Anlage 3

STADT LEVERKUSEN

NEUE BAHNSTADT OPLADEN

BEBAUUNGSPLAN 172 A/II "GRÜNE MITTE"

Textliche Festsetzungen

Arbeitsstand: ~~zweite~~3. Auslegung ~~(unverändert gegenüber 1. Auslegung)~~

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ~~– 2. AUSLEGUNG –~~

(gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Gewidmete Bahnanlagen

~~Der Bebauungsplan bezieht sich mit Ausnahme der Straßenflurstücke der Lützenkirchener Straße~~Die Parkplatzfläche des P+R-Platzes, Flur ~~7~~8, Flurstücke ~~155, 833, 904~~186 und 199 (teilweise~~), der Stauffenbergstraße Flur 7, Flurstück 834 (teilweise) sowie der Parkplatzfläche Flur 7, Flurstücke 780, 799 (teilweise) ~~) befindet sich auf ~~gewidmete~~gewidmeten Bahnflächen, die dem Fachplanungsvorbehalt unterliegen. ~~Für den Bebauungsplan~~Für diesen Bereich des Bebauungsplans wird gemäß § 9 (2) Nr.2 BauGB festgesetzt, dass die ~~im Bebauungsplan~~dort festgesetzten Nutzungen erst nach der Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken zulässig sind.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines Wohngebiet **(gem. § 4 BauNVO)**

Gem. §1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 3 "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" nur ausnahmsweise zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

2.2 Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)

Gem. §1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen

handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

In dem mit MI 1 gekennzeichneten Gebiet sind gem. § 1 Abs. 7 und 8 BauNVO Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht zulässig.

2.3 Sondergebiet SO 1 "Hochschulgebiet / Forschung / Technologie / Dienstleistungen" (gem. § 11 BauNVO)

Das Sondergebiet dient zur Unterbringung von Einrichtungen, Betrieben und Dienstleistungen, die auf die Hochschule bezogen sind sowie für unternehmensbezogene Dienstleitungen. Die Nutzungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Institute und Aninstitute
- Ausgründungen
- Labore
- Werkstätten und technische Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Hochschule oder den zulässigen Nutzungen
- Lager und Logistik mit Zubehör für Labore
- Büro- und Verwaltung im Zusammenhang mit der Hochschule oder den zulässigen Nutzungen sowie unternehmensbezogene Dienstleitungen und frei Berufe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Dienstleistungen aller Art ohne Einzelhandel
- Einrichtungen für Bildung, Kultur und Sport
- Hotels und Beherbergungseinrichtungen
- Gastronomie

2.4 Sondergebiet SO 2 "Hochschulgebiet / Forschung / Technologie / Dienstleistungen mit Einzelhandel" (gem. § 11 BauNVO)

Das Sondergebiet dient zur Unterbringung von Einrichtungen, Betrieben und Dienstleistungen, die auf die Hochschule bezogen sind sowie für unternehmensbezogene Dienstleitungen. Die Nutzungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Institute und Aninstitute

- Ausgründungen
- Labore
- Werkstätten und technische Dienstleistungen im Zusammenhang mit der Hochschule oder den zulässigen Nutzungen
- Lager und Logistik mit Zubehör für Labore
- Büro- und Verwaltung im Zusammenhang mit der Hochschule oder den zulässigen Nutzungen sowie unternehmensbezogene Dienstleitungen und frei Berufe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Dienstleistungen aller Art ohne Einzelhandel
- Einrichtungen für Bildung, Kultur und Sport
- Hotels und Beherbergungseinrichtungen
- Gastronomie

Ausschließlich im Erdgeschoss zulässig sind Läden bis zu 400 m² Verkaufsfläche zur Nahversorgung mit Lebensmitteln und anderen nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie den zentrenrelevanten Sortimenten: „Papier und Schreibwaren, Schul- und Büroartikel (47.62.2), Bücher (47.68), Ton- und Bildträger (47.63)“ entsprechend der Sortimentsliste der Stadt Leverkusen. (Anlage 1)

