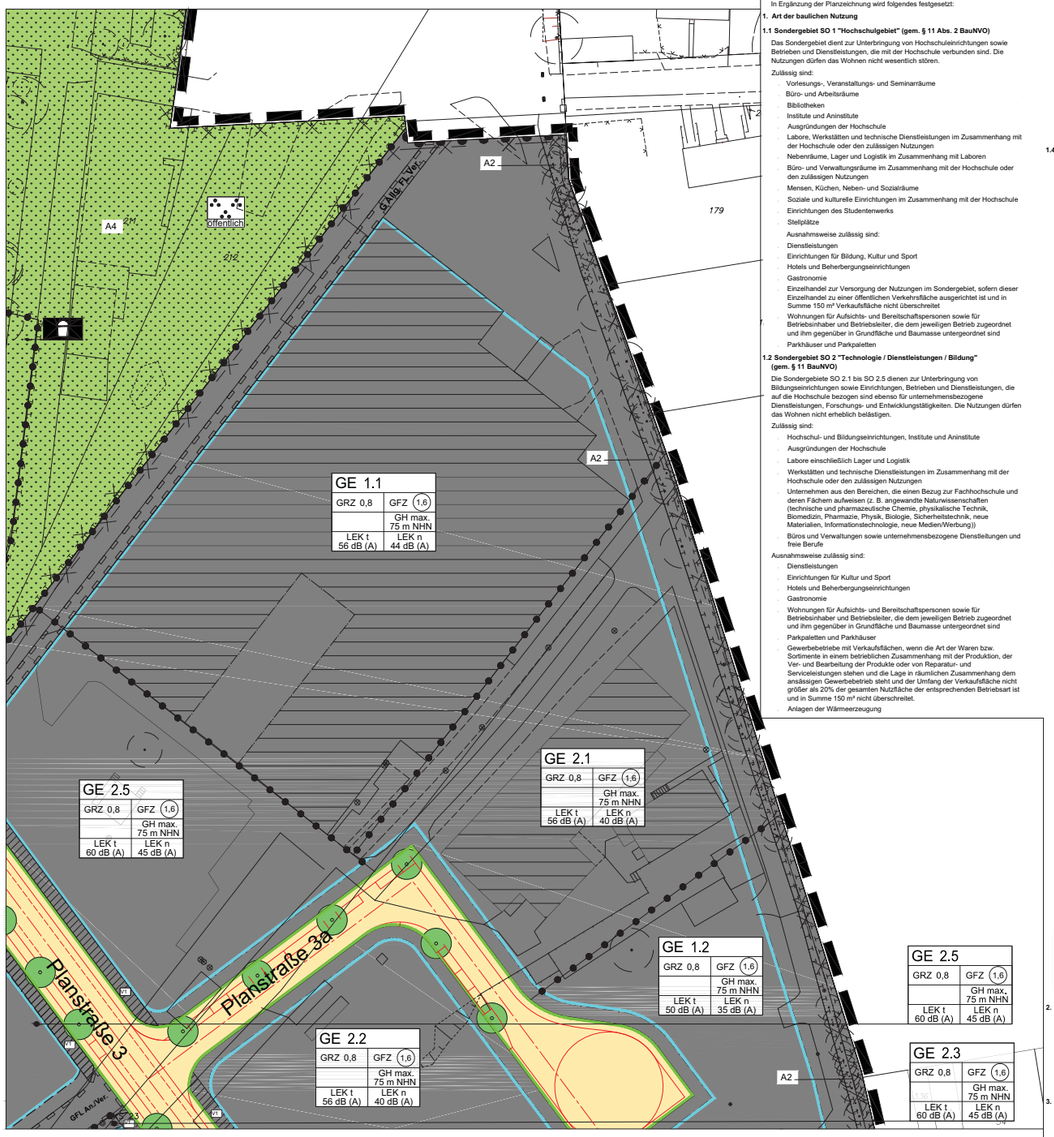
Bebauungsplan Nr. 172 B/II "nbso Campus Leverkusen und Gewerbe"



