Bebauungsplan Nr. 208 B / II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere " (BLATT 4 / 4)

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet (SO 1.1 - 1.5) (gem. § 11 BauNVO)

1.1.1 Sondergebiet (SO 1.1 - 1.3) Einkaufszentrum, Dienstleistung und Wohnen

Es wird gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum, Dienstleistung und Wohnen" festgesetzt.

Die Teilbereiche SO 1.1, 1.2 und 1.3 dienen der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 6.400 m².

Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss zulässig.
Ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Nachfolgende Sortimente aus der Leverkusener Liste 2008 sind zulässig und dürfen die in Spalte 4 benannten Verkaufsflächenobergrenzen nicht überschreiten:

Sortimente gemäß Leverkusener Liste 2008	Hauptsortimente gemäß Wirtschaftszweige (WZ) 2008	Nr. nach WZ 2008	max. VK
Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren	Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	47.11.2	2.600 m² (davon max. 250 m² Drogerieartikel und 200 m² sonstige Sortimente)
Bekleidung inklusive Sportbekleidung	Einzelhandel mit Bekleidung	47.71	1.200 m²
	Einzelhandel mit Sport - und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)	47.64.2	
Unterhaltungselektronik	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik	47.43	1.200 m²
Schuhe	Einzelhandel mit Schuhen	47.72.1	600 m²
Babyartikel *	Haushaltsgegenstände	47.59.9	800 m²
	Haus- und Heimtextilien	47.51	
	Bekleidung	47.71	
	Spielwaren	47.6	
	Möbel und Einrichtungsgegenstände	47.59	
	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel	47.75	
	Nahrungsmittel	47.2	
	Bücher	47.61	
	Schuhe	47.72.1	
Papier und Schreibwaren; Schul- und Büroartikel	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln	47.62.2	500 m²
Sportausrüstungen und Spielwaren	Einzelhandel mit Verlagsprodukten, Sportausrüstungen und Spielwaren (in Verkaufsräumen)	47.6	300 m²
Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel **	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln	47.75	400 m²

* Babyartikel sind nicht in der Leverkusener Liste enthalten
** inklusive Wasch- und Putzmittel

Nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Leverkusener Liste 2008 sind innerhalb der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Andere Nutzungsarten, die in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Einkaufszentrum stehen, sind in allen Geschossen zulässig. Hierzu zählen Dienstleistungsbetriebe wie Reisebüros, Bankfilialen, Reinigungen, eine Postfiliale oder Gastronomie. Ausgenommen sind Dienstleistungen, deren Zweck auf das Anbieten von sexuellen Dienstleistungen in freiberuflicher oder gewerbsmäßiger Form ausgerichtet ist.
Als ergänzende Nutzungen sind darüber hinaus zulässig:
1. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. öffentliche Einrichtungen,
3. Büros und Praxen,
4. Dienstleistungen,
5. Stellplätze für den durch die Nutzungen im Bereich des Sondergebietes (SO 1.1 - 1.5) verursachten Bedarf,
6. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

Innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1 - 1.3 sind oberirdische Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Behindertenstellplätze sowie Stellplätze in Garagengeschossen oder Parkbauten (Parkhäuser, Parkpaletten).

Innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1 ist Wohnen ab dem 2. Obergeschoss zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.3 sind außer den in Nr.1 bis 6 genannten Nutzungen 60 P+R-Parkplätze zulässig.

Die Liste der Wirtschaftszweige (WZ) kann beim Fachbereich Stadtplanung zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

1.1.2 Sondergebiet (SO 1.4) Einzelhandel und Dienstleistung (gem. § 11 Abs. 1 BauNVO)

Es wird gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO ein Sondergebiet Einzelhandel und Dienstleistung festgesetzt.

Das Sondergebiet dient im Erdgeschoss der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Leverkusener Liste 2008.

Ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Als weitere Nutzungen sind darüber hinaus in allen Geschossen zulässig:
1. Gastronomie,
2. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Büros und Praxen,
4. Dienstleistungen,
5. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

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

1.1.3 Sondergebiet (SO 1.5) Verwaltung, Büro und Dienstleistung (gem. § 11 Abs. 1 BauNVO)

Es wird gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO ein Sondergebiet Verwaltung, Büro und Dienstleistung festgesetzt.

Zulässig ist ein Gebäude mit Büro- und Verwaltungsnutzungen.

Als ergänzende Nutzungen sind im Erdgeschoss sowie im ersten und zweiten Obergeschoss zulässig:
1. Läden,
2. Gastronomie,
3. Dienstleistungen,
4. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

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

Darüber hinaus ist Gastronomie im obersten Geschoss zulässig.

1.2 Sondergebiet (SO 2.1 - 2.2) Verwaltung, Büro und Dienstleistung (gem. § 11 Abs. 1 BauNVO)

Es wird gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO ein Sondergebiet Verwaltung, Büro und Dienstleistung festgesetzt.

