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahn/Gehweg in Höhe der 2 Grundstücks Eckpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße oder Stellplatzanlage, die zur Erschließung bestimmt ist. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.**

- max. zulässige Firsthöhe in Meter (Oberkante First)**
- max. zulässige Traufhöhe in Meter (Schnittkante Außenfläche aufgehängtes Mauerwerk und Oberkante Dachstuhl)**
- max. zulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe in Meter (oberster Dachabschluss). Als Ausnahme kann eine Überschreitung durch Kamine, Dachaufbauten für Lüftungsanlage, Fahrstühle oder ähnliche betriebliche Anlagen zugelassen werden.**

- überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)**
 - Bauweise § 9(1) Nr. 2 BauGB:**
 - Bauweise § 9(1) Nr. 2 BauGB:**
 - offene Bauweise**
 - überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 23 BauNVO**
nicht überbaubare Grundstücksflächen
— durch Baugrenzen ungetrennt
— nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Einschränkung nach § 23(5) BauNVO für Garagen, Carports:** diese müssen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Zufahrtbereich einen Abstand von mindestens 5 m zur Begrenzungslinie öffentlicher Verkehrsflächen einhalten. Seitlich ist mindestens 1 m Abstand hiervon zu wahren (auch zu Fuß-/Radwegen, der gemäß § 9(1)25 BauGB mit standortheimischen Gehölsen als Hecke oder mit dauerhafter Fassadenbegrenzung zu bepflanzen ist).
- Verkehrflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)**
 - Straßenbegrenzungslinie**
 - Straßenverkehrsfläche mit Straßenbegrenzungslinie**
 - öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:**
 - Fuß-/Radweg**
 - Anschluss an Verkehrsflächen**
 - Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**
 - Ein- und Ausfahrtbereiche zur Herzebrocker Straße, zur Nonenstraße und zum Bosfelder Weg**

- Grünflächen (§ 9(1) Nr. 15 BauGB)**
 - Öffentliche Grünflächen: Verkehrsbegleitgrün**
 - Private Grünflächen: Gliederungsgrün und Abpflanzungsfläche**

- Umgrenzung der Flächen f. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen - Lärmschutz (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)**
Grundlage: Lärmschutzgutachten ACUS GmbH vom 23.07.2002
a) Im gekennzeichneten Bereich des geplanten Bau- und Gartencenters (TB 1) sind zum Schutz des südlich angrenzenden MI-Gebietes vor Lärm durch Anlieferungsverkehr bauliche Vorkehrungen in Form einer Einhausung zu treffen die im Einfahrtbereich (Bosfelder Weg) und im Ausfahrtbereich offen bleibt.
b) Im gekennzeichneten Bereich des geplanten Getränkemarktes (TB 2) sind zum Schutz des westlich angrenzenden MI-Gebietes vor Betriebslärm / Verkehrslärm durch Anlieferungsverkehr bauliche Vorkehrungen in Form einer geschlossenen Gebäudefassade zu treffen. Weiterhin sind Toranschlägen einzubauen.
c) KÜHL-/Lüftungstechnik ist derart zu dimensionieren, dass an den nächstgelegenen Wohnhäusern die diesbezüglichen Immissions-schallpegel L_a 30 dB(A) eingehalten werden.

- Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Pflanzenvorschriften (§ 9(1) Nr. 20, 25 BauGB)**
 - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern etc. (§ 9(2)5a BauGB)**
 - Anpflanzung standortheimischer Bäume:** Die Anlage einer stützenden Baumreihe (Stammumfang mind. 16-18 cm); die Standorte können ausnahmsweise bei notwendigen Zugängen oder Zufahrten um bis zu 3 m verschoben werden.
 - Stellplatzbegrenzung gemäß Begrünungskonzept**
 - Ausdauernde Fassadenbegrenzung für Hallenbauten:** Außenfassaden sind in den gekennzeichneten Bereichen, dauerhaft mind. zu 50% mit Kletter-/Rankpflanzen zu begrünen. Bemessung: mind. 1 Pflanze je lfd. 2 m Wand (Beispiel: 30 m Fassade x 50% = 15 m = 8 Pflanzen)
 - Erhalt von Einzelbäumen gemäß § 9(1) Nr. 25b BauGB**