Textliche Festsetzungen

(gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet SO 1 "Hochschulgebiet" (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sondergebiet dient zur Unterbringung von Hochschuleinrichtungen sowie Betrieben und Dienstleistungen, die mit der Hochschule verbunden sind. Die Nutzungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Vorlesungs-, Veranstaltungs- und Seminarräume
- Büro- und Arbeitsräume
- Bibliotheken
- Institute und Aninstitute
- Ausgründungen der Hochschule
- Labore, Werkstätten und technische Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Hochschule oder den zulässigen Nutzungen
- Nebenräume, Lager und Logistik im Zusammenhang mit Laboren
- Büro- und Verwaltungsräume im Zusammenhang mit der Hochschule oder den zulässigen Nutzungen
- Mensen, Küchen, Neben- und Sozialräume
- Soziale und kulturelle Einrichtungen im Zusammenhang mit der Hochschule
- Einrichtungen des Studentenwerks
- Stellplätze
- Ausnahmsweise zulässig sind:
- Dienstleistungen
- Einrichtungen für Bildung, Kultur und Sport
- Hotels und Beherbergungseinrichtungen
- Gastronomie
- Einzelhandel zur Versorgung der Nutzungen im Sondergebiet, sofern dieser Einzelhandel zu einer öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet ist und in Summe 150 m² Verkaufsfläche nicht überschreitet
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Parkhäuser und Parkgaletten

Parkhäuser sind nicht zugelassen.

1.2 Sondergebiet SO 2 "Technologie / Dienstleistungen / Bildung" (gem. § 11 BauNVO)

Die Sondergebiete SO 2.1 bis SO 2.5 dienen zur Unterbringung von Bildungseinrichtungen sowie Einrichtungen, Betrieben und Dienstleistungen, die auf die Hochschule bezogen sind ebenso für unternehmensbezogene Dienstleistungen, Forschungs- und Entwicklungstätigkeiten. Die Nutzungen dürfen das Wohnen nicht erheblich belästigen.

Zulässig sind:

- Hochschul- und Bildungseinrichtungen, Institute und Aninstitute
- Ausgründungen der Hochschule
- Labore einschließlich Lager und Logistik
- Werkstätten und technische Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Hochschule oder den zulässigen Nutzungen
- Unternehmen aus den Bereichen, die einen Bezug zur Fachhochschule und deren Fächern aufweisen (z. B. angewandte Naturwissenschaften (technische und pharmazeutische Chemie, physikalische Technik, Biomedizin, Pharmazie, Physik, Biologie, Sicherheitstechnik, neue Materialien, Informationstechnologie, neue Medien/Werbung))
- Büros und Verwaltungen sowie unternehmensbezogene Dienstleitungen und freie Berufe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Dienstleistungen
- Einrichtungen für Kultur und Sport
- Hotels und Beherbergungseinrichtungen
- Gastronomie
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem jeweiligen Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Parkgaletten und Parkhäuser
- Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen, wenn die Art der Waren bzw. Sortimente in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder von Reparatur- und Serviceleistungen stehen und die Lage in räumlichen Zusammenhang dem ansässigen Gewerbebetrieb steht und der Umfang der Verkaufsfläche nicht größer als 20% der gesamten Nutzfläche der entsprechenden Betriebsart ist und in Summe 150 m² nicht überschreitet.
- Anlagen der Wärmeerzeugung

1.3 Gewerbegebiete (gem. § 8 BauNVO)

In den Gewerbegebieten sind die gemäß § 8 (2) BauNVO zulässigen Tankstellen und Lagerplätze, die gemäß § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nach § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

In den Gewerbegebieten sind nach § 1 (5) und (9) BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen, wenn

- die Art der Waren bzw. Sortimente in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder von Reparatur- und Serviceleistungen stehen und
- die Lage in räumlichem Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet ansässigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieb steht und
- der Umfang der Verkaufsfläche nicht größer als 20% der gesamten Nutzfläche der entsprechenden Betriebsart ist und in Summe 150 m² nicht überschreitet.

1.4 Gliederung der Gewerbegebiete nach ihrem Emissionsverhalten

Gewerbegebiete GE 1

In den Gewerbegebieten GE 1.1 und GE 1.2 sind gemäß § 1 (9) in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO Anlagen der Abstandsklassen I bis VII (einschließlich) der Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NRW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (MBl.NRW.2007, S.659) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zugelassen.

Als Ausnahme sind Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse VII zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten / Nutzungen vermieden werden bzw. durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen und Vorkehrungen vermieden werden können.