Zulässig sind Gebäude mit Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen.

Als ergänzende Nutzungen sind zulässig:
1. Gastronomie,
2. Hotels und Beherbergungseinrichtungen,
3. Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke,
4. Stellplätze für den durch die Nutzungen im Bereich des Sondergebietes (SO 2.1 - 2.2) verursachten Bedarf,
5. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

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

Innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 2.1 und 2.2 sind oberirdische Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Behindertenstellplätze sowie Stellplätze in Garagengeschossen oder Parkbauten (Parkhäuser, Parkpaletten).

Ausnahmsweise können Wohnungen für Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

1.3 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird für die Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 3 festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen

nicht Bestandteile des Bebauungsplanes sind.

1.4 Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen,
3. Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, soweit es sich um Bordelle und bordellartige Nutzungen handelt.

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

1.5 Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:
1. Tankstellen,
2. Lagerplätze,
3. Gewerbebetriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, soweit es sich um Bordelle und bordellartige Nutzungen handelt.

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Teilbereiche GE 1 und GE 2 Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind.
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.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
1. Vergnügungsstätten,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

nicht Bestandteile des Bebauungsplanes sind.

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

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

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 3 sowie der Mischgebiete MI 1 und MI 2 ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude in einer Höhe von 61,50 – 62,00 m ü. NHN zu errichten.

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

Die Grundfläche der technischen Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzüge nach Ziffer 2.2 darf insgesamt 20 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten.
Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen für regenerative Energiegewinnung.

2.2. Zulässige Grundfläche (gem. § 19 Abs. 4 Bau NVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die innerhalb des Sondergebietes Teilbereiche SO 2.1 und 2.2 festgesetzte GRZ von 0,8 durch Garagengeschosse unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

2.3. Oberstes Geschoss

Innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1 und des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 3 ist in den mit d und b bezeichneten Flächen ein fünftes Geschoss zulässig. Dieses Geschoss darf maximal 65 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 3 und der Mischgebiete MI 1 und MI 2 ist in den mit a und c bezeichneten Flächen ein viertes Geschoss zulässig. Dieses Geschoss darf maximal 65 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen.

Innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1, des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 3 und der Mischgebiete MI 1 und MI 2 ist in den mit a, b, c und d bezeichneten Flächen das oberste Geschoss zu den mit e bezeichneten Flächen von den jeweils darunterliegenden Außenwänden um mindestens 2,0 m zurückzuversetzen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Geschlossene Bauweise (gem. § 22 Abs. 3 BauNVO)

Ausnahmsweise kann die innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1, des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 3 sowie der Mischgebiete MI 1 und MI 2 festgesetzte geschlossene Bebauung in Teilen durch Schallschutzanlagen mit einem erforderlichen Schalldämm-Maß von mindestens 24 dB ersetzt werden.

3.2. Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 23 Abs. 2 BauNVO)

Gebäuderücksprünge sind von den festgesetzten Baulinien bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.

4. Abstandflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Innerhalb des Sondergebietes Teilbereiche SO 1.1 - 1.5 sowie des Sondergebietes Teilbereiche SO 2.1 - 2.2 beträgt die Tiefe der Abstandflächen gemäß § 6 Abs. 5 BauO 0,5 H und zu öffentlichen Verkehrsflächen 0,25 H, mindestens jedoch 3,0 m.

5. Stellplätze, Tiefgaragen, Zufahrten und Nebenanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1. Tiefgaragen (gem. § 12 Abs. 2 BauNVO)

In allen Baugebieten sind Tiefgaragen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2. Zufahrten zu Tiefgaragen und sonstigen Stellplatzanlagen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 3 sowie der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind Zufahrten zu Tiefgaragen und sonstigen Stellplatzanlagen von der östlichen Plangebietsgrenze (Neue Bahnallee) sowie von den mit **3** bezeichneten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nicht zulässig.

5.3. Zufahrten und Stellplätze Gewerbegebiet

Innerhalb des Gewerbegebietes Teilbereiche GE 1 und GE 2 ist je Grundstück eine Zufahrt von der östlich angrenzenden Neuen Bahnallee in einer Breite von jeweils maximal 6,0 m zulässig.

Private Stellplätze dürfen nicht direkt von der Neuen Bahnallee, sondern nur über die in Satz 1 genannten privaten Zufahrten angefahren werden.

5.4. Stellplätze

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und der Mischgebiete sind oberirdische Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Behindertenstellplätze sowie Stellplätze in Garagengeschossen oder Parkbauten (Parkhäuser, Parkpaletten).

5.5. Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur in den überbauten Grundstücksflächen zulässig.

6. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

6.1. Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Grünes Band

In der mit **1** und **2** gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünes Band sind zum allgemeinen Wohngebiet Teilbereich WA 1 bis 3 Zufahrten für Rettungsfahrzeuge in der erforderlichen Breite und Anzahl zulässig.

