

# Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbso Quartier westlich des Bahnhofs"

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Sondergebiet (SO 1.1 bis 1.4) (gemäß § 11 BauNVO)

**Sondergebiet „Einkaufszentrum, Beherbergungsgewerbe, Gastronomie, Büro, Dienstleistungen und Wohnen“**

Es wird gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum, Beherbergungsgewerbe, Gastronomie, Büro, Dienstleistungen und Wohnen“ festgesetzt.

Das Sondergebiet (SO 1.1 bis 1.4) wird gemäß § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB horizontal wie folgt gegliedert (s. IV, Anhang Definition Geschosse):

- 1.1.1. **Untergeschosse (1 und 2):**
- In den Untergeschossen sind ausschließlich Stellplätze sowie Technik- und Abstellräume zulässig.

#### 1.1.2. Erdgeschoss: Teilbereiche SO 1.1 bis SO 1.4

- Im Sondergebiet (SO 1.1 bis 1.4) ist im Erdgeschoss ein Einkaufszentrum mit Schwerpunkt nahversorgungsrelevante Sortimente mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.000 m<sup>2</sup> zulässig. Einzelhandelsnutzungen sind nur als Bestandteil des Einkaufszentrums zulässig. Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind nicht zulässig.

Unter der Bedingung der Einhaltung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von max. 4.000 m<sup>2</sup> sind in dem Einkaufszentrum nachfolgende Sortimente aus der Levertaxenliste 2017 (Tabelle 1) zulässig und dürfen auch unter Berücksichtigung der Randnormen in die Spalte 2 benannten Verkaufskategoriegrenzen (max. VK) nicht überschreiten.

Sortimente gemäß Levertaxenliste 2017	max. VK
zentreren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (abschließend)	
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	3.000 m <sup>2</sup>
Drogeriewaren (inkl. Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Parfümeriewaren, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel)	600 m <sup>2</sup>
pharmazeutische Artikel (Apothekewaren)	200 m <sup>2</sup>
Schnittblumen	50 m <sup>2</sup>
Zeitung/Zeitschriften	50 m <sup>2</sup>
zentrierenrelevante Sortimente (abschließend)	
Bekleidung/Wäsche	1.200 m <sup>2</sup>
Schuh-/Ledervern (Koffer, Taschen)	600 m <sup>2</sup>
Glas/ Porzellan/ Keramik	je Sortiment max. 350 m <sup>2</sup>
Antiquitäten, Kunstgegenstände	je Sortiment max. 800 m <sup>2</sup> VK
Haushaltswaren	max. 800 m <sup>2</sup> VK
Haus- und Heimtextilien (ohne Bettwaren)	400 m <sup>2</sup>
Bücher	350 m <sup>2</sup>
Papier/Bürobedarf/Schreibwaren	500 m <sup>2</sup>
medizinische, orthopädische Artikel (inkl. Sanitätswaren)	300 m <sup>2</sup>
optische und akustische Geräte	150 m <sup>2</sup>
Spielwaren	500 m <sup>2</sup>
Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Retartikel und Sportgeräte)	600 m <sup>2</sup>
Unterhaltungs- und Kommunikationsartikel, Computer, Foto	je Sortiment max. 1.200 m <sup>2</sup> VK
Elektronikgeräte (Haushaltsgeräte wie Mikrowellen, Staubsauger)	je Sortiment max. 1.200 m <sup>2</sup> VK
weitere zentrierenrelevante Sortimente (nicht abschließend)	je Sortiment max. 50 m <sup>2</sup>
Fahrräder und Zubehör	800 m <sup>2</sup>
weitere nicht zentrierenrelevante Sortimente	je Sortiment max. 900 m <sup>2</sup>

Ergänzende Nutzungsarten, die in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Einkaufszentrum stehen, sind ebenfalls zulässig. Hierzu zählen Dienstleistungsbetriebe wie Reisebüros, Bankfilialen, Reinigungs-, eine Postfiliale oder Gastronomie.

