

# Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbs0 Quartier westlich des Bahnhofs"

## I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Sondergebiet (SO 1.1 bis 1.4) (gemäß § 11 BauNVO)

#### 1.1.1 Sondergebiet (SO 1.1 und 1.2) Einkaufszentrum, Beherbergungsgewerbe, Büro, Dienstleistung und Wohnen

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

Die Teilbereiche SO 1.1 und 1.2 dienen der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit einer Gesamtverkaufsfäche von maximal 6.400 m<sup>2</sup>.

Einzelhandlungsnutzungen sind nur als Bestandteile des Einkaufszentrums und nur im Erdgeschoss und ersten Untergeschoss (s. IV. Anhang) zulässig. Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Nachfolgende Sortimente aus der Leverkusener Liste 2017 sind zulässig und dürfen die in Spalte 2 benannten Verkaufshöhenbegrenzungen (max. VK) nicht überschreiten (die Liste der Wirtschaftszweige (WZ) kann beim Fachbereich Stadtplanung zu den Geschäftsjahren eingesehen werden).

Sortimente gemäß Leverkusener Liste 2017	max. VK
Nahrung- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	2.600 m <sup>2</sup> <small>(höchstens max. 250 m<sup>2</sup> Erdgeschoss und 200 m<sup>2</sup> sonstige Stockwerke)</small>
Bekleidung/Wäsche	1.200 m <sup>2</sup>
Sportbekleidung, Sportausrüstung, Sportartikel (ohne Campingartikel, Fahrrad- und Zubehör, Jagdartikel, Retartikel und Sportgroßgeräte)	
Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto	1.200 m <sup>2</sup>
Schuh- und Lederwaren (Koffer, Taschen)	600 m <sup>2</sup>
Babyartikel *	800 m <sup>2</sup>
Papier/Bürobedarf/Schreibwaren	500 m <sup>2</sup>
Spielwaren	300 m <sup>2</sup>
Drogenswaren (inkl. Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Parfümerien, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel)	400 m <sup>2</sup>

\*Babyartikel sind in der Leverkusener Liste nicht als eigenständige Sortimentgruppe enthalten, abweichend von der ursprünglichen Liste sind unter „Babyartikel“ alle Sortimente des Warengruppenkataloges des Unternehmens Sortiments zusammengestellt: Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien (ohne Bettwaren), Bekleidung, Spielwaren, Drogeriewaren (inkl. Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Parfümerien, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel, Nahrung- und Genussmittel (inkl. Reformwaren), Süß- und Schokolade.

Nicht zentralrelevante Sortimente gemäß der Leverkusener Liste 2017 sind innerhalb der festgesetzten Gesamtverkaufsfäche 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. Unzulässig sind Dienstleistungen, deren Zweck auf das Anbieten von sexuellen Dienstleistungen in freierlicher oder gewerbsmäßiger Form ausgerichtet ist. Vergnügungsstätten der Nutzungstypen Spiel, Erotik und Freizeit sind ausgeschlossen.

Als ergänzende Nutzungen sind darüber hinaus zulässig:

- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Verwaltung, Büros und Praxen,
- Dienstleistungen,
- Stellplätze für den durch die Nutzungen im Bereich des Sondergebietes (SO 1.1 - 1.4) verursachten Bedarf,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Beherbergungsgewerbe ist nur innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1 ab dem ersten Obergeschoss zulässig.

Wohnen ist nur innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.2 ab dem ersten Obergeschoss (s. IV. Anhang) zulässig.

Innere des Sondergebietes (SO 1.1 - 1.2) sind oberirdische Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Behindertenstellplätze.

#### 1.1.2 Sondergebiet (SO 1.3 - 1.4) Handels- und Dienstleistungszentrum, Beherbergungsgewerbe, Büro und Wohnen

Es wird gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO ein Sondergebiet „Handels- und Dienstleistungszentrum, Beherbergungsgewerbe, Büro und Wohnen“ festgesetzt.

Das Sondergebiet dient im Erdgeschoss (s. IV. Anhang) der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit zentralen- und nicht zentralrelevanten Sortimenten gemäß der Leverkusener Liste 2017. Je Einzelhandelsbetrieb ist eine Verkaufsfäche von maximal 150 m<sup>2</sup> zulässig. Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Als weitere Nutzungen sind darüber hinaus in allen Geschossen zulässig:

- Gastronomie,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Büros und Praxen,
- Dienstleistungen,
- Stellplätze für den durch die Nutzungen im Bereich des Sondergebietes (SO 1.1 - 1.4) verursachten Bedarf,
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Ausgenommen sind Dienstleistungen, deren Zweck auf das Anbieten von sexuellen Dienstleistungen in freierlicher oder gewerbsmäßiger Form ausgerichtet ist. Vergnügungsstätten der Nutzungstypen Spiel, Erotik und Freizeit sind ausgeschlossen.

