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

Anlage 4.4
zur Vorlage
Nr. 2022/1611

(Blatt 2/2)

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 Ergeschoss ein Einkaufszentrum mit Schwerpunkt nahversorgungsrelevante Sortimente mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.000 m² 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 m² sind in dem Einkaufszentrum nachfolgende Sortimente aus der Leverkusener Liste 2017 (Tabelle 1) zulässig und dürfen auch unter Berücksichtigung der Randsortimente die in Spalte 2 benannten Verkaufsflächenobergrenzen (max. VK) nicht überschreiten:

Tabelle 1

Sortimente gemäß Leverkusener Liste 2017	max. VK
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (abschließend):	
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	3.000 m²
Drogeriewaren (inkl. Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Parfümeriewaren, Wasch-/ Putz- und Reinigungsmittel)	600 m²
pharmazeutische Artikel (Apothekerwaren)	200 m²
Schnittblumen	50 m²
Zeitungen/ Zeitschriften	50 m²
zentrenrelevante Sortimente (abschließend):	
Bekleidung/Wäsche	1.200 m²
Schuhe/ Lederwaren (Koffer, Taschen)	600 m²
Glas/ Porzellan/ Keramik	je Sortiment max. 800 m² VK; in Summe drei Sortimente max. 800 m² VK
Antiquitäten, Kunstgegenstände	
Haushaltswaren	
Haus- und Heimtextilien (ohne Bettwaren)	400 m²
Bücher	350 m²
Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren	500 m²
medizinische, orthopädische Artikel (inkl. Sanitätswaren)	300 m²
optische und akustische Geräte	150 m²
Spielwaren	500 m²
Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)	600 m²
Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto	je Sortiment max. 1.200 m² VK; in Summe der zwei Sortimente max. 1.200 m² VK
Elektrokleingeräte (Haushaltsgeräte wie Mixer, Bügeleisen, Staubsauger)	
weitere zentrenrelevante Sortimente	je Sortiment max. 50 m²
nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)	
Fahrräder und Zubehör	900 m²
weitere nicht zentrenrelevante Sortimente	je Sortiment max. 800 m²

Ergänzende Nutzungsarten, die in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Einkaufszentrum stehen, sind ebenfalls zulässig. Hierzu zählen Dienstleistungsbetriebe wie Reisebüros, Bankfilialen, Reinigungen, eine Postfiliale oder Gastronomie.
Dienstleistungen, deren Zweck auf das Anbieten von sexuellen Dienstleistungen in freiberuflicher oder gewerbsmäßiger Form ausgerichtet ist, sind nicht zulässig.
Vergnügungsstätten der Nutzungstypen Spiel, Erotik und Freizeit sind nicht zulässig.

- Im Rahmen der Zweckbestimmung des Sondergebiets Einkaufszentrum sind im Erdgeschoss folgende ergänzende Nutzungen zulässig:
  1. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  2. Verwaltung, Büros und Praxen,
  3. Dienstleistungen,
  4. Technik- und Abstellräume,
  5. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.
- Oberirdische Behindertenstellplätze 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 ist 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 m² anzusiedeln. 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 m² 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 m² zulässig. Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe darf insgesamt maximal 1.000 m² betragen.
- Beherbergungsgewerbe ist nur innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.4 zulässig.

1.1.3. Obergeschosse (1 bis 8):

- Allgemein zulässig sind in allen Teilbereichen in den Geschossen oberhalb des Erdgeschosses:
  1. Gastronomie
  2. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  3. Verwaltung, Büros und Praxen,
  4. Dienstleistungen,
  5. Technik- und Abstellräume,
  6. 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.
  Vergnügungsstätten 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 Dachfläche nicht überschreiten.
Ausgenommen von der Begrenzung auf 10 % der Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie.

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

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

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1, 1.2, 1.3 und 1.4 ist im Erdgeschoss eine durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten.