Dienstleistungen, deren Zweck auf das Anbieten von sexuellen Dienstleistungen in freiberuflicher oder gewerbsmäßiger Form ausgerichtet ist, sind nicht zulässig.

Vergnügungstätten der Nutzungstypen Spiel, Erotik und Freizeit sind nicht zulässig.

- Im Rahmen der Zweckbestimmung des Sondergebietes Einkaufszentrum sind im Erdgeschoss folgende ergänzende Nutzungen zulässig:
  - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Verwaltung, Büros und Praxen,
  - Dienstleistungen,
  - Technik- und Abstellräume,
  - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Oberirdische Behinderungsstellen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Das Sondergebiet ist im Erdgeschoss in den Teilbereichen SO 1.1 bis 1.4 wie folgt gegliedert:

#### Teilbereiche SO 1.1 und SO 1.2

- In dem Einkaufszentrum sind im Teilbereich SO 1.1 und SO 1.2 mindestens ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) mit einer Verkaufsfläche von mindestens 800 m<sup>2</sup> anzusetzen. Des Weiteren sind dort Verkaufsflächen von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) zulässig.

In dem Einkaufszentrum ist im Teilbereich SO 1.1 und SO 1.2 ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Drogeriewaren (inklusive Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Parfümeriewaren, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel) mit einer Verkaufsfläche von maximal 600 m<sup>2</sup> zulässig.

#### Teilbereiche SO 1.3 und SO 1.4

- In dem Einkaufszentrum sind in den Teilbereichen SO 1.3 und SO 1.4 Einzelhandelsbetriebe aller Art unter der Bedingung zulässig, dass die jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen der in Tabelle 1 genannten Sortimente nicht überschritten werden.

Je Einzelhandelsbetrieb ist eine Verkaufsfläche von maximal 200 m<sup>2</sup> zulässig. Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe darf insgesamt maximal 1.000 m<sup>2</sup> betragen.

Beherbergungsgewerbe ist nur innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.4 zulässig.

### 1.1.3. Oberegeschosse (1 bis 8):

- Allgemein zulässig sind in allen Teilbereichen in den Geschossen oberhalb des Erdgeschosses:
  - Gastronomie
  - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Verwaltung, Büros und Praxen,
  - Dienstleistungen,
  - Technik- und Abstellräume,
  - Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Beherbergungsgewerbe ist nur innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.4 zulässig.

Wohnen ist nur innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.2 und SO 1.3 zulässig.

Dienstleistungen, deren Zweck auf das Anbieten von sexuellen Dienstleistungen in freiberuflicher oder gewerbsmäßiger Form ausgerichtet ist, sind nicht zulässig.

Vergnügungstätten der Nutzungstypen Spiel, Erotik und Freizeit sind nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 2.1. Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 16 Abs. 3 i. V. m. § 18 BauNVO)

##### 2.1.1. Höhe baulicher Anlagen

Entlang der festgesetzten Baulinien im Bereich zwischen den Punkten

- A, B und C
- D und E
- F, G und H
- I und J

ist die Höhe der baulichen Anlagen durch Interpolation rechnerisch linear zu ermitteln.

##### 2.1.2. Technische Aufbauten

Technische Aufbauten dürfen ausnahmsweise den höchsten Punkt der Dachfläche bzw. Attika bis zu einer Höhe von 1,5 m überschreiten. Technische Aufbauten sind von den jeweils darunterliegenden Außenwänden um mindestens das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen.

Die Grundfläche der technischen Aufbauten darf insgesamt 10 % der Dachflächen nicht überschreiten. Ausgenommen von der Begrenzung auf 10 % der Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie.

#### 3.1. Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 3.2. Abweichende Bauweise Sondergebiet (SO 1.1 - 1.4) (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerehalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1, 1.2, 1.3 und 1.4 ist im Erdgeschoss eine durchgehend geschlossene Bauweise zulässig.