6.2. Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Quartiersplatz

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Quartiersplatz sind Brückenzugänge, Brückenwiderlager, Rampen, Treppenanlagen und Gastronomie zulässig.

6.3. Private Grünfläche

Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch herzustellen und anteilig mit einer standortgerechten Vegetation entsprechend dem Freiraumkonzept naturnah zu gestalten, zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

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

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

GFL 1, 4 und 5
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

GFL 2
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger.

GFL 3.1 - 3.3
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger.
Die festgesetzten Mindesthöhen dürfen durch erforderliche Rampen oder Treppenanlagen unterschritten werden.

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

7.2. Gehrecht Sondergebiet Teilbereich SO 2.1

Innerhalb der mit **GHIJ** bezeichneten Fläche zwischen der Linie **JI** und **GH** ist durchgängig eine bis zu 10,0 m breite, jedoch mindestens 3,0 m breite Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

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

8.1. Schallschutz

8.1.1. Schutzbedürftige Räume

a. An den mit ▲▲▲ bezeichneten Fassaden sind zum Schutz vor Verkehrslärm Fenster zu schutzbedürftigen Räumen (Aufenthaltsräumen) von Wohnungen nach DIN 4109 nicht zulässig.
An den mit ▲▲▲ bezeichneten Fassaden sind öffenbare Fenster zu nicht schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109 (Bäder, Flure, Kochküchen etc.) zulässig.

b. An den mit ▲▲▲ bezeichneten Fassaden sind zum Schutz vor Verkehrslärm Fenster zu Schlaf- und Kinderzimmern nicht zulässig.

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

Im Baugenehmigungsverfahren sind im Schallschutznachweis gemäß DIN 4109 auch die Schallübertragungen über Nebenräume an den bahnzugewandten Fassaden zu den Aufenthaltsräumen nachzuweisen. Die zu treffenden baulichen oder sonstigen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass eine Schallpegeldifferenz bewirkt wird, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen") führt:

Raumart	Mittelungspegel
Schlafräume nachts	30 dB(A)
Wohnräume tags	40 dB(A)

8.1.2. Außenwohnbereiche

Innerhalb der mit a, b, c und d bezeichneten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien oder Terrassen) nur auf der lärmabgewandten Seite zu den mit e bezeichneten Flächen zulässig.

8.1.3. Lärmpegelbereiche

Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Fassaden in den zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß ($R'_{w,res}$) gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989) erreicht werden.

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten: Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Raumarten: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Raumarten: Büroräume [1] u.ä.
		erforderlich $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB		
III	61 bis 65	40	35	30
VI	76 - 80	²)	50	45

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden die Anforderungen nicht gestellt.
²) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109.
Die DIN kann beim Fachbereich Stadtplanung zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 zu erbringen.

8.1.4. Schallgedämmte Lüftungssysteme

In den Teilbereichen des allgemeinen Wohngebietes WA 1, WA 2 und WA 3, innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sowie innerhalb des Teilbereiches des Sondergebietes SO 1.1 sind für Schlafräume schallgedämmte Lüftungssysteme 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 Nachtzeitraum (von 22 bis 6 Uhr) eingehalten wird.

8.1.5. Emissionskontingente Gewerbegebiet (GE 1 und 2)

Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb sowie innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO das Gewerbegebiet mit den Teilbereichen GE 1 und GE 2 in die Teilflächen TF 01 bis TF 06 gegliedert.

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 der Stadt Leverkusen zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Es sind nur Betriebe und Anlagen (einschließlich Stellplatzanlage) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 weder tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche Nr.	Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m²] tags (6:00 bis 22:00h)	nachts (lauteste Stunde)
TF_{01}	51	36
TF_{02}	48	33
TF_{03}	57	42
TF_{04}	52	37
TF_{05}	52	37
TF_{06}	57	42

Für die zeichnerisch festgesetzten Richtungssektoren sind die in der folgenden Tabelle angegebenen Zusatzkontingente $L_{EK,zus,j}$ zulässig.

Bezugspunkt Bezeichnung	X=32360432,24 Richtungsvektor 1	Y=785658214,90 Richtungsvektor 2	Zusatzkontingent [dB] tags	nachts
Bereich A	55,8°	151,0°	18	18
Bereich B	151,0°	55,8°	0	0

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Fläche des festgesetzten Emissionskontingentes L_{EK} und der Zusatzkontingente die zulässigen Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der Teilflächen nach folgender Gleichung zu ermitteln:

$$L_{r,j} = 10 \cdot \lg \sum_i 10^{0,1(L_{EK,i} + L_{EK,zus,j} - \Delta L_{i,j})/dB}\, dB$$

$L_{r,j}$ = zulässiger Beurteilungspegel bzw. Immissionskontingent in dB(A)
$L_{EK,i}$ = Emissionskontingent der Teilfläche i
$L_{EK,zus,j}$ = Zusatzkontingent
$\Delta L_{i,j}$ = Abstand / Flächenkorrekturmaß

$$\Delta L_{i,j} = -10 \cdot \lg\left(\frac{S_i}{(4 \cdot \pi \cdot s_{i,j}^2)}\right) dB$$