Beherbergungsgewerbe ist nur innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.4 zulässig.

Wohnen ist nur innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.3 ab dem ersten Obergeschoss (s. IV. Anhang) zulässig.

Innere des Sondergebietes (SO 1.3 - 1.4) sind oberirdische Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Behindertenstellplätze.

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

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

##### 2.1.1. Höhe baulicher Anlagen

Entlang der festgesetzten Baulinien im Bereich zwischen den Punkten A, B und C

- D und E
- F, G und H
- I und J

ist die Höhe der baulichen Anlagen durch Interpolation rechnerisch linear zu ermitteln.

##### 2.1.2. Technische Aufbauten

Technische Aufbauten dürfen ausnahmsweise den höchsten Punkt der Dachfläche bzw. Antenne bis zu einer Höhe von 1,5 m überschreiten. Technische Aufbauten sind von den jeweils darunterliegenden Außenwänden um mindestens das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen.

Die Grundfläche der technischen Aufbauten darf insgesamt 10 % der Dachflächen nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie.

##### 2.2. Oberstes Geschoss

Innere des Sondergebietes (SO 1.1 - 1.4) sind Geschosse oberhalb der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse unzulässig.

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

#### Abwechslende Bauweise Sondergebiet (SO 1.1 - 1.4) (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO)

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

Innere des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1 und 1.4 ist zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen oder parallel zu ihnen zwischen den Punkten F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P und Q eine durchgehend geschlossene Fassade auf der gesamten Länge und in der jeweils festgesetzten Höhe zu errichten.

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

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

Innere des Sondergebietes (SO 1.1 - 1.4) sind Tiefgaragen und andere zulässige Nutzungen im ersten und zweiten Untergeschoss (s. IV. Anhang) innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

##### 4.2. Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO)

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

##### 4.3. Tiefgaragen (gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO)

Innere des Sondergebietes (SO 1.1 - 1.4) sind Tiefgaragen und andere zulässige Nutzungen im ersten und zweiten Untergeschoss (s. IV. Anhang) innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

##### 4.4. Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO)

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

##### 4.5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innere der mit G (Gesrechte zugunsten der Allgemeinheit) bezeichneten Fläche ist durchgängig ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Innerhalb der mit GFL bezeichneten Fläche ist durchgängig ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

### 6. Bauliche oder sonstige Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

#### 6.1. Schlafräume und zum Schlafen geeignete Räume

An den mit  $\nabla$   $\nabla$   $\nabla$  bezeichneten Fassaden sind zum Schutz vor Verkehrslärm Fenster zu Schlafräumen und zu Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, nicht zulässig.

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen unter Satz 1 abgewichen werden, wenn durch bauliche Schutzmaßnahmen (geschlossene Laubengänge, Doppelfassaden oder vergleichbare Schutzmaßnahmen) sichergestellt ist, dass vor Fenstern zu Aufenthaltsräumen am Tag und in der Nacht ein Beurteilungspegel von  $R_{w,ges}$  nicht überschritten wird.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische und sonstige Aufbauten, soweit sie nach anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für die Dachflächen unterhalb der Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen.

Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen.

#### 7.3. Dachbegrünung intensiv

Innere des Sondergebietes (SO 1.1 - 1.4) sind die Dächer von Gebäuden und Gebäudeteilen mit den festgesetzten maximalen Zahlen der Vollgeschosse von IV - IX unter Beachtung der brandtechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm zuzüglich Drainschicht betragen.

Ausgenommen hiervon sind die Brückenbauwerke.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische und sonstige Aufbauten, soweit sie nach anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für die Dachflächen unterhalb der Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen.

#### 7.4. Tiefgaragenbegrünung

Innere der nicht überbauten Grundstücksflächen des SO 1.2, 1.3 und 1.4 sind Decken/Dächer von Tiefgaragen oder unterirdischen Gebäudeteilen - soweit sie nicht durch Gebäude, Terrassen oder Erschließungsflächen überbaut worden - mit einer strukturreichen Mischpflanzung aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Vegetationsfläche ist aus einer 60 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen.

Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 100 cm (zuzüglich einer Drainschicht) zu erhöhen.

Das Tiefgaragenbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen.

### 8. Bedingte Festsetzung (gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

#### Lärmschutz

Zum Schutz vor Verkehrslärm darf eine Wohnnutzung innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.2 und 1.3 erst dann aufgenommen werden, wenn innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1 und 1.4 die unter Punkt 3 festgesetzte durchgehend geschlossene Fassade zwischen den Punkten F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P und Q mindestens im geschlossenen Rohbau in der festgesetzten Mindestgebäudehöhe errichtet worden ist.

#### 9. Gestaltung (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 BauO NRW)

##### 9.1. Fassaden/Außenwände/Ausnahme

##### 9.1.1. Fassaden/Außenwände

Geschlossene Fassaden/Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind zu mindestens 80 % in Vormauersteinen, Ziegeln oder Klinkern auch als Flach- oder Sparverblender auszuführen. Farbflächen der Vormauersteine, Ziegeln oder Klinker auch als Flach- oder Sparverblender sind in Rot, Rotbraun und Dunkelrot (ähnlich wie RAL Nr. 8002 - 8017, 2001, 2002, 3003 bis 3011) zulässig. Die Fugen dürfen nur in den vorgeordneten Farben oder in Hellgrau (ähnlich wie RAL Nr. 7047 und 9018) ausgeführt werden. Formate sind nur als Dünn-(DF) oder Normalformat (NF) zulässig.

Als Material für alle übrigen geschlossenen Fassaden/Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Putz, Holz, Metall und/oder Glas zulässig. Die Putz-, Holz- und Metallflächen sind entsprechend der Farb- und Oberflächenanforderungen im Heft Sanitär- und Bauteile mit der Nummer 0115, Weiß (ähnlich wie RAL Nr. 9001 bis 9003 und 9016), Hellgrau (ähnlich wie RAL Nr. 7047 und 9018), Dunkelgrau (ähnlich wie RAL Nr. 7015 und 7016) zulässig. Für die Lackierung von Metallteilen sind die Technikkfarben DB 701, 702, 703 und RAL Nr. 5005 und 9007 zulässig.

##### 9.2. Schalldämmte Lüftungssysteme

Innere des Sondergebietes (SO 1.1 - 1.4) sind für Schlafräume und Räume die zum Schlafen genutzt werden geschälldämmte Lüftungssysteme oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen.

Auf der 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 22:00 bis 6:00 Uhr) eingehalten wird.

##### 9.3. Außenwohnbereiche

1) Innere des Sondergebietes Teilbereich SO 1.2 sind innerhalb der mit  $\textcircled{a}$  bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zum Schutz vor Verkehrslärm Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien oder Terrassen) nur auf der Ost- und Südseite zulässig.

2) Innere des Sondergebietes Teilbereich SO 1.2 sind innerhalb der mit  $\textcircled{b}$  bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zum Schutz vor Verkehrslärm Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien oder Terrassen) nur auf der Ostseite zulässig.

3) Innere des Sondergebietes Teilbereich SO 1.3 sind innerhalb der mit  $\textcircled{c}$  bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zum Schutz vor Verkehrslärm Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien oder Terrassen) nur auf der Ost- und Südseite zulässig.

Ausnahmsweise kann von der Festsetzung unter 6.5 1) - 3) abgewichen werden, wenn durch bauliche Schutzmaßnahmen (verglaste Loggien und Balkone, Wintergärten oder vergleichbare Schutzmaßnahmen) sichergestellt ist, dass ein Beurteilungspegel von maximal 62 dB(A) tags nicht überschritten wird oder durch andere geeignete Maßnahmen nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

Die baulichen Schutzmaßnahmen müssen eine Schalldämmung von mindestens 15 dB aufweisen.

##### 6.6 Tiefgaragenzufahrten

1) In die Gebäude integrierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind an Wänden und Decken vollständig bis 2,0 m in die Öffnung hinein gemäß DIN EN 1793-1 (Ausgabe November 1997, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schallabsorptions  $\alpha_{s,0}$  > 8 dB auszuführen.

2) Nicht in die Gebäude integrierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind in ihrem geschlossenen Teil hoch absorbierend und schalldämmend auszuführen, gemäß den ZTV-Lw 06 (Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechend den Kriterien der Schalldämmung  $D_{n,2}$  > 24 dB und der Schallabsorption  $D_{n,2}$  > 8 dB.