2.5 Sondergebiet SO 3 "Kletterhalle" (gem. § 11 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von sportlichen Nutzungen im Zusammenhang mit kommerziellen Freizeitnutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Anlagen zur Ausübung des Klettersports
- Schulungs- und Trainingseinrichtungen in Zusammenhang mit dem Klettersport oder für Ausbildungszwecke
- Räume und Anlagen für Veranstaltungen in Zusammenhang mit der Einrichtung und für den Klettersport
- Gastronomie und Außengastronomie in Zusammenhang mit der Einrichtung für den Klettersport
- Büro, Sozial- und Nebenräume in Zusammenhang mit der Einrichtung für den Klettersport

Ausnahmsweise zulässig sind:

- untergeordnete Freizeitnutzung Sauna, Fitness, Wellness
- untergeordneter Einzelhandel mit Sportartikeln und sonstigen Artikeln bezogen auf Klettersport bis max. 60 m² Verkaufsfläche.

Geräuschkontingentierung

Hinweis: Bezüglich der nachfolgend verwendeten Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 45691 "Geräuschkontingentierung", Dezember 2006 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin, zu beziehen über den Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin) verwiesen. Die DIN kann bei dem Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Im Sondergebiet sind nur Betriebe und Anlagen (einschließlich Stellplatzanlage) zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreitet:

$L_{EK,}$ tags (6.00 – 22.00 Uhr)	64 dB(A)/m²
$L_{EK,}$ nachts (22.00 – 6.00 Uhr)	54 dB(A)/m²

3. Vollgeschosse im III. Geschoss (gem. § 20 BauNVO)

Sofern in den allgemeinen Wohngebieten (WA) ein III. Vollgeschoss errichtet wird,

- ist dieses Vollgeschoss so auszubilden, dass seine Grundfläche höchstens 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweist
- ist ein zusätzliches Dachgeschoss nicht zulässig.

(Erläuterungsskizze siehe Anlage 3)

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

Die Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen insbesondere durch untergeordnete technische Einrichtungen und Dachaufbauten kann ausnahmsweise zugelassen werden. Derartige Aufbauten müssen von der Traufkante bzw. Außenwand mindestens 0,5 m zurücktreten.

4a. Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 23 Abs. 3 Bau NVO)

4a.1 Vorgärten

Die Vorgartenbereiche sind zeichnerisch festgesetzt.

Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Sie dürfen höchstens zu 35 % versiegelt sein. Versiegelte Flächen im Sinne dieser Festsetzung sind auch Ökopflaster, Rasengittersteine, Schotter, Kies und vergleichbare Materialien.

4a.2 Überschreitung durch begrünte Tiefgaragen

Die überbaubare Grundfläche darf durch die Flächen von Tiefgaragen, die mit einer mindestens 0,6 m mächtigen begrünten Oberfläche gestaltet sind, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

4a.3 Überschreitung durch Terrassen

Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf durch nicht überdachte Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m überschritten werden. Dieses gilt nicht innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereiche.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu 50 % überschritten werden (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

5. Stellplätze und Garagen (gem. § 12 Abs.6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sowie Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Die nicht überbauten Teile von Tiefgaragen sind zu begrünen und mit einem mindestens 0,6 m mächtigen Begrünungsaufbau (Vegetationsschicht >= 0,45 m, Dränschicht >= 0,15 m) zu überdecken.

Ausnahmsweise sind Tiefgaragen auch innerhalb der übrigen Baugebietsflächen zulässig, wenn sie begrünt und mit einem mindestens 0,6 m mächtigen Begrünungsaufbau überdeckt werden.

6. Nebenanlagen (gem. § 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO)

Oberirdische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis 30 m³ Größe zulässig.

Anlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

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

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden wie folgt festgesetzt:

L Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

8. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von 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:

Nach außen abschließende Bauteile von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind so auszuführen, dass sie die gemäß der Kennzeichnung im Plan und nachfolgender Auflistung angeführten Schalldämmmaße aufweisen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R`w, res des Außenbauteils in dB von Aufenthaltsräumen in Wohnungen.
II	56-60	30
III	61-65	35
IV	66-70	40
V	71-75	45

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes zu korrigieren. In Räumen, die überwiegend zum Schlafen benutzt werden und in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Hinweis: Bezüglich der vorstehend verwendeten Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin, zu beziehen über den Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin) verwiesen. Die DIN kann bei dem Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

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

9.1 Fläche A 1 – Vernetzungskorridor

Im Bereich der als A1 zeichnerisch festgesetzten Fläche am Westrand des Plangebietes ist die Passierbarkeit, insbesondere für die gem. Bundesartenschutzverordnung streng geschützten Arten Kreuzkröte *Bufo*

calamita und Zauneidechse *Lacerta agilis* durch Herstellung eines Vernetzungskorridors sicherzustellen. Hierzu ist eine 2,5 m breite Lauffläche, mit mineralischem Substrat aus Kies-Sand, Körnung 0/16mm, in einer Auftragstärke von mindestens 0,35 m auszuführen und dauerhaft von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Die Fläche ist 1x jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist zu beseitigen. Ausnahmsweise kann die Breite der Fläche im Bereich von Ingenieurbauwerken für geringfügige Abschnitte auf bis zu 1m Breite reduziert werden.

9.2 Fläche A 2 – Gehölzinsel der Parkanlage

Im Bereich der als A2 zeichnerisch festgesetzten Fläche westlich des ehemaligen Magazins ist eine Gehölzinsel mit Lebensraumfunktion für kulturfolgende Brutvogelarten, insbesondere für den hier relevanten gem. BArtSchV streng geschützten Grünspecht Picus viridis, bestehend aus einem parkseitig offenen hallenartigen Baumbestand lebensraumtypischer Arten sowie darunter liegenden Kleingebüschen, Solitärgroßsträuchern oder Schnitthecken von maximal 1,3 m Höhe mit in Summe 300 m² Fläche und einer ruderalen Wiese, zu sichern bzw. zu entwickeln und zu pflegen. Neben dem so gesicherten ergänzenden Nahrungsangebot, auch für so genannte „Siedlungs-Fledermausarten“, ist ein Quartierangebot für letztgenannte im Fassaden-/Dachanschlussbereich des Magazin-Gebäudes sicherzustellen. Natürliche Quartiere können durch Fledermauskästen ersetzt werden.

Im Zuge der Entwicklung sind die Ziergehölzflächen vollständig zu entnehmen. Die Anpflanzung der Kleingebüsche, Solitärgroßsträuchern oder Schnitthecken von maximal 1,3 m Höhe in lichten Randzonen der Gehölzinsel hat mit lebensraumtypischen Arten gemäß Pflanzenliste im Anhang zu erfolgen.

Unter steter Repräsentanz der für die Zielart Grünspecht geeigneten Höhlenbäume ist ein schrittweise erfolgender Bestandsumbau des Pionierholzes (Birken) hin zu lebensraumtypischen Baumarten 1. und 2. Ordnung gem. Pflanzenliste im Anhang in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde und der Unteren Denkmalbehörde zulässig. Die ruderale Wiese ist 1x jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist zu beseitigen.

9.3 Fläche A 3 – Extensive Wiesen, Kleingebüsche

Im Bereich der als A3 zeichnerisch festgesetzten Fläche südlich des ehemaligen Magazins ist mit Schwerpunkt im südlichen Bereich eine extensive Wiese auf 50% der Fläche auf stark sandigem Boden unter Verwendung von geeignetem Saatgut regionaler Herkunft anzulegen, zu entwickeln und zu pflegen. Die extensive Wiese ist 3-4mal jährlich mit dem Balkenmäher zu mähen. Das Schnittgut ist zu beseitigen. Alternativ kann stattdessen auch ein artenreicher Gebrauchsrasen mit hohem Kräuteranteil (RSM 2.4 V. 2005 mit 17% Kräuteranteil) für alle Rasenflächen des Grünzuges verwendet werden.