#### 3.3. Abweichende Bauweise Sondergebiet (SO 1.1 und 1.4) (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerehalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1 und 1.4 ist zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen oder parallel zu ihnen zwischen den Punkten F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, Q und R eine durchgehend geschlossene Fassade auf der gesamten Länge und in der jeweils festgesetzten Höhe zu errichten.

Ausnahmsweise kann die in Satz 1 festgesetzte durchgehend geschlossene Fassade entlang der mit aa gekennzeichneten Abschnitte oder parallel zu ihnen durch Fassaden mit Schallschutzanforderungen (Schallschutzwände, Schallschutzwände in Kombination mit Brückenbauwerken) mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von mindestens 24 dB in der festgesetzten Mindestwindhöhe erreicht werden.

### 4. Tiefgaragen und Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

#### 4.1. Tiefgaragen (gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO)

Innerehalb des Sondergebietes (SO 1.1 bis 1.4) sind Tiefgaragen und ihre Zufahrten im ersten und zweiten Untergeschoss (s. IV, Anhang) innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### 4.2. Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einrichten und Anlagern für die Kleinierhaltung sind innerhalb des Sondergebietes (SO 1.1 bis 1.4) nicht zulässig.

### 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit G bezeichnete Fläche ist durchgängig mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger, mit F bezeichnete Fläche ist durchgängig mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

### 6. Bauliche oder sonstige Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

#### 6.1. Schlafräume und zum Schlafen genutzte Räume

An den mit <v> </v> bezeichneten Fassaden sind zum Schutz vor Verkehrslärm offene Fenster zu Schlafräumen und zu Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, nicht zulässig.

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen unter Satz 1 abgewichen werden, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (geschlossene Laubengänge, Doppelfassaden oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen) sichergestellt ist, dass vor Fenstern zu Aufenthaltsräumen am Tag und in der Nacht ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) nicht überschritten wird.

Im Baugenehmigungsverfahren sind im Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 (2018) auch die Schallschutzwerte über Nebenräume an den bahngewandten Fassaden zu den Aufenthaltsräumen nachzuweisen.

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 (2018) einzuhalten.

Im Plangebiet ergeben sich die Anforderungen an das gesamte, bewertete Bau-Schalldämmmaß (R<sub>w,ges</sub>) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumen, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteiles aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L<sub>a</sub>) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Betterräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungställen, Unterrichts- und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß (R <sub>w,ges</sub> ) in dB:	L <sub>a</sub> - 25	L <sub>a</sub> - 30	L <sub>a</sub> - 35

Die erforderlichen gesamten, bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R<sub>w,ges</sub> sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Laubengänge orientiert sind, ist die DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1, anzuwenden.

#### 6.2. Maßgeblicher Außenlärmpegel

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1:1 - 1.2 (2018-01) auszubilden.

Der dafür maßgebliche Außenlärmpegel L<sub>a</sub> für die Nacht wird flächenhaft mit 85 dB(A) festgesetzt.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (2018) nachzuweisen.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Als Material für die unter Punkt 3.2 festgesetzten ausnahmsweise zulässigen Fassaden mit Schallschutzanforderungen (Schallschutzwände, Schallschutzwände in Kombination mit Brückenbauwerken) sowie für Fassaden in den mit bb gekennzeichneten Abschnitten ist Glas und Metall zur Einfassung des Glases zulässig.

### 6.3. Schalldämmte Lüftungssysteme

Innerehalb des Sondergebietes (SO 1.1 - 1.4) sind für Schlafräume und Räume, die zum Schlafen genutzt werden, schalldämmte Lüftungssysteme, fensterunabhängige Belüftungen oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen.

Auf die Sicherstellung einer schalldämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungspegel nach DIN 18005 von 45 dB(A) im Nachtzeitraum (von 22:00 bis 6:00 Uhr) eingehalten wird.