S_i = Größe der Teilfläche TF_i in m²
$s_{i,j}$ = Abstand zwischen dem Teilflächenmittelpunkt i und dem Immissionsort j in m

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 maßgeblichen 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.
Die Einhaltung des zulässigen anteiligen Beurteilungspegel $L_{r,j}$ ist im nachfolgenden Genehmigungsverfahren durch eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen.
Der Beurteilungspegel L_r gemäß TA Lärm darf den anteiligen Beurteilungspegel $L_{r,j}$ nicht überschreiten.

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

9.1. Erhaltung von Einzelbäumen

9.1.1. 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 nach gärtnerischer Pflanzenauswahl zu ersetzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel IV). Der Ersatz-Pflanzenstandort kann vom ehemaligen Standort abweichen, sofern das Gestaltungsbild nicht beeinträchtigt wird.

9.1.2. Die bestehende Pappelreihe innerhalb der als Privatstraße festgesetzten Friedrich-List-Straße sowie innerhalb der mit **2** und **3** gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünes Band" ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Ist die landschaftsbildprägende Wirkung bzw. die Vitalität oder erforderliche Standsicherheit dieser Säulenpappelreihe nicht mehr in ausreichendem Maße gegeben, ist diese an gleicher Stelle durch die Anlage einer Baumreihe mit vergleichbarer Gestaltqualität aus Baumarten 1. oder 2. Ordnung nach gärtnerischer Pflanzenauswahl zu ersetzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel IV).

Die einzelnen Ersatz-Pflanzstandorte können von den ehemaligen Standorten abweichen, sofern das Gestaltungsbild nicht beeinträchtigt wird und der Charakter einer Baumreihe sichergestellt wird.

9.2. Anpflanzungen von Laubhecken (Einfriedungen)

Bei den unter 11.6 (Einfriedungen) genannten Laubhecken sind je lfd. Meter Hecke drei standortgerechte Sträucher nach gärtnerischer Pflanzenauswahl zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel IV).

9.3. Anpflanzungen allgemeines Wohngebiet und Mischgebiete

9.3.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind im Falle einer Unterbauung mit einer Vegetationsschicht (Erdschicht) von mindestens 0,7 m zu überdecken.

9.3.2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 3 sowie der Mischgebiete MI 1 und MI 2 ist in den nicht überbauten Grundstücksflächen (Freiflächen) je angefangene 200 m² ein kleinkroniger standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt) oder wahlweise ein Baum 2. Ordnung nach gärtnerischer Pflanzenauswahl zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist ein kleinkroniger standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt) oder wahlweise ein Baum 2. Ordnung nach gärtnerischer Pflanzenauswahl zu ersetzen (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel IV).

Mindestens 10% der nicht überbauten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind mit standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind standortgerechte Laubsträucher zu ersetzen (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel IV).

9.4. Anpflanzungen Sondergebiet (SO 2.1 und SO 2.2)

9.4.1. Auf mindestens 5 % der nicht überbauten Grundstücksflächen sind standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel IV).

9.4.2. Innerhalb des Sondergebietes Teilbereiche SO 2.1 und SO 2.2 sind die nicht überbauten Grundstücksflächen (Freiflächen) im Falle einer Unterbauung mit einer Vegetationsschicht (Erdschicht) von mindestens 0,70 m zu überdecken.

9.4.3. Innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 2.1 ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 kleinkroniger standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt) nach gärtnerischer Pflanzenauswahl zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist ein kleinkroniger standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt) nach gärtnerischer Pflanzenauswahl zu ersetzen (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel IV).

9.4.4. Innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 2.2 ist je angefangene 900 m² Grundstücksfläche mindestens 1 kleinkroniger standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt) nach gärtnerischer Pflanzenauswahl zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist ein kleinkroniger standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt) nach gärtnerischer Pflanzenauswahl zu ersetzen (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel IV).

9.5. Anpflanzungen Gewerbegebiet

Von den nicht überbauten Grundstücksflächen sind mindestens 35 % mit standortgerechten Laubsträuchern und kleinkronigen standortgerechten Laubbäumen (Stammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt) nach gärtnerischer Pflanzenauswahl zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist ein kleinkroniger standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt) nach gärtnerischer Pflanzenauswahl bzw. standortgerechte Laubsträucher zu ersetzen. (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel IV).

10. Bedingte Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

10.1. Bahnanlagen

Innerhalb der Flächen, die noch dem Fachplanungsvorbehalt des Allgemeinen Eisenbahngesetzes unterliegen, werden die Festsetzungen erst am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides gemäß § 23 AEG zulässig.