Gewerbegebiete GE 2

In den Gewerbegebieten GE 2.1 bis GE 2.4 (einschließlich) sind gemäß § 1 (9) in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO Anlagen der Abstandsklassen I bis VI (einschließlich) der Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NRW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (MBl.NRW.2007, S.659) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zugelassen.

Als Ausnahme sind Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse VI zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten / Nutzungen vermieden werden bzw. durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen und Vorkehrungen vermieden werden können.

Als Ausnahme sind im GE 2.4 Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse V dann zulässig, wenn sie unternehmer Bestandteil einer Anlage sind, die im südlich angrenzenden GE 3-Gebiet genehmigt ist bzw. werden kann und wenn nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten / Nutzungen vermieden werden bzw. durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen und Vorkehrungen vermieden werden können.

Gewerbegebiete GE 3

Im Gewerbegebiet GE 3 sind gemäß § 1 (9) in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO Anlagen der Abstandsklassen I bis V (einschließlich) der Abstandsliste 2007 des Abstandserlasses NW (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (MBl.NRW.2007, S.659) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zugelassen.

Als Ausnahme sind Betriebsarten und Anlagen der Abstandsklasse V zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten / Nutzungen vermieden werden bzw. durch geeignete technische Maßnahmen oder besondere Beschränkungen und Vorkehrungen vermieden werden können.

Geräuschkontingentierung

Hinweis: Bezüglich der nachfolgend verwendeten Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 45691 "Geräuschkontingentierung"2006 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung, Berlin) verwiesen. Die DIN kann beim Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht der Stadt Leverkusen zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

In den Gewerbe- und Sondergebieten sind nur Betriebe und Anlagen (einschließlich Stellplatzanlage) zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 nicht überschreiten:

Teilfläche	Geräuschkontingent LEK, tags (6.00 - 22.00 Uhr)	Geräuschkontingent LEK, nachts (22.00 - 6.00 Uhr)
GE 1.1	56 dB(A)	44 dB(A)
GE 1.2	50 dB(A)	35 dB(A)
GE 2.1	56 dB(A)	40 dB(A)
GE 2.2	56 dB(A)	40 dB(A)
GE 2.3	60 dB(A)	45 dB(A)
GE 2.4	60 dB(A)	45 dB(A)
GE 2.5	60 dB(A)	45 dB(A)
GE 3	60 dB(A)	45 dB(A)
SO 1	60 dB(A)	45 dB(A)
SO 2.1	60 dB(A)	45 dB(A)
SO 2.2	61 dB(A)	46 dB(A)
SO 2.3	61 dB(A)	46 dB(A)
SO 2.4	61 dB(A)	46 dB(A)
SO 2.5	60 dB(A)	46 dB(A)

Die Prüfung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitung zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens) einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgebenden Immissionsrichtwert (gem. Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (gem. Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Für Immissionspunkte in den in der folgenden Tabelle aufgeführten Richtungssektoren A bis F, ausgehend vom Bezugspunkt P1 mit den Koordinaten Rechtswert: 25.70.910, Hochwert: 56.59.015 dürfen die Emissionskontingente LEK um die folgenden Zusatzkontingente LEK,zus erhöht werden.

Richtungssektor	Winkel	LEK,zus tags / nachts
A	343° / 45°	8 dB(A) / 8 dB(A)
B	45° / 64°	5 dB(A) / 5 dB(A)
C	64° / 87°	3 dB(A) / 5 dB(A)
D	87° / 109°	1 dB(A) / 2 dB(A)
E	205° / 247°	5 dB(A) / 0 dB(A)
F	247° / 319°	5 dB(A) / 4 dB(A)

2. Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 Abs. 3 i.V.m. § 18 BauNVO)

Die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH) ist bei Gebäuden mit Flachdächern oder Staffelgeschossen die Oberkante der Abdeckung der aufgehenden Außenwände. Die festgesetzte maximale Firsthöhe (FH) ist bei Gebäuden mit Satteldächern die maximale Gebäudehöhe.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen, insbesondere durch Dachaufbauten und technische Einrichtungen, kann ausnahmsweise zugelassen werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet SO 2.3

Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche im Sondergebiet SO 2.3 darf ausnahmsweise durch Anlagen der Wärmeerzeugung mit einer maximalen Höhe bis zu 62,5 m über NHN überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksfläche der Vorbereiche, Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

4.1 Vorbereiche

Die Vorbereiche sind zeichnerisch festgesetzt.