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

Innerhalb 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**, **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 Fas-sade entlang der mit **aa** gekennzeichneten Abschnitte oder parallel zu ihnen durch Fassaden mit Schallschutzanforderungen (Schallschutzwände, Schall- schutzvorsätze in Kombination mit Brüstungsauswerkern) mit einem erforderlichen Schalldämmaß von mindestens 24 dB in der festgesetzten Mindestwandhöhe ersetzt werden.

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

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

Innerhalb 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.
Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung 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 Allgemeinheit zu belasten.
Die mit GFL 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 ▼▼▼ bezeichneten Fassaden sind zum Schutz vor Verkehrslärm offenbare 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 zum 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 Schallbertragungen über Nebenräume an den bahnzugewandten 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-Schalldämmaß (R'w,ges) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteiles aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (La) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Betten/räume in Krankenhäusern und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmaß ($R'_{w,ges}$) in dB:	$L_a = 25$	$L_a = 30$	$L_a = 35$

Die erforderlichen, gesamten, bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ 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 Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Aufenthaltsräume, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle 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 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018 Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Der dafür maßgebliche Außenlärmpegel L_a 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 Schallschutzgutachten für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

6.3. Schallgedämmte Lüftungssysteme

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

Auf die Sicherstellung einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungspegel nach DIN 18005 von 45 dB(A) im Nachzeitraum (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, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schallabsorption $D_{LA} > 8$ 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_{SW} 06 (Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechend den Kriterien der Schalldämmung DLR > 24 dB und der Schallabsorption $D_{LA} > 8$ dB.

3) Erforderliche Bodendränrinnen in der Zufahrt zu den Tiefgaragen und die Tore zu Tiefgaragen müssen dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.

6.5. Anlieferung

Die Anlieferung ist in Gänze einzuhausen. Das Dach der Einhausung ist mit einer Schalldämmung von mindestens R'_w = 25 dB und die Rolltore mit einer Schalldämmung von mindestens R_w = 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 (Großbaume, 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

Innerhalb 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 Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm zuzüglich Drainschicht betragen.
Ausgenommen hiervon sind die Brückenbauwerke.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare 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

Innerhalb 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 III unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht 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 begehbare Dachterrassen, Erschließungsflächen, verglaste Flächen und technische und sonstige Aufbauten, soweit sie nach anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

7.4. Tiefgaragenbegrünung

Innerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen des Sondergebietes (SO 1.1 bis 1.4) sind Decken über den Tiefgaragen oder unterirdischen Gebäuden – soweit sie nicht durch Gebäude, begehbare Dachterrassen oder Erschließungsflächen überbaut werden – mit einer strukturreichen 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 Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 100 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 Wohnnutzung 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 Vormauersteinen, Ziegel oder Klinker auch als Flach- oder Sparverblender auszuführen. Farbflächen der Vormauersteine, Ziegel oder Klinker auch als Flach- oder Sparverblender 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 Metallteilen sind die Technikfarben 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 Brüstungsauswerkern) 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.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Gesamtzahl 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 Gewerbebetrieb 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 m² zulässig.

Im Sondergebiet Einkaufszentrum, Beherbergungsgewerbe, Gastronomie, Büro, Dienstleistung und Wohnen (SO 1.1 bis 1.4) kann zusätzlich eine gemeinsame Werbeanlage mehrerer Gewerbebetriebe 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 angestrahlten oder schwach hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig. Ausnahmsweise kann eine einteilige Flachwerbung zugelassen werden, wenn das Gehäuse nicht größer als die Aufschrift ist.
Werbeanlagen mit grellerSignalwirkung 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 blendfrei 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 m² nicht überschreiten.

9.5.3. Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln auf öffentlichen 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 schwerlastende 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 Böden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind zur Gewährung gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse die Anforderungen des bauplanrechtlichen Vorsorgeprinzips bzw. des vorsorgenden Bodenschutzrechts zu Gründe zu legen.