### 6.4. Tiefgaragenzufahrten

1) In die Gebäude integrierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind an Wänden und Decken vollständig bis 2,0 m in die Öffnung hinein gemäß DIN EN 1793-1 (Ausgabe November 1997, Hrg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schallsabsorption DL<sub>a</sub> > 8 dB auszuführen.

2) Nicht in die Gebäude integrierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind in ihrem geschlossenen Teil hoch absorbierend und schalldämmend auszukleiden, gemäß den ZTV-L-06 (Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechend den Kriterien der Schallschuldung DL<sub>a</sub> > 24 dB und der Schallsabsorption DL<sub>a</sub> > 8 dB.

3) Erforderliche Bodendämmungen in der Zufahrt zu den Tiefgaragen und die Tore zu Tiefgaragen müssen dem Stand der Lärmminderungs- und Dämmtechnik entsprechen.

### 6.5. Anlieferung

Die Anlieferung ist in Gänge einzuhäusen. Das Dach der Einhausung ist mit einer Schalldämmung von mindestens R<sub>w</sub> = 25 dB und die Rolltore mit einer Schalldämmung von mindestens R<sub>w</sub> = 12 dB herzustellen.

### 7. Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### 7.1. Erhaltung von Einzelbäumen

Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Bäume oder aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zu entfernende Bäume sind durch Pflanzen gleicher Art oder wahlweise durch eine Baumart 1. Ordnung (Großblume, mit einer Höhe von mindestens 20 Metern oder größer) nach gärtnerischer Pflanzenauswahl zu ersetzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Der Ersatz-Pflanzenstandort kann vom ehemaligen Standort abweichen, sofern das Gestaltungsbild nicht beeinträchtigt wird.

#### 7.2. Dachbegrünung extensiv

Innerehalb des Sondergebietes (SO 1.1 bis 1.4) sind die Dächer von Gebäuden und Gebäudeteilen mit den festgesetzten maximalen Zahlen der Vollgeschosse von IV - IX unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 10 cm zuzüglich Drainschicht betragen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begabete Dachterrassen, verglaste Flächen und technische und sonstige Aufbauten, soweit sie nach anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für die Dachflächen unterhalb der Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen.

#### 7.3. Dachbegrünung intensiv

Innerehalb des Sondergebietes (SO 1.1 bis 1.4) sind die Dächer von Gebäuden und Gebäudeteilen mit den festgesetzten maximalen Zahlen der Vollgeschosse von I und II unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten intensiven Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationsschicht muss mindestens 60 cm zuzüglich Drainschicht betragen. Auf die Dachbegrünung im SO 1.3 und 1.4 darf auch dann nicht verzichtet werden, wenn Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie aufgestellt werden.

Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begabete Dachterrassen, Erbschließungsflächen, verglaste Flächen und technische und sonstige Aufbauten, soweit sie nach anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

#### 7.4. Tiefgaragenbegrünung

Innerehalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes (SO 1.1 bis 1.4) sind Decken/Dächer von Tiefgaragen oder unterirdischen Gebäudeteilen - soweit sie nicht durch Gebäude, begabete Dachterrassen oder Erschließungsflächen überbaut werden - mit einer strukturierten Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Vegetationsfläche ist aus einer 60 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen.

Für Baumplantagen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 10 cm (zuzüglich einer Drainschicht) zu erhöhen.

Das Tiefgaragenbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen.

### 8. Bedingte Festsetzung (gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

**Lärmschutz**  
Zum Schutz vor Verkehrslärm darf eine Wohnung innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.2 und 1.3 erst dann aufgenommen werden, wenn innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1 und 1.4 die unter Punkt 3 festgesetzte durchgehend geschlossene Fassade zwischen den Punkten F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P und Q mindestens im geschlossenen Rohbau in der festgesetzten Mindestgebäudehöhe errichtet worden ist.