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

##### 4) Eine Nutzung der zur Freiherr-vom-Stein-Straße ausgerichteten Zufahrt der Tiefgarage ist zum Nachtzeitraum (22:00 - 6:00 Uhr) nicht zulässig.

##### 6.7 Anlieferung

Die Anlieferung ist in Gänze einzuhalten. Das Dach der Einfahrt ist mit einer Schalldämmung von  $R_{w,25}$  > 25 dB und die Rolltür mit einer Schalldämmung von  $R_{w,25}$  > 12 dB herzustellen. Die Rolltür sind während der Verladung geschlossen zu halten.

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

##### 7.1. Erhaltung von Einzelbäumen

Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Abgängige Bäume oder aus Gründen der Verkehrserschwerungspflicht zu entfernende Bäume sind durch Pflanzen gleicher Art oder wahlweise durch eine Baumart 1. Ordnung (Großbäume, mit einer Höhe von mindestens 20 Metern oder größer) nach gleichwertiger Pflanzensubstanz zu ersetzen, zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Der Ersatz-Pflanzenstandort kann vom ehemaligen Standort abweichen, sofern das Gestaltungsbild nicht beeinträchtigt wird.

##### 7.2. Dachbegrünung extensiv

Innere des Sondergebietes (SO 1.1 - 1.4) sind die Dächer von Gebäuden und Gebäudeteilen mit den festgesetzten maximalen Zahlen der Vollgeschosse von IV - IX unter Beachtung der brandtechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm zuzüglich Drainschicht betragen.

Ausgenommen hiervon sind die Brückenbauwerke.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische und sonstige Aufbauten, soweit sie nach anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für die Dachflächen unterhalb der Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen.

##### 7.3. Dachbegrünung intensiv

Innere des Sondergebietes (SO 1.1 - 1.4) sind die Dächer von Gebäuden und Gebäudeteilen mit den festgesetzten maximalen Zahlen der Vollgeschosse von I und II unter Beachtung der brandtechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 60 cm zuzüglich Drainschicht betragen.

Ausgenommen hiervon sind die Brückenbauwerke.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische und sonstige Aufbauten, soweit sie nach anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für die Dachflächen unterhalb der Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

##### 7.4. Tiefgaragenbegrünung

Innere der nicht überbauten Grundstücksflächen des SO 1.2, 1.3 und 1.4 sind Decken/Dächer von Tiefgaragen oder unterirdischen Gebäudeteilen - soweit sie nicht durch Gebäude, Terrassen oder Erschließungsflächen überbaut worden - mit einer strukturreichen Mischpflanzung aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Vegetationsfläche ist aus einer 60 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen.

Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 100 cm (zuzüglich einer Drainschicht) zu erhöhen.

Das Tiefgaragenbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen.

### 8. Bedingte Festsetzung (gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

#### Lärmschutz

Zum Schutz vor Verkehrslärm darf eine Wohnnutzung innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.2 und 1.3 erst dann aufgenommen werden, wenn innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1 und 1.4 die unter Punkt 3 festgesetzte durchgehend geschlossene Fassade zwischen den Punkten F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P und Q mindestens im geschlossenen Rohbau in der festgesetzten Mindestgebäudehöhe errichtet worden ist.

#### 9. Gestaltung (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 BauO NRW)

##### 9.1. Fassaden/Außenwände/Ausnahme

##### 9.1.1. Fassaden/Außenwände

Geschlossene Fassaden/Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind zu mindestens 80 % in Vormauersteinen, Ziegeln oder Klinkern auch als Flach- oder Sparverblender auszuführen. Farbflächen der Vormauersteine, Ziegeln oder Klinker auch als Flach- oder Sparverblender sind in Rot, Rotbraun und Dunkelrot (ähnlich wie RAL Nr. 8002 - 8017, 2001, 2002, 3003 bis 3011) zulässig. Die Fugen dürfen nur in den vorgeordneten Farben oder in Hellgrau (ähnlich wie RAL Nr. 7047 und 9018) ausgeführt werden. Formate sind nur als Dünn-(DF) oder Normalformat (NF) zulässig.

Als Material für alle übrigen geschlossenen Fassaden/Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Putz, Holz, Metall und/oder Glas zulässig. Die Putz-, Holz- und Metallflächen sind entsprechend der Farb- und Oberflächenanforderungen im Heft Sanitär- und Bauteile mit der Nummer 0115, Weiß (ähnlich wie RAL Nr. 9001 bis 9003 und 9016), Hellgrau (ähnlich wie RAL Nr. 7047 und 9018), Dunkelgrau (ähnlich wie RAL Nr. 7015 und 7016) zulässig. Für die Lackierung von Metallteilen sind die Technikkfarben DB 701, 702, 703 und RAL Nr. 5005 und 9007 zulässig.

