



I Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Mischgebiet (MI) (gem. § 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, die Güter sexuellen Charakters anbieten wie z. Bsp. Sex-Shops und Erotikfachmärkte, sonstige Gewerbebetriebe, soweit es sich um Betriebe mit Sexdarbietungen, Bordelle und bordellartige Betriebe handelt,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten soweit es sich um Spielhallen und ähnliche Unternehmen i.S.v. § 33i Gewerbeordnung (GewO), Wettbüros und Betriebe mit Sexdarbietungen im Sinne des § 33a GewO handelt.

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind Wettannahmestellen im Plangebiet nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Wettannahmestellen, die als Bestandteil eines Ladens/Kiosks deutlich untergeordnet sind. Deutlich untergeordnet sind Wettannahmestellen in diesem Sinn, die innerhalb eines Ladens oder eines Kiosks in einem zu diesem deutlich untergeordneten Umfang betrieben werden. Deutlich untergeordnet in diesem Sinn ist der Umfang der betriebenen Wettannahmestelle, wenn die entsprechende Nutzung nicht mehr als 10% der Grundfläche des Ladens oder des Kiosks, maximal aber 2 m² in Anspruch nimmt.

1.2. Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten

I. S. v. § 1 Abs. 9 BauNVO werden die nachfolgend aufgelisteten zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimente gem. „Leverkusener Sortimentsliste 2017“ im Plangebiet ausgeschlossen:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)
- Drogeriewaren (inkl. Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Parfümeriewaren, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel)
- pharmazeutische Artikel (Apothekerwaren)
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften
- Bekleidung / Wäsche
- Schuhe / Lederwaren (Koffer, Taschen)
- Glas / Porzellan / Keramik
- Haushaltswaren
- Haus- und Heimtextilien (ohne Bettwaren)
- Bücher
- Papier / Bürobedarf / Schreibwaren



- Bastelartikel / Künstlerbedarf
- medizinische, orthopädische Artikel (inkl. Sanitätswaren)
- optische und akustische Geräte
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Uhren, Schmuck
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto
- Elektrokleingeräte (Haushaltsgeräte wie Mixer, Bügeleisen, Staubsauger)
- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Musikalien

1.3. Horizontale Gliederung

Gemäß § 1 Abs. 4 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauNVO wird das Mischgebiet (MI) in die beiden Bereiche MI1 und MI2 gegliedert.

1.4. Vertikale Gliederung

Gemäß § 1 Abs. 7 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauNVO wird festgesetzt, dass im MI2 Wohnungen erst ab dem ersten Obergeschoss zulässig sind.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte. Die Nutzungsschablone trifft Aussagen zur Baugebietskategorie, Grundflächenzahl (GRZ), zur Bauweise, zur Zahl der Vollgeschosse, maximalen Gebäudehöhe (GH max.) und zur maximal zulässigen Dachneigung (DN max.).

2.1. GRZ

Ergänzend zu § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO darf die zulässige GRZ durch Tiefgaragen und deren Einfahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2. Bauweise

Im MI2 wird die abweichende (a) Bauweise festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, wobei Hausformen von mehr als 50m Länge zulässig sind.

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1. Ausführung von Wegen, Stellplätzen und deren Zufahrten

Die bebauten Flächen der Grundstücke zur Erschließung der Gebäude, für Kfz- und Fahrradstellplätze sowie Müllabstellplätze und deren Zufahrten innerhalb des Baugrundstückes sind als wasserdurchlässiger Bodenbelag (z.B. Haufwerksporiges Pflaster, Splittfugenpflaster, Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster) herzustellen oder in angrenzende Grünflächen zu entwässern, wenn dies technisch und gemäß den wasserwirtschaftlichen Vorschriften umsetzbar ist. Davon ausgenommen sind Flächen, die zur Lagerung oder zum Umgang von wassergefährdende Stoffe dienen und Verkehrsflächen für den Schwerlastverkehr. Wasserdurchlässige Beläge haben einen mittleren



Abflussbeiwert von weniger als 0,8 aufzuweisen. Werden die Flächen als wasser-durchlässiger Bodenbelag hergestellt sind auch das Pflasterbett sowie die Tragschicht wasserdurchlässig herzustellen.

Ausnahmen für Behindertenstellplätze können zugelassen werden.