10.2. Lärmschutz

10.2.1. Sondergebiet (SO 1.1)

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist eine Wohnnutzung innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1 in der mit d bezeichneten Fläche erst dann zulässig, wenn in dieser Fläche eine durchgehend geschlossene Bebauung auf der gesamten Länge in der festgesetzten Mindestgebäudehöhe mindestens im geschlossenen Rohbau fertiggestellt ist.

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist eine Wohnnutzung innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1 in der mit e bezeichneten Fläche erst dann zulässig, wenn innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1 in den mit d bezeichneten Flächen eine durchgehend geschlossene Bebauung auf der gesamten Länge in der festgesetzten Mindestgebäudehöhe mindestens im geschlossenen Rohbau fertiggestellt ist.

10.2.2. Allgemeines Wohngebiet (WA 1) / Mischgebiet (MI 1)

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist eine Wohnnutzung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 1 und innerhalb des Mischgebietes MI 1 in den mit a, b und c bezeichneten Flächen erst dann zulässig, wenn in dieser Fläche eine durchgehend geschlossene Bebauung auf der gesamten Länge in der festgesetzten Mindestgebäudehöhe mindestens im geschlossenen Rohbau fertiggestellt ist.

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist eine Wohnnutzung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 1 in der mit e bezeichneten Fläche erst dann zulässig, wenn innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 1 und innerhalb des Mischgebietes MI 1 in den mit a, b und c bezeichneten Flächen eine durchgehend geschlossene Bebauung auf der gesamten Länge in der festgesetzten Mindestgebäudehöhe mindestens im geschlossenen Rohbau fertiggestellt ist.

10.2.3. Allgemeines Wohngebiet (WA 2)

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist eine Wohnnutzung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 2 in den mit a, b und **c** bezeichneten Flächen erst dann zulässig, wenn in dieser Fläche eine durchgehend geschlossene Bebauung auf der gesamten Länge in der festgesetzten Mindestgebäudehöhe mindestens im geschlossenen Rohbau fertiggestellt ist.

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist eine Wohnnutzung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 2 in der mit e bezeichneten Fläche erst dann zulässig, wenn innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 2 in den mit a, b und c bezeichneten Flächen eine durchgehend geschlossene Bebauung auf der gesamten Länge in der festgesetzten Mindestgebäudehöhe mindestens im geschlossenen Rohbau fertiggestellt ist.

10.2.4. Allgemeines Wohngebiet (WA 3) / Mischgebiet (MI 2)

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist eine Wohnnutzung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 3 und innerhalb des Mischgebietes MI 2 in den mit a, b und c bezeichneten Flächen erst dann zulässig, wenn in dieser Fläche eine durchgehend geschlossene Bebauung auf der gesamten Länge in der festgesetzten Mindestgebäudehöhe mindestens im geschlossenen Rohbau fertiggestellt ist.

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist eine Wohnnutzung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 3 in der mit e bezeichneten Fläche erst dann zulässig, wenn innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 3 und innerhalb des Mischgebietes MI 2 in den mit a, b und c bezeichneten Flächen eine durchgehend geschlossene Bebauung auf der gesamten Länge in der festgesetzten Mindestgebäudehöhe mindestens im geschlossenen Rohbau fertiggestellt ist.

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

11.1. Fassaden / Außenwände

Geschlossene Fassaden/Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen sind mindestens zu 20 % in Ziegelmaterial auszuführen. Die Ziegelflächen sind entsprechend der Farben des RAL-Registers in Rot, Dunkelrot, Rotbraun und Rotblau (ähnlich wie Nr. 8002 und 8017) zulässig. Die Fugen dürfen nur in Ziegelfarbe oder in Grau ausgeführt werden. Als Ziegelformate sind nur Dünn- (DF) und Normalformat (NF) zulässig.

Als Material für die übrigen geschlossenen Fassaden/Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen ist Putz, Metall und Glas zulässig. Die Putz-, Metall- und Glasflächen 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) und Hellgrau (ähnlich wie RAL Nr. 7047 und 9018) zulässig.

Sonnenschutz ist für jedes Gebäude einheitlich auszuführen.

11.2. Dächer

11.2.1. Dachformen

Als Dachform sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15 Grad zulässig.

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

11.2.2. Dacheindeckungen

Die Dachdeckung hat entsprechend der Farben des RAL-Registers in rot, dunkelrot, grau oder schwarz zu erfolgen (ähnlich wie RAL 8002 – 8022). Kiesschüttungen sind zulässig. Die Verwendung von glänzenden Materialien ist unzulässig.
Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen und Aufbauten.

11.2.3. Technische Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzüge

Technische Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzüge sind architektonisch angepasst an die Fassadengestaltung des zugehörigen Gebäudes zu verkleiden.
Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen für regenerative Energiegewinnung.

11.3. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in der gleichen Material- und Farbauswahl der zugehörigen Hauptbaukörper zu gestalten.
Die Vorgaben unter 11.2 (Fassaden/Außenwände) gelten entsprechend.