Vorbereich **V 1** ///////

Die Vorbereiche dürfen höchstens zu einem Drittel der Fläche versiegelt werden, Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Vorbereiche nur als Ausnahme zulässig. Stellplätze können in Einzelfall, z. B. als Kundenstellplätze oder Behindertenstellplätze, zugelassen werden, wenn sie mit einer Grundstückszufahrt gekoppelt sind, nicht direkt von der öffentlichen Erschließungsstraße angefahren werden und mit Hecken eingegrünt werden.

Die Hecken sind, unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang, zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Vorbereich **V 2** / / / / / / / /.

Die Vorbereiche dürfen höchstens zu drei Viertel der Fläche versiegelt werden. Bestehende versiegelte Flächen sind erforderlichenfalls zu entsiegeln.

Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Vorbereiche nur als Ausnahme, z. B. als Kundenstellplätze zulässig. Es ist je fünf angelegte Stellplätze zwischen den Stellplätzen oder im direkten Randbereich ein Baum 2. Ordnung nach gärtnerischer Pflanzenwahl, unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang, zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mind. 6 m² anzulegen, mit Bodendeckern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

4.2 Garagen, Carports und Tiefgaragen

Garagen, Carports sowie Tiefgaragen sind in allen Baugebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind oberirdische, untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Lagerplätze und Außenlager auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Ausnahmsweise können im Vorbereich 2 Abgrenzungen von Müllsammelplätzen und Müllschränken zugelassen werden, wenn sie die gestalterischen Festsetzungen (11.3) einhalten.

Die Lage der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 14 Abs. 2 ausnahmsweise zulässig.

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

Die Flächen für die Begründung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden wie folgt festgesetzt:

G Allg. Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

GFL Ver./Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger
GFL An./Ver. Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

Im Bereich der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche sind keine Gründungen sowie massive Bodenplatten zulässig, Außerdem dürfen in diesem Bereich keine Bäume gepflanzt werden.

6. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Aufenthaltsräume in Aufenthaltsräumen Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile ergeben sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

Kennzeichnung im Plan	Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	erforderlicher R' w,res des Außenbauteils für Büroräume	erforderlicher R' w,res des Außenbauteils für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.
◆◆◆◆◆◆◆	3	30 dB(A)	35 dB(A)
◆◆◆◆◆◆◆	4	35 dB(A)	40 dB(A)
◆◆◆◆◆◆◆	5	40 dB(A)	45 dB(A)
◆◆◆◆◆◆◆	6	45 dB(A)	50 dB(A)

Die entsprechenden Nachweise über die Luftschalldämmung von Außenbauteilen, die sich im jeweiligen Lärmpegelbereich aus den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung, Berlin) für Wohn- bzw. Büronutzung sind vorzulegen. Für Schlafräume sind bei Beurteilungspegeln von 45 dB(A) schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Die DIN kann bei dem Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

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

7.1 Fläche A 1 - Vernetzungskorridor Süd

Im Bereich der als A1 zeichnerisch festgesetzten Fläche am Westrand des Plangebiets (Sondergebiet bzw. Gemeinbedarfsfläche) ist die Herstellung eines Vernetzungskorridors sowie eine allgemeine Lebensraumfunktion für die streng geschützten Arten Kreuzkröte und Zauneidechse sicherzustellen. Diese ist durch die Anlage einer Böschungshecke zu verbessern.

Für die Anlage der Böschungshecke sind ausschließlich lebensraumtypische Gehölzarten mit Pflanzabstand 1m x 1,5m gem. Pflanzenliste im Anhang und der Mindestqualität „Strauch 1x verpflanzt 60-100cm" zu pflanzen und als Niederhecke mit einer Höhe von 2,5m zu entwickeln. Abschnittsweise sind 26 Großsträucher lebensraumtypischer Arten gem. Pflanzenliste im Anhang mit Mindestqualität „Solitär 3x verpflanzt 150-200cm" zu pflanzen. Wahlweise können für 50% der Großsträucher auch Hochstamm-Bäume gem. Pflanzenliste im Anhang mit einem Mindest-Stammumfang von 16-18cm gepflanzt werden.