3.2. Begrünung von Flächen

Die unbebauten Flächen der Grundstücke, die nicht zur Erschließung der Gebäude, für Kfz- und Fahrradstellplätze sowie Müllabstellplätze und deren Zufahrten innerhalb des Baugrundstückes erforderlich sind, sind zu begrünen und als dauerhafte Grünfläche zu unterhalten. Über die notwendigen Erschließungsflächen hinausgehende Flächenversiegelungen sind unzulässig.

3.3. Begrünung von Dächern

Auf den Dachflächen der Hauptgebäude mit Flachdach und flach geneigten Dächern (<20°), die nicht baulich genutzt werden (technische Anlagen, Fahrstuhl, etc), ist eine extensive Dachbegrünung herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Dachbegrünung muss mindestens 70 % der Dachfläche bedecken. Davon ausgenommen sind Vordächer, Glasdächer oder Dachöffnungen wie Fenster oder Gauben.

Auf den Dachflächen von Garagen und Carports ist eine extensive Dachbegrünung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Dachbegrünung muss 100 % der Dachfläche bedecken.

Die Dachbegrünung ist als durchwurzelbare Magersubstratauflage mit einer Aufbaudicke von mindestens 10 cm je nach Vegetationsform als Moos-Sedum-Kraut, Sedum-Kraut-Gras oder Gras-Kraut Begrünung herzustellen.

Abweichend von dieser Regelung sind auch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien (Solarthermie, Photovoltaik etc.) sowie notwendige technische Dachaufbauten zulässig.

3.4. Begrünung von Tiefgaragen

Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einer mindestens 80 cm mächtigen belebten Bodenschicht zu überdecken und zu begrünen.

3.5. Ausschluss von Steingärten und -schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

3.6. Vermeidung von Vogelschlag

Bei durchsichtigen und/oder spiegelnden Flächen ist bei Ausführung der Fassaden mit transparenten Bauteilen eine vogelverträgliche Ausführung unter Verwendung von reflexionsarmem Glas (Außenreflexionsgrad von maximal 15 %) mit geeigneten Markierungen sicherzustellen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Solaranlagen.

3.7. Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich LED-Leuchten mit einem geeigneten insektenfreundlichen Farbton z.B. Warmweiß, Gelblich, Orange, Amber, Farbtempe-



ratur CCT von 3000 K oder weniger Kelvin zulässig. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt.

3.8. Gehölzrodungen und Abbrucharbeiten

Das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderen Gehölzen sowie Abbrucharbeiten an Gebäuden sind nur vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig.

4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

4.1. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Je angefangene 400 m² überbauter Fläche sind mindestens ein Laubbaum in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt (3xv) mit Drahtballen (mDb), Stammumfang (StU) 18-20 cm sowie fünf Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bestandsbäume werden hierauf angerechnet. Abgängige Gehölze sind nachzupflanzen.

Je vier ebenerdig angelegte Stellplätzen oder Garagen ist je ein Laubbaum in der Mindestqualität Hochstamm, 3xv mDb, StU 18-20 cm zu pflanzen. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mind. 6 m² sowie mit 12 m³ durchwurzelter Raum anzulegen und mit Bodendeckern zu bepflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind nachzupflanzen.

Für alle Anpflanzungen wird die Verwendung von Arten aus der Pflanzliste empfohlen.

4.2. Anpflanzen von Kletterpflanzen

Fensterlose Außenwandflächen von Gebäuden sind ab einer Größe von 100 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Dies gilt auch für Wandflächen, die nicht in einer Ebene verlaufen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Ausgenommen von dieser Regelung sind grenzständige Gebäude.

Für alle Anpflanzungen wird die Verwendung von Arten aus der Pflanzliste empfohlen.



II Hinweise und Empfehlungen

1. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0 und ist der geologischen Unterklasse T (Gemarkung Opladen) zuzuordnen. Gemäß der DIN 4149 sind innerhalb der Erdbebenzone 0 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potentieller Erdbebenwirkungen zu ergreifen. Jedoch wird empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorie III und IV entsprechend den Regelungen der Erdbebenzone 1 zu verfahren.

Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

2. Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen für die Feuerwehr sowie Zufahrten, Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr

Die Zugänglichkeiten für die Feuerwehr für die zukünftige Bebauung bzw. der noch zu planenden baulichen Anlagen muss gemäß § 5 der BauO NRW und in Anlehnung an die VV BauO NRW sichergestellt werden.