### 9. Gestaltung (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW)

#### 9.1. Nicht-Vollgeschoss

Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW sind im Sondergebiet (SO 1.1-1.4) Nicht-Vollgeschosse oberhalb des jeweils höchsten festgesetzten Vollgeschosses nicht zulässig.

#### 9.2. Fassaden/Außenwände/Ausnahme

#### 9.2.1. Fassaden/Außenwände

Geschlossene Fassaden/Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind zu mindestens 80 % in Vormauerstein, Ziegel oder Klinker auch als Flach- oder Spargerbelde auszuführen. Farbflächen der Vormauersteine, Ziegel oder Klinker auch als Flach- oder Spargerbelde sind in Rot, Rotbraun und Dunkelrot (ähnlich wie RAL Nr. 8002 - 8017, 2001, 2002, 3003 bis 3011) zulässig. Die Fugen dürfen nur in den vorgenannten Farben oder in Hellgrau (ähnlich wie RAL Nr. 7047 und 9018) ausgeführt werden. Formate sind nur als Dünn- (DF) oder Normalformat (NF) zulässig.

Als Material für alle übrigen geschlossenen Fassaden/Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Putz, Holz, Metall und/oder Glas zulässig. Die Putz-, Holz- und Metallflächen sind entsprechend der Farben des RAL-Registers in Hell Sandfarben (ähnlich wie RAL Nr. 1013 bis 1015), Weiß (ähnlich wie RAL Nr. 9001 bis 9003 und 9016), Hellgrau (ähnlich wie RAL Nr. 7047 und 9018), Dunkelgrau (ähnlich wie RAL Nr. 7015 und 7016) zulässig. Für die Lackierung von Metallflächen sind die Technikanfarben DB 701, 702, 703 und RAL Nr. 9006 und 9007 zulässig.

Als Material für die unter Punkt 3.2 festgesetzten ausnahmsweise zulässigen Fassaden mit Schallschutzanforderungen (Schallschutzwände, Schallschutzwände in Kombination mit Brückenbauwerken) sowie für Fassaden in den mit bb gekennzeichneten Abschnitten ist Glas und Metall zur Einfassung des Glases zulässig.

### 9.2.2. Abweichung (gemäß § 69 Abs. 3 BauO NRW)

Wenn ein mit der Stadt Leverkusen abgestimmtes Konzept für die Fassaden/Außenwände vorliegt, kann ausnahmsweise von den Festsetzungen unter 9.1.1. gemäß § 69 Abs. 3 BauO NRW abgewichen werden.

### 9.3. Dächer

#### 9.3.1. Dachformen

Als Dachform sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10 - 20 Grad zulässig.

Innerehalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer festgesetzten maximalen Zahl der Vollgeschosse von IV, V, VI und IX sind nur Dächer mit mindestens zwei in unterschiedliche Richtungen geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von jeweils 10 - 20 Grad zulässig.

Dachüberstände sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind konstruktiv notwendige Auskragungen.

#### 9.3.2. Technische Aufbauten

Technische Aufbauten sind gestalterisch angepasst an das Fassadenbild des zugehörigen Gebäudes zu verkleiden. Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie.

#### 9.3.3. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind auf Flachdächern im SO 1.1 und 1.2 unzulässig. Auf den Flachdächern im SO 1.3 und 1.4 sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie nur zulässig, wenn die Höhe der aufgestellten Anlagen 0,5 m nicht überschreitet. Zum Dachrand ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

### 9.4. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in der gleichen Material- und Farbauswahl der zugehörigen Hauptbaukörper zu gestalten. Die Vorgaben unter 9.1 (Fassaden/Außenwände) gelten entsprechend.

Abfallanlagen und Mülltonnenstellplätze sind so zu positionieren, dass sie von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind.

### 9.5. Werbeanlagen

#### 9.5.1. Werbeanlagen an Gebäuden mit Ausrichtung zu öffentlichen Flächen

Werbeanlagen mit Ausrichtung zu öffentlichen Flächen sind nur an der Stätte der Leistung und am Gebäude parallel zur Fassade unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Je Werbeanlage ist nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen sind mit einer Höhe von maximal 0,60 m, einer Tiefe von maximal 0,20 m und einer Größe von maximal 2 m<sup>2</sup> zulässig.