Innerhalb der Fläche sind zur Strukturverbesserung für Kleintiere ca. 40m Trockenmauern oder Schwergewichtsmauern aus Grauwacke mit mindestens 0,6m Höhe sowie mindestens 4 Spurrillen/Mulden mit gedichteter Sohle stark bindigen Bodens von ca. 1,5m x 8m anzulegen. Alle Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten.

7.2 Fläche A 2 - Baumhecke

Im Bereich der als A2 zeichnerisch festgesetzten Fläche am Ostrand des Plangebiets (Gewerbegebiet) ist die bestehende Baumhecke zu erhalten und unter abschnittsweiser Entnahme der Fichtenbestände durch Pflanzungen lebensraumtypischer Bäume 1. und 2. Ordnung sowie Sträucher gem. Pflanzenliste im Anhang zu ergänzen.

Abgängige Pflanzen sind nachzupflanzen. Es sind ausschließlich lebensraumtypische Bäume 1. und 2. Ordnung sowie Sträucher gem. Pflanzenliste im Anhang zu verwenden.

7.3 Fläche A 3 - Biotop Trockenhang

Im Bereich der als A3 zeichnerisch festgesetzten Fläche (öffentliche Grünfläche) südlich der Planstraße sind zur Herstellung von Lebensraumfunktionen für die im Gebiet vorkommenden, besonders und streng geschützten Tierarten Blauflügelige Ödlandschrecke, Blauflügelige Sandschrecke und Zauneidechse Teilflächen des Geländes unter dem Leitbild des Biotoptyps „Trockenhang" anzulegen.

Hierzu sind auf 20% der Maßnahmenfläche Gebüsche bzw. Baumreihen unter Verwendung lebensraumtypischer Gehölzarten der Bäume I. und II. Ordnung sowie Sträuchern gem. Pflanzenliste im Anhang anzulegen.

Zur Herstellung eines Gerüstbestandes sind ausschließlich Solitärbäume und mehrstämmige Bäume mit Höhe 300-350cm zu pflanzen. Sträucher sind mit Pflanzabstand 1m x 1,5m und Mindestgröße „Strauch 1x verpflanzt 60-100cm hoch" zu pflanzen.

Auf mindestens 100m Strecke sind Trocken- bzw. Schwergewichtsmauern aus Grauwacke mit einer Höhe von min. 0,6m sonnenexponiert anzulegen.

Auf 25% der Fläche sind rudeale Magerstandorte aus Flugsand Körnung 0/1mm bei Auftragstärke des Flugsands von mindestens 40cm anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Alle Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten.

7.4 Fläche A 4 - Extensive Wiesen

Im Bereich der als A4 zeichnerisch festgesetzten Fläche (öffentliche Grünfläche) ist zur Sicherung und Herstellung von Lebensraumfunktionen für den hier vorkommenden streng geschützten Grünspecht sowie für Siedlungsfledermausarten ein strukturreicher Teilraum zu entwickeln. Hierzu sind extensive Wiesen auf 50% der Flächen unter Verwendung von geeignetem Saatgut regionaler Herkunft anzulegen, zu entwickeln und zu pflegen. Wahlweise können auch artenreiche Gebrauchtrasen mit hohem Kräuteranteil (RSM 2.4 V,2005 mit 17% Kräuteranteil) auf allen Rasenflächen angelegt, entwickelt und gepflegt werden. Alle Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten.

Insbesondere unter Einhaltung der Baumarten Linde und Hainbuche sind vorhandene Baumpflanzungen zu sichern und zu entwickeln. Für Ergänzungspflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die lebensraumtypischen Gehölzarten gem. Vorschlagsliste im Anhang zu verwenden. Sträucher sind mit einer Mindestgröße von 150 bis 200cm und Bäume mit einem Mindeststammumfang von 16-18cm zu pflanzen.

8. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Stellplatzanlagen in Baugebieten

Auf Stellplatzanlagen, die nicht durch Tiefgaragen unterbaut sind, sind je fünf ebenerdig angelegte Stellplätze zwischen den Stellplätzen oder im Randbereich ein Baum 2. Ordnung nach gärtnerischer Pflanzenauswahl, unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang, zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mind. 6 m² anzulegen, mit Bodendeckern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Baumschirme'-kronen sollen sich weitgehend über den Standflächen befinden.