Auf 600 m² sind Kleingebüsche, Solitärgroßsträuchern oder Schnitthecken von maximal 1,3 m Höhe zu entwickeln. Die Grundfläche der Kleingebüsche darf 100 m² nicht unterschreiten. Es sind ausschließlich lebensraumtypische Gehölzarten gem. Pflanzenliste im Anhang zulässig.

Zur angrenzenden Spiel-, Verkehrs- oder Wegeflächen ist eine bis 1,3 m hohe Schnitthecke oder eine Niederhecke lebensraumtypischer Gehölzarten der Vorschlagsliste im Anhang zu pflanzen, zu entwickeln und zu pflegen.

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

10.1 Fläche M 1+3

Entwicklung einer Mittelhecke, teils überstellt mit kleinkronigen Hochstamm-Bäumen auf Flächen im Bereich der Misch- und Wohngebiete sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Bereich der als M1 (Bereich entlang der östlichen Plangebietsgrenze) und M3 (Bereich P+R-Platz nördlich der Werkstättenstraße) zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ist eine Mittelhecke mit Entwicklungshöhe bis 2,5m in 2,5m Breite herzustellen, zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Die Heckenpflanzung oder Teile davon sind mit kleinkronigen Hochstamm-Bäumen gem. Pflanzenliste im Anhang zu überstellen und die Bäume dauerhaft zu entwickeln und zu pflegen. Die Mindestpflanzdichte entspricht 1 Baum je 20m Hecke. Die Höchstpflanzdichte entspricht 1 Baum je 10m Hecke. Es sind ausschließlich lebensraumtypische Gehölzarten gem. Pflanzenliste im Anhang zu wählen.

10.2 Fläche M 2 – Hecke

Im Bereich der als M2 (Bereich Rampe Brücke Mitte) zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ist eine Hecke mit einer Entwicklungshöhe bis 2,5m herzustellen, zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Es sind ausschließlich lebensraumtypische Gehölzarten gem. Pflanzenliste im Anhang zu wählen.

10.3 Fläche G1 – Baumreihe in der Verkehrsfläche „Planstraße 1“ (Ost-West-Straße)

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sind 28 mittel- bis kleinkronige Bäume nach gärtnerischer Pflanzenauswahl, unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang, als Straßenbäume zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

10.4 Fläche G2 – Baumreihe in der Platzfläche westlich des Ost-West-Grünzuges

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind 4 großkronige Bäume nach gärtnerischer Pflanzenauswahl unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang mit zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

10.5 Fläche G4 – Baumreihe im Süden der P+R-Fläche

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind am südlichen Rand der Fläche 3 großkronige Bäume nach gärtnerischer Pflanzenauswahl unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

10.6 Fläche G5 – Baumreihe in der Verkehrsfläche Torstraße

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sind 4 kleinkronige Bäume nach gärtnerischer Pflanzenauswahl unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

10.7 Stellplatzanlagen in Baugebieten

Auf Stellplatzanlagen~~, die nicht durch Tiefgaragen unterbaut sind,~~ sind je fünf ebenerdig angelegte Stellplätzen 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.

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

11.1 Erhaltung von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume und Baumreihen sind dauerhaft zu erhalten.

Abgängige (auch aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht) Bäume 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 „Allee Werkstättenstraße“ ist dabei zu beachten.

12. 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.

Für die mittels Planzeichen **X X X** gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Teile des Geltungsbereichs wird festgesetzt:

Vor Bodeneingriffen ist die Untere Bodenschutzbehörde und Untere Abfallwirtschaftsbehörde zu informieren und die Maßnahme gegebenenfalls durch einen Fachgutachter zu begleiten.

Für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete wird festgesetzt:

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

Für die mittels Planzeichen **xx xx** gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Sondergebiete SO 1 und SO 2 wird festgesetzt:

- Vor Bodeneingriffen ist die Untere Bodenschutzbehörde und Untere Abfallwirtschaftsbehörde zu informieren und die Maßnahme gegebenenfalls durch einen Fachgutachter zu begleiten.