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

11.4. Gebäudevorbereiche / private Zuwegungen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 3 sowie der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen in Ziegelmaterial auszuführen. Die Ziegelflächen sind entsprechend der Farben des RAL-Registers in Rot, Dunkelrot, Rotbraun und Rotblau (ähnlich wie Nr. 8002 und 8017) zulässig. Die Fugen dürfen nur in Ziegelfarbe oder in Grau ausgeführt werden. Als Ziegelformate sind nur Dünn- (DF) und Normalformat (NF) zulässig.

Gehweg- und Fahrbahnoberflächen sind auch in Pflastermaterial zulässig.

Tiefgarageneinfahrten sind ausnahmsweise auch in Asphalt zulässig.

11.5. Einfriedungen

11.5.1. Sondergebiet

Innerhalb des Sondergebietes Teilbereiche SO 2.1 und SO 2.2 sind Einfriedungen nicht zulässig.

11.5.2. Allgemeines Wohngebiet Teilflächen WA 1, WA 2, WA 3 und Mischgebiete MI 1 und MI 2

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 3 sowie der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen nur als Mauer in Ziegelsichtmauerwerk mit einer maximalen Höhe von 0,6 m oder als Laubhecken mit einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Zaunaufsätze und Handläufe sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,0 m zulässig.

In den von den Erschließungsseiten abgewandten Freibereichen sind 2,0 m hohe Mauern zur Abgrenzung der privaten Freibereiche zulässig. Diese Mauern dürfen die rückwärtige Gebäudeflucht bis maximal 4,0 m überschreiten.
Bei unterschiedlichen Gebäudetiefen ist von der größten Tiefe auszugehen.
Die Mauern sind in der gleichen Material- und Farbauswahl der zugehörigen Hauptbaukörper zu gestalten.
Die Vorgaben unter 11.2 (Fassaden/Außenwände) gelten entsprechend.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 3 sowie der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind sonstige Gliederungen von Freiflächen nur in Form von Laubhecken zulässig.

11.5.3. Gewerbegebiet

Innerhalb des Gewerbegebietes Teilbereiche GE 1 und GE 2 sind Einfriedungen nur als Mauern in Ziegelsichtmauerwerk mit einer maximalen Höhe von 0,6 m mit aufgesetzten Stabgitterzäunen zulässig. Die Gesamthöhe darf 2,0 m nicht überschreiten.
Die Stabgitterzäune sind entsprechend der Farben des RAL-Registers in Dunkelgrün oder Anthrazit (ähnlich wie Nr. 6005, 6009, 6012 und 7016) zulässig.

11.6. Werbeanlagen

11.6.1. Werbeanlagen an Gebäuden

Es sind nur Werbeanlagen 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. In Gewerbegebieten sind Werbeanlagen in einer Größe von maximal 4 m² zulässig.
Im Sondergebiet Einkaufszentrum, Dienstleistung und Wohnen (SO 1.1 - 1.3) kann 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 greller Signalwirkung sowie mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der Straße nicht geblendet werden. Zum Bahnbetriebsgelände sind Werbeanlagen blendfrei auszubilden.

11.6.2. Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln

Fahnenmasten, Standtransparente und fest montierte Hinweistafeln sind in den Sondergebieten, den Wohngebieten und den Mischgebieten unzulässig.

Innerhalb des Gewerbegebietes sind je Grundstück maximal drei Fahnenmasten und drei Standtransparente bzw. Hinweistafeln zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche und der jeweiligen Begrenzung der Grundstückszufahrt muss mindestens 1,0 m betragen.

Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 66,5 m ü. NHN nicht überschreiten. Die Größe der Fahnen darf maximal 4,0 m² betragen.

Standtransparente bzw. Hinweistafeln sind entweder als vertikal ausgerichtete Elemente mit einer Höhe bis zu 63,5 m ü. NHN und einer Breite bis zu 1,0 m oder als horizontal ausgerichtete Elemente mit einer Höhe bis zu 62,5 m ü. NHN und einer Breite bis zu 3,0 m zulässig. Die Größe der Standtransparente und Hinweistafeln darf insgesamt maximal 3,0 m² betragen.

Auskragungen in die öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

II. Kennzeichnung (gem. § 9 Abs. 5 BauGB)

1. Bodenbelastungen

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

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

III. Hinweise

1. Maßnahmen zum Bodenschutz

Die vorgefundenen Bodenbelastungen sind zur Realisierung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung, im Rahmen von Nutzungsänderungen, Tiefbaumaßnahmen und Bodeneingriffen etc. zu berücksichtigen. Sämtliche Bodeneingriffe unterliegen den geltenden umweltrechtlichen Vorschriften und sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen und ggf. durch einen Fachgutachter zu begleiten. Bei dem Verbleib von Auffüllungen zwischen der Lützenkirchener Straße und Wilhelmstraße sind die im Rahmen der Bodengutachtung 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.

2. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel (Bombenblindgänger). Es wird eine Überprüfung des konkreten Verdachtes sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.
Zur genauen Festlegung der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst gebeten.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem entsprechenden Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) zu entnehmen.

3. Bodendenkmäler

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 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.

4. Maßnahmen zum Schutz der Gehölze

Gehölze, die in unmittelbarer Nähe der Baustelle, der Materiallager und des Baustellenverkehrs stehen, sind besonderen Schutzmaßnahmen zu unterziehen (DIN 18920). Materiallagerungen im Wurzelbereich der Bäume sind nicht gestattet. Es ist verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)).

5. Artenschutz

Um eine baubedingte Zerstörung von Nestern sowie Störungen von Vögeln während der Fortpflanzungszeit zu vermeiden, ist die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit, also von September bis Februar, durchzuführen.
Sind Maßnahmen innerhalb der Fortpflanzungszeit unerlässlich, ist eine ökologische Baubegleitung durch eine nachweislich avifaunistisch fachkundige Person erforderlich.

Soweit Höhlen aufweisende Bäume beseitigt werden müssen, sind diese Strukturen ungeachtet der Jahreszeit auf eine Nutzung durch Fledermäuse durch eine nachweislich fledermauskundige Person zu kontrollieren und ggf. anwesende Tiere in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde in fachkundige Obhut zu verbringen.

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

6. 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.

7. 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.

8. 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.

9. Erschütterungen

Innerhalb des Geltungsbereiches ist mit Erschütterungen aus dem angrenzenden Schienenverkehr zu rechnen.
Das durch die Güterzugvorbeifahrten verursachte Erschütterungssignal im Boden innerhalb des Plangebietes wird hohe Energien bei sehr geringen Frequenzen aufweisen. Dementsprechend ist der Einbau von elastischen Gebäudelagerungen abgestimmt auf eine Resonanzfrequenz von etwa 6 Hz erforderlich.

Detaillierte Untersuchungen müssen im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens erfolgen.
Die Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2 „Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden" (Ausgabe Juni 1999) ist nachzuweisen.
Die DIN kann beim Fachbereich Stadtplanung zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

10. Richtfunkstrecken

Innerhalb des Plangebietes befinden sich 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) abzustimmen.

IV. Pflanzliste (beispielhaft)

Bei Umsetzung der Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen können die Arten der beigefügten Pflanzenlisten verwendet werden. Die folgenden Listen enthalten eine Auswahl standortgerechter Bäume und Sträucher, die für die Pflanzung gemäß den landschaftsplanerischen Maßnahmen geeignet sind. Die Liste ist nicht abschließend.

Vorschlagsliste lebensraumtypische Gehölze

Bäume I. Ordnung (großkronige Laubbäume)

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

Bäume II. Ordnung (mittelkronige Laubbäume)

Acer campestre	Feld- Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestri s	Holzapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Groß-Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster

Mittelhohe Sträucher

Salix fragili s	Bruch-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa arvensi s	Feldrose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose

Vorschlagsliste Gehölze gärtnerischer Pflanzenauswahl zur Begrünung

Gehölze für Heckenpflanzungen

Acer campestre	Feld- Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa rugosa 'Alba'	Weiße Kartoffelrose
Rosa x rugotida	Kreuzung aus *Rosa rugosa x R. nitida*
Taxus baccata	Gemeine Eibe

Bäume – großkronig

Acer platanoide s	Spitz- Ahorn
Castanea sativa	Edelkastanie
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche

Bäume – mittelkronig

Acer campestre	Feld- Ahorn
Tilia cordata	Winter-Linde
Carpinus betulus	Hainbuche, auch Straßenbaumzüchtungen
Sorbus aria	Mehlbeere

Bäume - kleinkronig

Crataegus 'Carrierei'	Apfeldorn
Crataegus crus -galli	Hahnensporn-Weißdorn
Crataegus laevigata	Rotdorn

V. Sortimentsliste

„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.)

Einsichtnahme privater Regelwerke:
DIN - Vorschriften und sonstige technische Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Rechtsgrundlagen
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994, in der derzeit gültigen Fassung.
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, in der derzeit gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NW) vom 01.03.2000, in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990, in der derzeit gültigen Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, in der derzeit gültigen Fassung.

Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage
Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (LST489 / UTM-Zone 32N).
Auf Grund der UTM-Abbildungsreduktion sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die Örtlichkeit mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor m(LEV)-0,99982 korrigieren.
Beispiel: S(Örtlich) = S(UTM) / 0,99982 (Korrekturfaktor + 18 mm / 100m)
Die angegebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich auf ein über NHN - "Deutsches Haupthöhennetz" 1992 (DHHN92).
Projekthöhenreferenzbezug: NHN = NN + 0.034 m

Anmerkung:
Im Übrigen gelten für den Bestand die Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein - Westfalen (Zeichenvorschrift NW)

Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt.
Vollständige oder auszugsweise hergestellte Vervielfältigungen, sowie Speicherung auf Datenträger nur mit Erlaubnis des Herausgebers.