8.2 Baumpflanzungen in der Verkehrsfläche „Planstraße 3"

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sind 12 mittel- bis kleinkronige Bäume nach gärtnerischer Pflanzenauswahl, unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang, als Straßenbäume zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Baumstandorte können geringfügig (max. 2,00 m) verschoben werden.

8.3 Baumpflanzungen in der Verkehrsfläche „Planstraße 3.a"

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sind 6 mittel- bis kleinkronige Bäume nach gärtnerischer Pflanzenauswahl, unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang, als Straßenbäume zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

9. Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

9.1 Erhaltung von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume („Alleе Werkstättenstraße") sind dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Bäume (auch aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht) sind durch Pflanzen gleicher Art oder wahlweise, mit dem Ziel eines abschnittsweisen Bestandsumbaus, durch eine Baumart 1. Ordnung nach gärtnerischer Pflanzenauswahl, unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang, zu ersetzen, zu entwickeln und zu pflegen. Der Ersatz-Pflanzenstandort kann vom ehemaligen Standort abweichen, sofern das Gestaltungsbild nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere der Wiedererkennungswert der „Alleе Werkstättenstraße" ist dabei zu beachten.

10. Bodenschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sind mit unterschiedlichen Planzeichen unterschiedliche Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Bodeneingriffe oder Flächenentsiegelungen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Die Maßnahmen sind gegebenenfalls durch einen Fachgutachter zu begleiten (siehe hierzu auch C. Hinweise).

Für die mittels Planzeichen **xxx xxx** gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnete Teilfläche B-008181-089 Ost „Kanalschaden-Ost" innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird festgesetzt:

Vollständige Auskofferung und Entsorgung des schadstoffbelasteten Bodens und Auffüllung mit sauberem, kulturfähigem Boden zur Wiederherstellung des bestehenden bzw. geplanten Geländeniveaus.

Ausnahmsweise ist zulässig, den schadstoffbelasteten Boden bis in mindestens 0,6 m Tiefe zu entfernen, eine Signal- und Sperrschicht (Kunststoffdichtungsbahn o.ä.) einzubauen und mindestens 0,6 m unbelasteten, kulturfähigen Boden zur Wiederherstellung des bestehenden bzw. geplanten Geländeniveaus aufzubringen.

11. Gestaltung (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NW)

Die folgenden Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und zu Werbeanlagen gelten nicht für Baudenkmale und deren Anbauten. Hier ist im Einzelfall eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.

11.1 Fassaden

In den Sondergebieten SO 2.1 bis SO 2.5 sind Fassaden zu festgesetzten Verkehrsflächen zu mindestens 20 % der geschlossenen Flächen (ohne Fenster und Türen) in Ziegel auszuführen. Als Material sind rote, rotbraune, rotbläuliche und dunkelrote Ziegel im Dünn-(DF) oder Normalformat (NF) zulässig. Für die restlichen geschlossenen Flächen sind Putz, Holz, Metall oder Glas zulässig.

11.2 Dächer

Solaranlagen auf Gebäuden sind bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Diese Anlagen müssen zu den zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Trauf- bzw. Gebäudekanten einen Abstand von mindestens ihrer Höhe aufweisen.

11.3 Einfriedungen und Nebenanlagen

Einfriedungen sind nur als Laubhecken, unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang (heimische Pflanzen), oder als Stabgitterzäune zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Vorbereiche sind Einfriedungen nur bis 40 cm Höhe zulässig. Ausnahmsweise kann z. B. aus Sicherheitsaspekten eine Einfriedung bis 2,00 m zugelassen werden. Diese hat einen Mindestabstand von der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Fläche für die Begründung von Geh- und Fahrrechten von 2,00 m einzuhalten.

Alle übrigen Einfriedungen dürfen 2,0 m Höhe nicht überschreiten. Alternativ sind Mauern bis zu 1,0 m Höhe zulässig, Zaunaufsätze auf Mauern sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 2,0 m zulässig.

Als Material für o. g. **Mauern** sowie für **Nebenanlagen**, wie z.B. Abgrenzungen von Müllsammelplätzen, Müllschränke, Treppenwangen der Eingangstreppen sind in allen gekennzeichneten Vorbereichen nur rote, rotbraune, rotbläuliche und dunkelrote Ziegel im Dünn-(DF) oder Normalformat (NF) zulässig.