Im Sondergebiet Einkaufszentrum, Beherbergungsgewerbe, Gastronomie, Büro, Dienstleistung und Wohnen (SO 1.1 bis 1.4) kann zusätzlich eine gemeinsame Werbeanlage mehrerer Werbeanlagen im Bereich des Erdgeschosses unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zugelassen werden, wenn sie in ihrer Länge 50 % der Gebäudefront bzw. des Gebäudeabschnitts nicht überschreitet.

Werbeanlagen sind nur in Form von anstrahlten oder schwach hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig. Ausnahmsweise kann eine einseitige Flächwerbung zugelassen werden, wenn das Gehäuse nicht größer als die Aufschrift ist. Werbeanlagen mit greller Signalwirkung sowie mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der Straße nicht geblendet werden. Zum Bahnbetriebsgelände sind Werbeanlagen freibleibend auszubilden.

#### 9.5.2. Werbeanlagen an Gebäuden mit Ausrichtung zu privaten Flächen

Werbeanlagen mit Ausrichtung zu privaten Flächen sind nur an der Stätte der Leistung und am Gebäude parallel zur Fassade unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Sie dürfen die maximale Größe von 2 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

#### 9.5.3. Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln auf öffentlichen Flächen

Fahnenmasten, Standtransparente und fest montierte Hinweistafeln sind auf öffentlichen Flächen unzulässig.

#### 9.5.4. Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln auf privaten Flächen

Fahnenmasten, Standtransparente und fest montierte Hinweistafeln sind in einem Abstand von mindestens 10 m von öffentlichen Flächen zulässig.

#### 9.5.5. Abweichung (gemäß § 69 Abs. 3 BauO NRW)

Wenn ein mit der Stadt Leverkusen abgestimmtes Werbekonzept vorliegt, kann ausnahmsweise von den Festsetzungen unter 9.4.1-9.4.4 gemäß § 69 Abs. 3 BauO NRW abgewichen werden.

### II. Kennzeichnung (gemäß § 9 Abs. 5 BauGB)

#### 1. Bodenbelastungen

Aufgrund der vorangegangenen Nutzungen sind auf den Flächen im Plangebiet verschiedene Bodenbelastungen bekannt bzw. zu vermuten. Insgesamt sind umfangreiche und flächige Bodenbelastungen vorhanden. Diesbezüglich ist der gesamte Geltungsbereich mit XXX gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Bei Baumaßnahmen innerhalb der Flächen, deren Boden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erhablich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind zur Gewährung gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse die Anforderungen des bauplanerischen Vorsorgeprinzips bzw. des vorsorgenden Bodenschutzrechts zu Grunde zu legen.

Innerehalb der öffentlichen Verkehrsflächen und des Zentralen Omnibusbahnhofs ist der Verbleib der schadstoffbelasteten Böden unter der Voraussetzung einer vollständigen Versiegelung möglich.

### III. Hinweise

#### 1. Maßnahmen zum Bodenschutz

Die vorgedachten Bodenbelastungen sind zur Realisierung der planungsrechtlichen zulässigen Nutzung, im Rahmen von Nutzungsänderungen, Tiefbaumaßnahmen und Bodeneingriffen etc. zu berücksichtigen. Sämtliche Bodeneingriffe unterliegen den geltenden umweltrechtlichen Vorschriften und sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen und ggf. durch einen Fachgutachter zu begleiten.

Im Falle eines Verbleibs von Auffüllungen zwischen Litzenerkanter Straße und Wilhelmstraße sind die im Rahmen der Bodenbegutachtung ermittelten Untersuchungen neu auszuwerten (z. B. Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung). Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass gesunde Wohn-,