Herausgeber:
Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung

Verfahrensvermerke *(nicht-zutreffendes bitte streichen)*

Aufstellung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ……………… den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Aufhebung / Einleitung gefasst. Der Beschluss des Ausschusses ist am ………………… ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat am ………………/ von ……………… bis ……………… stattgefunden. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet.

Auslegung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ……………… den Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am ……………… wurde der Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB vom ……………. bis einschließlich …………… öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am …………… den geänderten Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von …… … … beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am … … …… wurde der Satzungsentwurf mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom …………… bis einschließlich …………… erneut öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sostigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Leverkusen, den ……………………… Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag
……………………………………………

Abwägung und Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ………………… über die vorgebrachten Stellungnahmen entschieden, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 1990 sowie § 7 GO NRW gefasst und die Satzungsbegründung gebilligt.

Leverkusen, den ……………………… Der Oberbürgermeister
……………………………………………

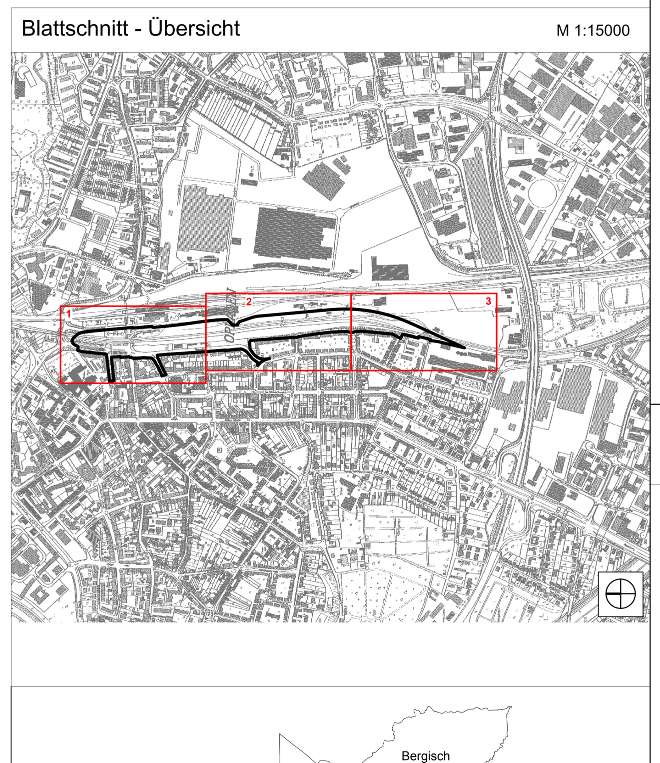
Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ………………… überein.
Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

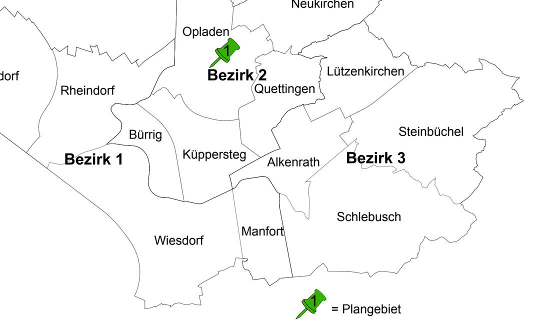
Leverkusen, den ……………………… Der Oberbürgermeister
……………………………………………

Bekanntmachung / In-Kraft-Treten
Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ……………… wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am …………… ortsüblich bekannt gemacht. Dem Bebauungsplan wurde eine Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt.
Die Satzung ist am ………………… in Kraft getreten.

Leverkusen, den ……………………… Der Oberbürgermeister
Fachbereich Stadtplanung
Im Auftrag
……………………………………………

Blattschnitt - Übersicht M 1:15000





Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung
Bebauungsplan Nr. 208 B / II
"Opladen - nbso/Westseite - Quartiere"

Der Planfassung liegt zugrunde:
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);
- **Katastergrundlage**
  Entspricht für den Geltungsbereich dem Stand vom : 04.05.2016
  Bezugssystem für die angegebenen Koordinaten ist das Lagebezugssystem ETRS89/UTM (LST489 / UTM-Zone 32N).
  Fachbereich Kataster und Vermessung ……………………………………

Der Bebauungsplan besteht aus:
- Blätter 1/4, 2/4, 3/4 und 4/4

Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro HEINZ JAHNEN PFLÜGER, Kasinostraße 76a, 52066 Aachen den ……………………………………………

Gezeichnet/CAD:	613 - Projektleitung:	613 - Abteilungsleitung:
Maßstab 1:500	Stand: 05/2016	BLATT 4 / 4

H/B = 841 / 1189 (1.00m²) 960 724 160520 500