3. Bodenschutz

Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

4. Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Leverkusen unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 DSchG NRW.

5. Einsichtnahme in technische Regelwerke

DIN - Vorschriften und sonstige technische Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, werden bei dem Fachbereich Stadtplanung der Stadtverwaltung Leverkusen während der Öffnungszeiten im Elberfelder Haus, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, zur Einsichtnahme bereitgehalten. Ebenso können die DIN - Vorschriften bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin bezogen werden.



6. Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörden, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. ist das Merkblatt für Baugründeingriffe zu beachten.

7. Starkregenereignisse und Überflutungsschutz

Im Rahmen der Realisierung der durch den Bebauungsplan gegebenen Baumöglichkeiten ist insbesondere darauf zu achten, dass ebenerdige Eingänge und Terrassen, befestigte Flächen mit Gefälle zu den Gebäuden, Souterrainarbeitsbereiche etc. zu vermeiden oder mit geeigneten Mitteln zu sichern sind. Darüber hinaus gehört zu einer Sicherung der Gebäude vor Starkregenereignissen auch eine Rückstausicherung des Kanalanschlusses. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ggf. ein Nachweis zum Überflutungsschutz zu führen.

8. Kriminalprävention

Es wird empfohlen, die einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen - namentlich der technischen und städtebaulichen Kriminalprävention des Polizeipräsidiums Köln - zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen und kriminalitätssteigernden Faktoren bei Wohngebäuden Garagen (-anlagen) sowie Gewerbeobjekte zu berücksichtigen. Die Beratung ist kostenlos. Weitere Informationen erhalten sie unter:

Kriminalpraevention.koeln@polizei.nrw.de sowie 0221-229-8655 oder 0221-229-8008

9. Artempfehlungen für Pflanzungen (Pflanzliste)

Bäume

Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Apfel (<i>Malus spec.</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Zwetschge (<i>Prunus domestica</i>)
Winter-Linde (<i>Tilia cordata</i>)	Birne (<i>Pyrus spec.</i>)
Sommer-Linde (<i>Tilia platyphyllos</i>)	Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)
Speierling (<i>Sorbus domestica</i>)	Mehlbeere (<i>Sorbus aria</i>)
Rot-Ahorn (<i>Acer rubrum</i>)	Schmalbl. Esche (<i>Fraxinus angustifolia</i>)
Gleditsie (<i>Gleditsia triacanthos i.S.</i>)	Hopfenbuche (<i>Ostrya carpinifolia</i>)
Zerr-Eiche (<i>Quercus cerris</i>)	Traubenkirsche (<i>Prunus padus 'Tiefurt'</i>)
Schnurbaum (<i>Styphno. japonicum</i>)	Silber-Linde (<i>Tilia tomentosa 'Brabant'</i>)

Sträucher



Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>)	Strauchrosen i.S.
Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>)	Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>)
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Garten-Jasmin (<i>Philadelphus</i>)
Perlmutterstrauch (<i>Kolkwitzia amabilis</i>)	Liguster (<i>Ligustrum i.S.</i>)
Heckenkirsche (<i>Lonicers i.S.</i>)	Magnolien (<i>Magnolia i.S.</i>)
Flieder (<i>Syringa i.S.</i>)	Scheinquitte (<i>Chaenomeles</i>)
Blaue Hecht-Rose (<i>Rosa glauca</i>)	Zaun-Rose (<i>Rosa rubiginosa</i>)
Felsenbirne (<i>Amelanchier lamarckii</i>)	Eiben (<i>Taxus i.S.</i>)
Weigelia (<i>Weigela i.S.</i>)	Apfelrose (<i>Rosa villosa</i>)
Bibernellrose (<i>Rosa pimpinellifolia</i>)	Rosmarin-Weide (<i>Salix rosmarinifolia</i>)
Öhrchen-Weide (<i>Salix aurita</i>)	Kugel-Weide (<i>Salix purpurea nana</i>)

Geschnittene Hecken

Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus</i>)
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Eibe (<i>Taxus baccata</i>)
Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>)	Zaun-Rose (<i>Rosa rubiginosa</i>)

Kletter- und Rankpflanzen

Jelängerjeliieber (<i>Lonicera caprifolium</i>)	Kletterhortensie (<i>Hydrangea petiolaris</i>)
Clematis (Sorten)	Efeu (<i>Hedera helix</i>)
Wilder Wein (<i>Parthenocissus</i>)	Kletterrosen