Für die mittels Planzeichen **xxx xxx** gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Teilfläche **W 042** (Federschmiede) 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, die vorhandene Oberflächenversiegelung zu entfernen und durch eine Signal- und Sperrschicht (Kunststoffdichtungsbahn o.ä.) zu ersetzen und mindestens 0,6 m unbelasteten kulturfähigen Boden zur Wiederherstellung des bestehenden bzw. geplanten Geländeniveaus aufzubringen.

Für die mittels Planzeichen **xxx xxx** gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Teilfläche **W 081-West** (Waschhaus) 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.

Für die mittels Planzeichen **xxx xxx** gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Teilfläche **Brückenrampe** innerhalb der öffentlichen Grün- und Verkehrsfläche wird festgesetzt:

- Es ist oberhalb der Auffüllung eine Signal- und Sperrschicht (Kunststoffdichtungsbahn o.ä.) einzubauen und mindestens 0,6 m unbelasteten kulturfähigen Boden zur Herstellung des geplanten Geländeniveaus aufzubringen.
- Bodeneingriffe von mehr als 30 cm Tiefe sind generell nicht zulässig. Sollten derartige Eingriffe im Einzelfall unvermeidlich sein, ist die Maßnahme frühzeitig mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen und fachgutachterlich zu begleiten.

Für die mittels Planzeichen **xxx xxx** gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Teilfläche **Werkstättenstraße** innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche 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, unter zukünftigen Versiegelungen den schadstoffbelasteten Boden nur bis in mindestens 0,35 m Tiefe zu entfernen. Die Ausnahmeregelung dient dem Erhalt der Kastanienallee.
- Ausnahmsweise ist im Bereich zukünftiger Grünflächen oder an Stellen zukünftig entfallender Bäume zulässig, den schadstoffbelasteten Boden nur 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.

13. 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.

13.1 Fassaden

Fassaden zu festgesetzten Verkehrsflächen sind 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.

13.2 Dächer

Die Dachdeckung hat in rot, dunkelrot, grau oder schwarz zu erfolgen. Kiesschüttungen oder begrünte Dächer sind zulässig. Metallische Dachdeckungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Solaranlagen für Solarthermie oder Photovoltaik sind zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Diese Anlagen müssen zu den zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Traufkanten einen Abstand von mindestens ihrer Höhe aufweisen.

13.3 ~~Vorgärten~~

~~Die Vorgartenbereiche sind zeichnerisch festgesetzt.~~

~~Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Sie dürfen höchstens zu 35 % versiegelt sein.~~

~~13.4~~ Einfriedungen und Nebenanlagen

In allgemeinen Wohn- und in Mischgebieten sind die Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen nur als Mauer im Ziegelsichtmauerwerk mit bis 0,6 m Höhe auszuführen.

Einfriedungen zur seitlichen Grundstücksgrenze im Vorgartenbereich sind nur als Mauer im Ziegelsichtmauerwerk mit maximal 0,6 m Höhe zulässig. Zaunaufsätze oder Handläufe sind nur bis zu einer Gesamthöhe der Einfriedung von maximal 1,0 m zulässig.

Als Material für Mauern und Nebenanlagen wie Abgrenzungen von Müllsammelplätzen, Müllschränke, Treppenwangen der Eingangstreppen im Vorgartenbereich sind rote, rotbraune, rotbläuliche und dunkelrote Ziegel im Dünn-(DF) oder Normalformat (NF) zulässig.

Einfriedungen in den SO 1, SO 2 und SO 3-Gebieten sind im Vorgartenbereich bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.

Zu allen anderen Grundstücksseiten sind als Einfriedungen nur Holzlatten-, Maschendraht- und Stabgitterzäune bis maximal 2,0 m Höhe zulässig.

HINWEISE

A Maßnahmen zum Bodenschutz

Erforderliche Einzelmaßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Die Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Bodenschutz der schadstoffbelasteten Flächen sind in der Begründung zum Bebauungsplan näher erläutert.