##### 9.2. Schalldämmte Lüftungssysteme

Innere des Sondergebietes (SO 1.1 - 1.4) sind für Schlafräume und Räume die zum Schlafen genutzt werden geschälldämmte Lüftungssysteme oder gleichwertige Maßnahmen vorzusehen.

Auf der 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 22:00 bis 6:00 Uhr) eingehalten wird.

##### 9.3. Außenwohnbereiche

1) Innere des Sondergebietes Teilbereich SO 1.2 sind innerhalb der mit  $\textcircled{a}$  bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zum Schutz vor Verkehrslärm Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien oder Terrassen) nur auf der Ost- und Südseite zulässig.

2) Innere des Sondergebietes Teilbereich SO 1.2 sind innerhalb der mit  $\textcircled{b}$  bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zum Schutz vor Verkehrslärm Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien oder Terrassen) nur auf der Ostseite zulässig.

3) Innere des Sondergebietes Teilbereich SO 1.3 sind innerhalb der mit  $\textcircled{c}$  bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zum Schutz vor Verkehrslärm Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien oder Terrassen) nur auf der Ost- und Südseite zulässig.

Ausnahmsweise kann von der Festsetzung unter 6.5 1) - 3) abgewichen werden, wenn durch bauliche Schutzmaßnahmen (verglaste Loggien und Balkone, Wintergärten oder vergleichbare Schutzmaßnahmen) sichergestellt ist, dass ein Beurteilungspegel von maximal 62 dB(A) tags nicht überschritten wird oder durch andere geeignete Maßnahmen nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.

Die baulichen Schutzmaßnahmen müssen eine Schalldämmung von mindestens 15 dB aufweisen.

##### 9.2.2. Technische Aufbauten

Technische Aufbauten sind gestalterisch angepasst an das Fassadenbild des zugehörigen Gebäudes zu vermeiden.

Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie.

##### 9.2.3. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf geneigten Dächern im SO 1.1 - 1.4 und auf Flachdächern im SO 1.1 und 1.2 sind unzulässig. Auf den Flachdächern im SO 1.3 und 1.4 sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie nur zulässig, wenn die Höhe der aufgestellten Anlagen 0,5 m nicht überschreitet. Zum Dachrand ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

##### 9.3. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in der gleichen Material- und Farbauswahl der zugehörigen Hauptbaukörper zu gestalten. Die Vorgaben unter 9.1 (Fassaden/Außenwände) gelten entsprechend.

##### 9.4. Werbeanlagen

##### 9.4.1. Werbeanlagen an Gebäuden mit Ausrichtung zu öffentlichen Flächen

Werbeanlagen mit Ausrichtung zu öffentlichen Flächen sind nur an der Stätte der Leistung und am Gebäude parallel zur Fassade unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Je Werbebetrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

Werbeanlagen sind nur in der Höhe von maximal 0,60 m, einer Tiefe von maximal 0,20 m und einer Größe von maximal 2 m<sup>2</sup> zulässig.

Im Sondergebiet Einkaufszentrum, Beherbergungsgewerbe, Büro, Dienstleistung und Wohnen (SO 1.1 - 1.2) kann zusätzlich eine gemeinsame Werbeanlage mehrerer Werbetreibender im Bereich des Erdgeschosses unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig sein, wenn die Höhe der Werbeanlage in ihrer Länge 50 % der Gebäudefront bzw. des Gebäudeabschnitts nicht überschreitet.

Werbeanlagen sind nur in Form von angestrahlt oder schwach hinterleuchtet Einzelbuchstaben zulässig. Ausnahmsweise kann eine einteilige Flächenwerbung zugelassen werden, wenn das Gehäuse nicht größer als die Aufschrift ist.

Werbeanlagen mit großer 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.

##### 9.4.2. Werbeanlagen an Gebäuden mit Ausrichtung zu privaten Flächen

Werbeanlagen mit Ausrichtung zu privaten Flächen sind nur an der Stätte der Leistung und am Gebäude parallel zur Fassade unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Sie dürfen die maximale Größe von 2 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

##### 9.4.3. Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln auf öffentlichen Flächen