- Einrichtungen:**
 - Entlang der Herzebrocker Straße sind nur heckartige Einfriedungen aus standortheimischen Laubbgehölzen zulässig.
 - Entlang des Bosfelder Weges (Freifläche Gartencenter) sind Einfriedungen z.B. aus Drahtgeflecht bis maximal 4 m Höhe zulässig, diese Drahtkonstruktionen müssen aber einen Mindestabstand zu o.g. Verkehrsflächen von 1 m einhalten. Die Zaunanlagen sind sträfensmäßig mit standortheimischen Gehölzen oder Rankpflanzen zu begrünen.
 - Artenvorschlüge für Schnitthecken: Hanbuche, Weißdorn, Liguster, Buchsbaum.

- Im Mischgebiet (MI):**
 - Vorgärten sind mit Ausnahme der Zugewungen, zulässiger Stellplätze, Carports etc. gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten; sie dürfen nicht als Abstell-, Lagerplatz oder als Arbeitsfläche hergerichtet oder benutzt werden.
 - Zufahrten im Vorgartenbereich dürfen eine Breite von 6 m, bei Eckgrundstücken alternativ 5 m je Straßenseite, nicht überschreiten.
 - Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Garagenzufahrten sind mit kleinteiliger Pflasterung (Kantenlänge max. 15x25 cm) mit hohem Fugenanteil (Fugenbreite z.B. 1-2 cm) und mit Rasengittersteinen, Schotterrasen, Kies o.ä. wasserdurchlässig zu befestigen. Unter Angabe des Herstellers sind für diesen Zweck geeignete Materialien wie Perlen, Körner- oder Verbundpflaster zu spezifizieren; hierbei ist, soweit möglich, überschüssiges Regenwasser seitlich auf dem Grundstück zu versickern.
 - Je angefangene 6 nicht überdeckte Pkw-Stellplätze einer Sammelanlage ist zusätzlich oder neben diesem gleichmäßig verteilt mindestens 1 standortheimischer Laubbbaum (Stammumfang mind. 14-16 cm) in einer Pflanzfläche von mindestens 6 m² zu pflanzen und zu unterhalten.
 - Werden mehrere Stellplätze auf privaten Flächen unmittelbar entlang der Verkehrsfläche angeordnet, so ist nach jeweils 2 Stellplätzen ein Baum 2. Ordnung (Stammumfang mind. 14-16 cm) in einem Pflanzbecken von je mindestens 5 m² zu pflanzen und zu unterhalten.
 - Carport-/Pergolanlagen etc. sind mit standortgerechten Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

- Standplätze für Abfallbehälter** sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzuzugrünen, eine Kombination mit begrünter Holz- oder sonstigen Rankgerästen ist zulässig.

- Standplätze für Abfallbehälter** sind mit standortgerechten Laubgehölzen einzuzugrünen, eine Kombination mit begrünter Holz- oder sonstigen Rankgerästen ist zulässig.

- Sonstige Planzeichen und Festsetzungen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9(7) BauGB)**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes**
 - Sichtfelder** sind von Sichtbehindern jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.
 - Stellplatzanlagen**, ltv. mit Sammelzufahrt (§ 9(1) Nr. 4 BauGB);
 - Kenzeichnung gemäß § 9(1) Nr. 5 BauGB:** Altlast Kataster-Nr. 4115/55 HP, ehemalige Mobilfunk-Lotze, gesamtet ehemalige Betriebsgrundstück.
 - Versorgungsleitungen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB):**
10 kV – Erdkabel
Mitteldruckleitung
Wasserleitung DN100/150
 - Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (§ 9(1) Nr. 21 BauGB)**
 - Maßangaben in Meter**
 - Festsetzung gemäß § 51a(3) Landeswassergesetz (Änderung des LWG vom 7.3.1995, GV. NW. S. 248):** Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Dach-, Stellplatzflächen, befestigten Hofflächen und Garagenzufahrten wird – soweit nicht als Brauchwasser genutzt – in die Regenwasserkanalisation eingeleitet.

- Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB – örtliche Bauvorschriften**
 - Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO)**
 - Im Sondergebiet (SO):**
 - Dachgestaltung:**
a) TB 1: Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 2° bis 5° und im Bereich des Gartencenters und des Hauptgebäudes auch Sattel-/Schüddächer.
b) TB 2: Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 2° bis 5°.
c) TB 3: Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 2° bis 5° und im Bereich (1) (Verwallung / Aufenthaltsräume) auch Zeltächer (ZD) und Ralldächer (RD).
Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
 - Fassadengliederung:** straßenseitige Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 20 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Verlässe, Glasänder, dauerhafte Fassadenbegrenzung, Farb- oder Materialwechsel.
 - Werbeanlagen:**
a) Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern sind unzulässig.
b) Werbeanlagen oberhalb Traufe oder Flachdach sind unzulässig. An Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen (Schriftzug, Symbole o.ä.) dürfen mit ihrer Oberkante nur bis zu einer Höhe von 0,5 m unter Traufe oder Flachdach angebracht werden. Maximale Größe der Anlagen: Höhe bis 1,5 m, Länge bis 15,0 m. Abweichungen können zugelassen werden, wenn die Größe im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt.
c) Produktwerbung ist in einem Bereich im Abstand von 20 m zur Herzebrocker Straße unzulässig.
 - Dachgestaltung im Mischgebiet (MI):**
 - Dachformen:** Satteldach SD, Pultdach PD und Flachdach FD;
b) **Dachneigung siehe Flankkarte**, bei Nebendächern auch höhere Dachneigung;
c) **Abweichungen von a/b** können aus energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orientierten Bauformen und Niedrigenergiehäusern zugelassen werden.
 - Dachaufbauten und Dachanschnitte, Dachgestaltung:**
a) Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgehäuse, Zwerchgiebel und Dachanschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufentiefe nicht überschreiten. Einzelanlagen sind zusammengerechnet. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
c) Firstoberkante von Nebendächern: mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst.
d) Als Dachdeckung sind für das Hauptdach Betondachsteine oder Tonziegel in den Farbtönen von rot bis braun und von grau über dunkelgrau, anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau).
Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Garagen sowie Dächern bis 22° Dachneigung sind auch andere Materialien zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind jeweils ausdrücklich zulässig.
 - maximal zulässige Sockelhöhe: 0,4 m über Bezugspunkt:** (= Ok Fertigfußboden Erdgeschoss über Oberkante der Erschließungsanlage analog Festsetzung B.2.6).
 - Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:** Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundausgang Dachform, Dachneigung (± 3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

- Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO)**
 - Im Sondergebiet (SO):**
 - Dachgestaltung:**
a) TB 1: Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 2° bis 5° und im Bereich des Gartencenters und des Hauptgebäudes auch Sattel-/Schüddächer.
b) TB 2: Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 2° bis 5°.
c) TB 3: Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 2° bis 5° und im Bereich (1) (Verwallung / Aufenthaltsräume) auch Zeltächer (ZD) und Ralldächer (RD).
Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
 - Fassadengliederung:** straßenseitige Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 20 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Verlässe, Glasänder, dauerhafte Fassadenbegrenzung, Farb- oder Materialwechsel.
 - Werbeanlagen:**
a) Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern sind unzulässig.
b) Werbeanlagen oberhalb Traufe oder Flachdach sind unzulässig. An Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen (Schriftzug, Symbole o.ä.) dürfen mit ihrer Oberkante nur bis zu einer Höhe von 0,5 m unter Traufe oder Flachdach angebracht werden. Maximale Größe der Anlagen: Höhe bis 1,5 m, Länge bis 15,0 m. Abweichungen können zugelassen werden, wenn die Größe im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt.
c) Produktwerbung ist in einem Bereich im Abstand von 20 m zur Herzebrocker Straße unzulässig.
 - Dachgestaltung im Mischgebiet (MI):**
 - Dachformen:** Satteldach SD, Pultdach PD und Flachdach FD;
b) **Dachneigung siehe Flankkarte**, bei Nebendächern auch höhere Dachneigung;
c) **Abweichungen von a/b** können aus energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orientierten Bauformen und Niedrigenergiehäusern zugelassen werden.
 - Dachaufbauten und Dachanschnitte, Dachgestaltung:**
a) Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgehäuse, Zwerchgiebel und Dachanschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufentiefe nicht überschreiten. Einzelanlagen sind zusammengerechnet. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
c) Firstoberkante von Nebendächern: mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst.
d) Als Dachdeckung sind für das Hauptdach Betondachsteine oder Tonziegel in den Farbtönen von rot bis braun und von grau über dunkelgrau, anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau).
Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Garagen sowie Dächern bis 22° Dachneigung sind auch andere Materialien zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind jeweils ausdrücklich zulässig.
- maximal zulässige Sockelhöhe: 0,4 m über Bezugspunkt:** (= Ok Fertigfußboden Erdgeschoss über Oberkante der Erschließungsanlage analog Festsetzung B.2.6).
- Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:** Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundausgang Dachform, Dachneigung (± 3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

- Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO)**
 - Im Sondergebiet (SO):**
 - Dachgestaltung:**
a) TB 1: Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 2° bis 5° und im Bereich des Gartencenters und des Hauptgebäudes auch Sattel-/Schüddächer.
b) TB 2: Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 2° bis 5°.
c) TB 3: Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 2° bis 5° und im Bereich (1) (Verwallung / Aufenthaltsräume) auch Zeltächer (ZD) und Ralldächer (RD).
Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
 - Fassadengliederung:** straßenseitige Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 20 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Verlässe, Glasänder, dauerhafte Fassadenbegrenzung, Farb- oder Materialwechsel.
 - Werbeanlagen:**
a) Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern sind unzulässig.
b) Werbeanlagen oberhalb Traufe oder Flachdach sind unzulässig. An Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen (Schriftzug, Symbole o.ä.) dürfen mit ihrer Oberkante nur bis zu einer Höhe von 0,5 m unter Traufe oder Flachdach angebracht werden. Maximale Größe der Anlagen: Höhe bis 1,5 m, Länge bis 15,0 m. Abweichungen können zugelassen werden, wenn die Größe im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt.
c) Produktwerbung ist in einem Bereich im Abstand von 20 m zur Herzebrocker Straße unzulässig.
 - Dachgestaltung im Mischgebiet (MI):**
 - Dachformen:** Satteldach SD, Pultdach PD und Flachdach FD;
b) **Dachneigung siehe Flankkarte**, bei Nebendächern auch höhere Dachneigung;
c) **Abweichungen von a/b** können aus energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orientierten Bauformen und Niedrigenergiehäusern zugelassen werden.
 - Dachaufbauten und Dachanschnitte, Dachgestaltung:**
a) Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgehäuse, Zwerchgiebel und Dachanschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufentiefe nicht überschreiten. Einzelanlagen sind zusammengerechnet. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
c) Firstoberkante von Nebendächern: mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst.
d) Als Dachdeckung sind für das Hauptdach Betondachsteine oder Tonziegel in den Farbtönen von rot bis braun und von grau über dunkelgrau, anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau).
Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Garagen sowie Dächern bis 22° Dachneigung sind auch andere Materialien zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind jeweils ausdrücklich zulässig.
- maximal zulässige Sockelhöhe: 0,4 m über Bezugspunkt:** (= Ok Fertigfußboden Erdgeschoss über Oberkante der Erschließungsanlage analog Festsetzung B.2.6).
- Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:** Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundausgang Dachform, Dachneigung (± 3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

- Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO)**
 - Im Sondergebiet (SO):**
 - Dachgestaltung:**
a) TB 1: Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 2° bis 5° und im Bereich des Gartencenters und des Hauptgebäudes auch Sattel-/Schüddächer.
b) TB 2: Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 2° bis 5°.
c) TB 3: Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 2° bis 5° und im Bereich (1) (Verwallung / Aufenthaltsräume) auch Zeltächer (ZD) und Ralldächer (RD).
Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
 - Fassadengliederung:** straßenseitige Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 20 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Verlässe, Glasänder, dauerhafte Fassadenbegrenzung, Farb- oder Materialwechsel.
 - Werbeanlagen:**
a) Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern sind unzulässig.
b) Werbeanlagen oberhalb Traufe oder Flachdach sind unzulässig. An Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen (Schriftzug, Symbole o.ä.) dürfen mit ihrer Oberkante nur bis zu einer Höhe von 0,5 m unter Traufe oder Flachdach angebracht werden. Maximale Größe der Anlagen: Höhe bis 1,5 m, Länge bis 15,0 m. Abweichungen können zugelassen werden, wenn die Größe im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt.
c) Produktwerbung ist in einem Bereich im Abstand von 20 m zur Herzebrocker Straße unzulässig.
 - Dachgestaltung im Mischgebiet (MI):**
 - Dachformen:** Satteldach SD, Pultdach PD und Flachdach FD;
b) **Dachneigung siehe Flankkarte**, bei Nebendächern auch höhere Dachneigung;
c) **Abweichungen von a/b** können aus energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orientierten Bauformen und Niedrigenergiehäusern zugelassen werden.
 - Dachaufbauten und Dachanschnitte, Dachgestaltung:**
a) Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgehäuse, Zwerchgiebel und Dachanschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufentiefe nicht überschreiten. Einzelanlagen sind zusammengerechnet. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
c) Firstoberkante von Nebendächern: mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst.
d) Als Dachdeckung sind für das Hauptdach Betondachsteine oder Tonziegel in den Farbtönen von rot bis braun und von grau über dunkelgrau, anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau).
Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Garagen sowie Dächern bis 22° Dachneigung sind auch andere Materialien zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind jeweils ausdrücklich zulässig.
- maximal zulässige Sockelhöhe: 0,4 m über Bezugspunkt:** (= Ok Fertigfußboden Erdgeschoss über Oberkante der Erschließungsanlage analog Festsetzung B.2.6).
- Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:** Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundausgang Dachform, Dachneigung (± 3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

- Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO)**
 - Im Sondergebiet (SO):**
 - Dachgestaltung:**
a) TB 1: Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 2° bis 5° und im Bereich des Gartencenters und des Hauptgebäudes auch Sattel-/Schüddächer.
b) TB 2: Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 2° bis 5°.
c) TB 3: Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 2° bis 5° und im Bereich (1) (Verwallung / Aufenthaltsräume) auch Zeltächer (ZD) und Ralldächer (RD).
Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
 - Fassadengliederung:** straßenseitige Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 20 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Verlässe, Glasänder, dauerhafte Fassadenbegrenzung, Farb- oder Materialwechsel.
 - Werbeanlagen:**
a) Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern sind unzulässig.
b) Werbeanlagen oberhalb Traufe oder Flachdach sind unzulässig. An Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen (Schriftzug, Symbole o.ä.) dürfen mit ihrer Oberkante nur bis zu einer Höhe von 0,5 m unter Traufe oder Flachdach angebracht werden. Maximale Größe der Anlagen: Höhe bis 1,5 m, Länge bis 15,0 m. Abweichungen können zugelassen werden, wenn die Größe im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt.
c) Produktwerbung ist in einem Bereich im Abstand von 20 m zur Herzebrocker Straße unzulässig.
 - Dachgestaltung im Mischgebiet (MI):**
 - Dachformen:** Satteldach SD, Pultdach PD und Flachdach FD;
b) **Dachneigung siehe Flankkarte**, bei Nebendächern auch höhere Dachneigung;
c) **Abweichungen von a/b** können aus energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orientierten Bauformen und Niedrigenergiehäusern zugelassen werden.
 - Dachaufbauten und Dachanschnitte, Dachgestaltung:**
a) Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgehäuse, Zwerchgiebel und Dachanschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufentiefe nicht überschreiten. Einzelanlagen sind zusammengerechnet. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
c) Firstoberkante von Nebendächern: mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst.
d) Als Dachdeckung sind für das Hauptdach Betondachsteine oder Tonziegel in den Farbtönen von rot bis braun und von grau über dunkelgrau, anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau).
Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Garagen sowie Dächern bis 22° Dachneigung sind auch andere Materialien zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind jeweils ausdrücklich zulässig.
- maximal zulässige Sockelhöhe: 0,4 m über Bezugspunkt:** (= Ok Fertigfußboden Erdgeschoss über Oberkante der Erschließungsanlage analog Festsetzung B.2.6).
- Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:** Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundausgang Dachform, Dachneigung (± 3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

- Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO)**
 - Im Sondergebiet (SO):**
 - Dachgestaltung:**
a) TB 1: Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 2° bis 5° und im Bereich des Gartencenters und des Hauptgebäudes auch Sattel-/Schüddächer.
b) TB 2: Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 2° bis 5°.
c) TB 3: Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 2° bis 5° und im Bereich (1) (Verwallung / Aufenthaltsräume) auch Zeltächer (ZD) und Ralldächer (RD).
Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
 - Fassadengliederung:** straßenseitige Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 20 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Verlässe, Glasänder, dauerhafte Fassadenbegrenzung, Farb- oder Materialwechsel.
 - Werbeanlagen:**
a) Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern sind unzulässig.
b) Werbeanlagen oberhalb Traufe oder Flachdach sind unzulässig. An Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen (Schriftzug, Symbole o.ä.) dürfen mit ihrer Oberkante nur bis zu einer Höhe von 0,5 m unter Traufe oder Flachdach angebracht werden. Maximale Größe der Anlagen: Höhe bis 1,5 m, Länge bis 15,0 m. Abweichungen können zugelassen werden, wenn die Größe im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt.
c) Produktwerbung ist in einem Bereich im Abstand von 20 m zur Herzebrocker Straße unzulässig.
 - Dachgestaltung im Mischgebiet (MI):**
 - Dachformen:** Satteldach SD, Pultdach PD und Flachdach FD;
b) **Dachneigung siehe Flankkarte**, bei Nebendächern auch höhere Dachneigung;
c) **Abweichungen von a/b** können aus energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orientierten Bauformen und Niedrigenergiehäusern zugelassen werden.
 - Dachaufbauten und Dachanschnitte, Dachgestaltung:**
a) Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgehäuse, Zwerchgiebel und Dachanschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufentiefe nicht überschreiten. Einzelanlagen sind zusammengerechnet. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
c) Firstoberkante von Nebendächern: mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst.
d) Als Dachdeckung sind für das Hauptdach Betondachsteine oder Tonziegel in den Farbtönen von rot bis braun und von grau über dunkelgrau, anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau).
Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Garagen sowie Dächern bis 22° Dachneigung sind auch andere Materialien zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind jeweils ausdrücklich zulässig.
- maximal zulässige Sockelhöhe: 0,4 m über Bezugspunkt:** (= Ok Fertigfußboden Erdgeschoss über Oberkante der Erschließungsanlage analog Festsetzung B.2.6).
- Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:** Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundausgang Dachform, Dachneigung (± 3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

- Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO)**
 - Im Sondergebiet (SO):**
 - Dachgestaltung:**
a) TB 1: Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 2° bis 5° und im Bereich des Gartencenters und des Hauptgebäudes auch Sattel-/Schüddächer.
b) TB 2: Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 2° bis 5°.
c) TB 3: Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 2° bis 5° und im Bereich (1) (Verwallung / Aufenthaltsräume) auch Zeltächer (ZD) und Ralldächer (RD).
Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind ausdrücklich zulässig.
 - Fassadengliederung:** straßenseitige Außenfassaden von Hallenbauten sind mindestens alle 20 m deutlich vertikal zu gliedern, z.B. durch Verlässe, Glasänder, dauerhafte Fassadenbegrenzung, Farb- oder Materialwechsel.
 - Werbeanlagen:**
a) Werbeanlagen mit Lauf-, Wechsel- oder Blinklichtern sind unzulässig.
b) Werbeanlagen oberhalb Traufe oder Flachdach sind unzulässig. An Gebäudefassaden angebrachte Werbeanlagen (Schriftzug, Symbole o.ä.) dürfen mit ihrer Oberkante nur bis zu einer Höhe von 0,5 m unter Traufe oder Flachdach angebracht werden. Maximale Größe der Anlagen: Höhe bis 1,5 m, Länge bis 15,0 m. Abweichungen können zugelassen werden, wenn die Größe im Verhältnis zur Fassade nur eine deutlich untergeordnete Fläche einnimmt.
c) Produktwerbung ist in einem Bereich im Abstand von 20 m zur Herzebrocker Straße unzulässig.
 - Dachgestaltung im Mischgebiet (MI):**
 - Dachformen:** Satteldach SD, Pultdach PD und Flachdach FD;
b) **Dachneigung siehe Flankkarte**, bei Nebendächern auch höhere Dachneigung;
c) **Abweichungen von a/b** können aus energetisch-konstruktiven Gründen bei ökologisch orientierten Bauformen und Niedrigenergiehäusern zugelassen werden.
 - Dachaufbauten und Dachanschnitte, Dachgestaltung:**
a) Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.
b) Alle über der Traufe angeordneten Bauteile wie Dachgehäuse, Zwerchgiebel und Dachanschnitte (Loggien) dürfen in ihrer Gesamtlänge 50 % der jeweiligen Traufentiefe nicht überschreiten. Einzelanlagen sind zusammengerechnet. Vom Ortsgang ist ein Abstand von mindestens 1,5 m einzuhalten.
c) Firstoberkante von Nebendächern: mind. 50 cm unterhalb Oberkante Hauptfirst.
d) Als Dachdeckung sind für das Hauptdach Betondachsteine oder Tonziegel in den Farbtönen von rot bis braun und von grau über dunkelgrau, anthrazit bis schwarz zulässig (Abgrenzung zu grau: gleich oder dunkler als RAL 7016 anthrazitgrau).
Bei untergeordneten Bauteilen, Nebenanlagen und Garagen sowie Dächern bis 22° Dachneigung sind auch andere Materialien zulässig. Extensive Dachbegrünungen und Solaranlagen sind jeweils ausdrücklich zulässig.
- maximal zulässige Sockelhöhe: 0,4 m über Bezugspunkt:** (= Ok Fertigfußboden Erdgeschoss über Oberkante der Erschließungsanlage analog Festsetzung B.2.6).
- Gestalterische Einheit von Doppelhäusern:** Doppelhäuser sind in den gestalterischen Grundausgang Dachform, Dachneigung (± 3° Toleranz), Dachfarbe und Fassadenmaterial (z.B. Putz oder Mauerwerk) jeweils gleich auszuführen. Abweichungen können bei einem einheitlichen Architekturkonzept zugelassen werden.

- Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86(1) Nr. 1 BauO)**