B Kampfmittel

Gemäß Erkenntnis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen 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 urgeschichtlicher Zeit sind gemäß des Gesetzes 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 Leverkusen unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW.

Anhang 1:

„Leverkusener Liste“

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (47.2)
Zeitungen und Zeitschriften (47.62.1)
Apotheken (47.73), medizinische und orthopädische Artikel (47.74), kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (47.75)
Wasch-, Putz- und Reinigungs- sowie Pflegemittel, Bürstenwaren und Besen, Kerzen u. ä. (47.19.1)

Zentrenrelevante Sortimente:

Alle nahversorgungsrelevanten Sortimente (siehe oben)
Papier und Schreibwaren; Schul- und Büroartikel (47.62.2)
Bücher (47.61), Ton- und Bildträger (47.63)
Bekleidung (47.71) inklusive Sportbekleidung (46.64.2 teilw.)
Schuhe (47.72.1)
Uhren und Schmuck (47.77)
Foto- und optische Erzeugnisse (47.78.2)
Augenoptikerbedarf (47.78.1)
Geräte der Informations- (47.41) und Kommunikationstechnik (47.42) sowie Unterhaltungselektronik (47.43)
Elektrokleingeräte, Elektrohaushaltswaren (47.54)
Haus- und Heimtextilien (47.51)
Lederwaren und Reisegepäck (47.72.2)
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (47.59.2)
Haushaltsgegenstände (47.59.9)
Sportausrüstungen und Spielwaren (47.6) ohne Fahrräder (47.64.1)
Blumen als Schnittblumen (47.76.1 teilw.)
Musikinstrumente und Musikalien (47.59.3)
lebende Heim- und Kleintiere (47.76 2 teilw.)
Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken; Münzen; Geschenkartikel (47.78.3)
Antiquitäten (47.79.1)

Nicht-zentrenrelevante Sortimente:

Kraftwagen (45.1), Kraftwagenteile und -zubehör (45.32)
Krafträder, Kraftradteile und -zubehör (45.4)
Metallwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf (47.52)
Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (47.53)
Möbel und Einrichtungsgegenstände (47.59)
Campingartikel (47.64.2 teilw.)
Fahrräder und Zubehör (47.64.1)
Topf- und Beetpflanzen, Düngemittel, zoologischer Bedarf (47.76 teilw.)

Anhang 2:

Vorschlagsliste für Gehölze und Pflanzthemen

Lebensraumtypische Gehölze

Bäume I. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fagus silvatica	Rot-Buche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Pinus sylvestris	Sandkiefer
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Groß-Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crateagus monogyna	Weißdorn
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Hülse
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Knack-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Sträucher der Mittelhecken

Buddleja davidii	Sommerflieder
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cytisus scoparius	Besenginster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder

Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Hochstamm-Bäume der Mittelhecken

Crateagus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel, auch Kultursorten möglich
Pyrus communis	Wildbirne, auch Kultursorten möglich

Gehölze der Schnitthecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crateagus monogyna	Weißdorn
Taxus baccata	Eibe

Gehölze gärtnerischer Pflanzenauswahl zur Straßen- und Stellplatzbegrünung

Niederhecken

Rosa rugosa ´Alba´	Weiße Apfelrose
Rosa x rugotida	Kreuzung R. rugosa x R. nitida