Alternativ ist eine Eingrünung, unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang, möglich. Als Ausnahme kann eine Gestaltung zugelassen werden, die in Material und Farbe mit dem Material und der Farbe des Hauptgebäudes harmonisch korrespondiert.

Müllplätze, Müllschränke, Lagerflächen, Außenlager und vergleichbare Einrichtungen sind, unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang, einzugrünen. Alternativ kann als Ausnahme eine bauliche Einfassung mit Materialien analog zu den Nebenanlagen zugelassen werden.

Hinweis: Eingrünung/bauliche Einfassung im Sinne dieser Satzung bedeutet, dass von den öffentlichen Verkehrsflächen und von den Nachbargrundstücken die Fläche durch Pflanzen oder bauliche Anlagen eingefasst wird und optisch nicht mehr wirksam wird.

11.4 Werbeanlagen

11.4.1 Anbringungsort

Werbeanlagen sind nur an Gebäudefassaden zulässig. Es ist nur Werbung an der Stätte der Leistung zulässig.

Oberhalb der Traufkante bzw. Attika und auf dem Dach sind Werbeanlagen unzulässig.

11.4.2 Größe und Ausladungen

Für die Größe und Ausladungen von Werbeanlagen an Gebäuden gelten folgende Maßgaben:

Werbeanlagen dürfen in Summe eine Ansichtsfläche von 15% der Fassadenfläche je Gebäudeseite nicht überschreiten.

Alle Höhen- und Größenangaben beziehen sich auf die gesamte Werbeanlage einschließlich deren Hintergrundfläche.

Wirklig zur Gebäudefront anzubringende Werbeanlagen dürfen eine Ausladung von 0,75 Meter (inkl. Befestigung) nicht überschreiten. Flach auf die Fassade aufgebrachte Werbeanlagen dürfen maximal um das Maß der erforderlichen Konstruktionsteile über die Gebäudekanten hinausgehen.

11.4.3 Farben, Hinweistafeln

Es ist eine Fahne bzw. 1 Fahnenmast oder eine Hinweistafel je angefangene 10,00 m Grundstücksgrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Zur öffentlichen Verkehrsfläche müssen sie einen Abstand von 1,0 m einhalten.

Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 8,0 m nicht überschreiten, die Fahnen sind hier bis zu einer Größe von 6,0 m² zulässig.

Standtransparente oder Hinweistafeln sind entweder als vertikale Elemente mit einer Höhe über der natürlichen bzw. genehmigten Geländeoberfläche von bis zu 3,0 m und einer Breite von bis zu 1,0 m oder als horizontale Elemente mit einer Höhe von bis zu 2,0 m und einer Breite von bis zu 3,0 m mit maximal 3,0 m² Flächengröße zulässig.

Auskragungen in die öffentliche Verkehrsfläche sind nicht zulässig.

HINWEISE

A Maßnahmen zum Bodenschutz

Das Plangebiet ist vollständig als Altstandort einzustufen. Es bestehen Bodenverunreinigungen. Erforderliche Einzelmaßnahmen entsprechend den textlichen Festsetzungen und sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Die Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Bodenschutz auf schadstoffbelasteten Flächen sind in der Begründung zum Bebauungsplan näher erläutert.

Für die mittels Planzeichen X X X gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Teile des Geltungsbereichs ist zu beachten:

Bodeneingriffe oder Flächenentsiegelungen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Die Maßnahme sind gegebenenfalls durch einen Fachgutachter zu begleiten.

Für die mittels Planzeichen X - X - X gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Teile des Geltungsbereichs ist zu beachten:

Für die Bereiche besteht für die ausgewiesenen Gewerbeflächen ein verbindlicher Sanierungszielen. Hierdurch werden die erforderlichen Maßnahmen wie die teilweise Entsorgung der Auffüllungen und der belasteten Bereiche sichergestellt. Bodeneingriffe sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Die Maßnahmen sind gegebenenfalls durch einen Fachgutachter zu begleiten.

B Kampfmittel

Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erhöhten mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen.

C Grundwassernutzung

Aufgrund der vorhandenen Grundwasserverunreinigungen mit Pflanzenbehandlungs- und Schädlingsbekämpfungsmitteln (PBSM) und chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) wird durch eine Allgemeinverfügung der Stadt Leverkusen verboten, dass im Geltungsbereich Grundwasser gefördert werden darf.

D Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende, archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus ungeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Leverkus