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

III. Hinweise

1. Maßnahmen zum Bodenschutz

Die vorgefundenen Bodenbelastungen sind zur Realisierung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung, im Rahmen von Nutzungsänderungen, Tiefbaumaßnahmen und Bodenentgriffen 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 Lützenkirchener 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-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse dauerhaft gewährleistet werden.

Da das Gebiet nahezu 100 % versiegelt wird, müssen alle unbefestigten Flächen, die als Spielflächen genutzt werden können, frei von Bodenbelastungen sein. Diese Freiheit von Bodenbelastungen ist durch einen Fachgutachter mittels chemischer Analysen nachzuweisen. Der Umfang einer solchen Untersuchung ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

2. Kampfmittel

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehenweise ist dem entsprechenden Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) zu entnehmen.

3. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Leverkusen oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Besonders zu beachten sind die §§ 16 und 17 DSchG NRW.

4. Artenschutz

Um sicherzustellen, dass keine Amphibien im Zusammenhang mit den Bauarbeiten zu Schaden kommen, ist eine ökologische Baubegleitung durch eine nachweislich herpetofaunistisch fachkundige Person erforderlich.

Im Umfeld des Plangebietes (nbso-Osteiste) befindet sich eine Brutstätte der planungsrelevanten Art Flussregenpfeifer. Diesbezüglich sind durch eine ökologische Baubegleitung vor Brutbeginn Maßnahmen zur Verhinderung eines Brutbeginns (April bis Juni) innerhalb des Plangebietes zu erarbeiten und mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Leverkusen abzustimmen.

5. Vogelverträgliche Lärmschutzeinrichtungen

Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln an durchsichtigen und/oder spiegelnden Flächen ist bei Ausführung der Lärmschutzbebauung mit transparenten Bauteilen (Lärmschutzwände) eine vogelverträgliche Ausführung unter Verwendung von reflexionsarmem Glas (Außenreflexionsgrad von maximal 15 %) mit geeigneten Markierungen sicherzustellen.

6. Insekten- und vogelverträgliche Beleuchtungseinrichtungen

Zur Minimierung negativer Auswirkungen auf die Tiere der freien Landschaft durch Lichtemissionen und damit verbundene Lockwirkungen sind zur Straßenbeleuchtung insekten- und vogelverträgliche Leuchtmittel zu verwenden.
Die Hinweise des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere – insbesondere auf Vögel und Insekten – und Vorschläge zu deren Minderung sind zu beachten.

7. Erdbebenzone

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) in der Erdbebenzone 0 / T. Es wird empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.
Anwendungsstelle von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere die DIN EN 1998; Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".

8. Erschütterungen

Innerhalb des Geltungsbereiches ist mit Erschütterungen aus dem angrenzenden Schienenverkehr zu rechnen.
Die durch die Gütezugverkehrbahnen verursachten Erschütterungsimmission innerhalb des Geltungsbereiches werden hohe Energieanteile bei sehr geringen Frequenzen aufweisen. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist die Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2 „Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden" (Ausgabe Juni 1999) für Mischgebiete durch eine Detailuntersuchung nachzuweisen.

9. Richtfunkstrecken

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zwei Richtfunkstrecken.
Um eine Beeinflussung von Richtfunkstrecken zu vermeiden, ist bei geplanten Bauwerken ab einer Höhe über 20,0 m die Planung mit der Bundesnetzagentur (BNetzA), Referat 226 (Richtfunk), bzw. ab einer Höhe über 11,0 m die Planung mit den betroffenen Mobilfunkanbietern abzustimmen.

10. Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Plangebietes hat über einen Abwasseranschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal in der Bahnhofstraße/Europa-Allee zu erfolgen.
Für die Versickerung von anbereinfrei verunreinigtem Wasser und Dachwasser ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, die beim Fachbereich Umwelt der Stadt Leverkusen zu beantragen ist.

11. Starkregenereignisse und Überflutungschutz

Bei den geplanten Bauvorhaben ist auszuschließen, dass Gefährdungen durch Überflutung