Bäume – großkronig

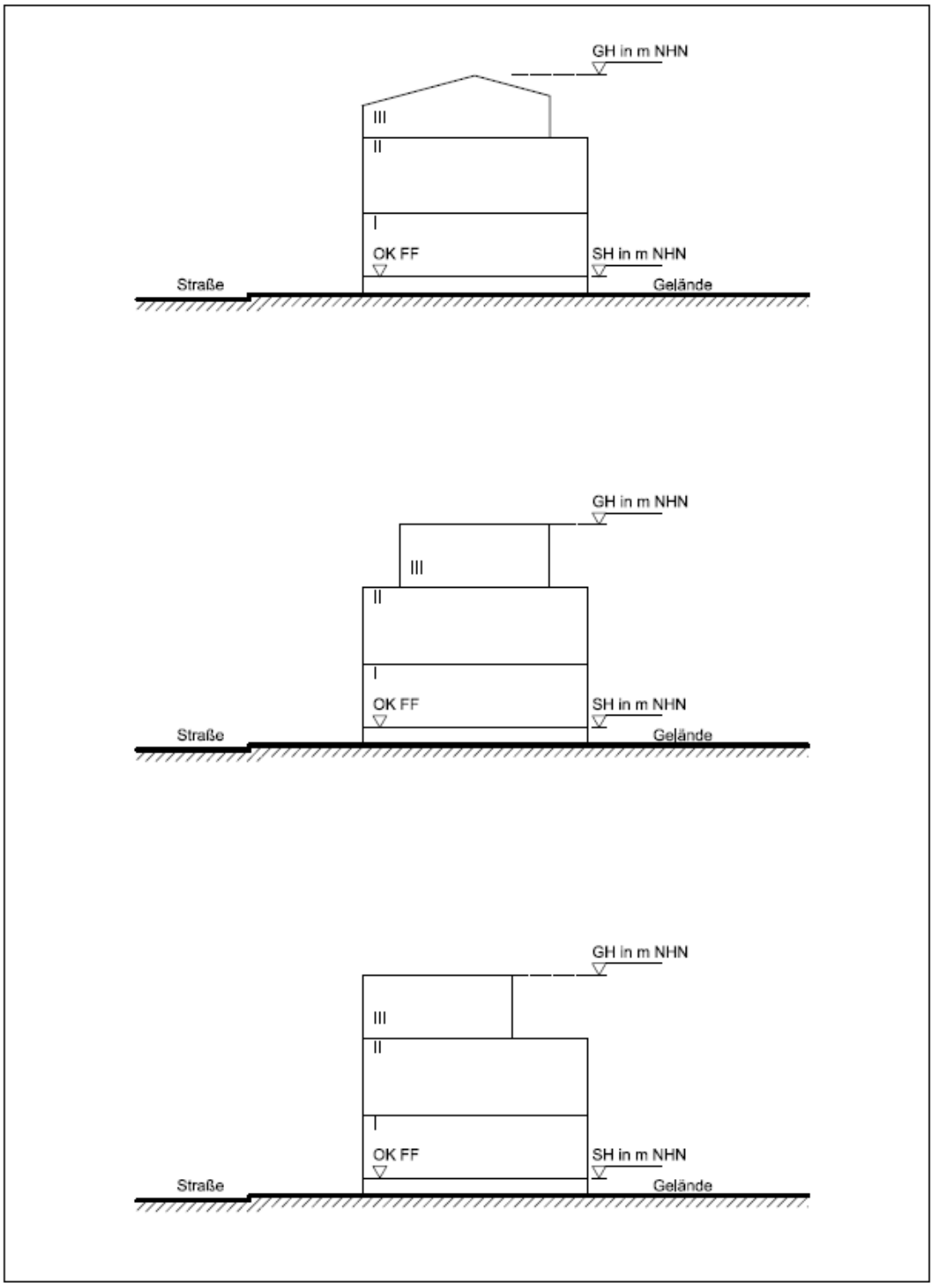
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Castanea sativa	Edelkastanie
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche, auch Straßenbaumzüchtungen
Platanus x acerifolia	Platane
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Bäume – mittelkronig

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus x spaethii	Erlen-Kreuzung A. japonica x subcordata
Alnus cordata	Herzblättrige Erle
Carpinus betulus	Hainbuche, auch Straßenbaumzüchtungen
Prunus serrulata	Zierkirsche der Sorte ´Kanzan´
Sorbus aria	Mehlbeere, auch Züchtungen

Bäume – kleinkronig

Crataegus ´Carrierei´	Apfeldorn
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn
Crataegus laevigata Paul's Scarlet'	Rotdorn
Prunus serrulata	Zierkirsche der Sorten ´Pink Perfection´

Anhang 3:

Erläuterung zur Festsetzung 3. Vollgeschosse im III. Geschoss