

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

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 BauVO)**
Sondergebiet „Einkaufszentrum, Beherbergungsgewerbe, Gastronomie, Büro, Dienstleistungen und Wohnen“
Es wird gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum, Beherbergungsgewerbe, Gastronomie, Büro, Dienstleistungen und Wohnen“ festgesetzt.

Das Sondergebiet (SO 1.1 bis 1.4) wird gemäß § 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB horizontal wie folgt gegliedert (s. IV. Anhang Definition Geschosse):

- 1.1.1. Untergeschosse (1 und 2):**
 - In den Untergeschossen sind ausschließlich Stellplätze sowie Technik- und Abstellräume zulässig.

1.1.2. Erdgeschoss:

- Teilbereiche SO 1.1 bis SO 1.4**
 - Im Sondergebiet (SO 1.1 bis 1.4) ist im Erdgeschoss ein Einkaufszentrum mit Schwerpunkt nahversorgungsrelevante Sortimente mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 4.000 m² zulässig. Einzelhandelsbetriebe, deren nur auf Bestandteile des Einkaufszentrums zulässig. Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind nicht zulässig. Unter der Bedingung der Einhaltung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche von max. 4.000 m² sind in dem Einkaufszentrum nachfolgende Sortimente aus der Levertaxenliste 2017 (Tabelle 1) zulässig und dürfen auch unter Berücksichtigung der Randsortimente die in Spalte 2 benannten Verkaufsklassengrenzen (max. VK) nicht überschreiten.

Sortimente gemäß Levertaxenliste 2017	max. VK
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (abschließend)	
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	3.000 m ²
Drogeriewaren (inkl. Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Parfümewaren, Wasch- und Reinigungsmittel)	600 m ²
pharmazeutische Artikel (Apothekenwaren)	200 m ²
Schnittblumen	50 m ²
Zeitungsmittel	50 m ²
zentrenrelevante Sortimente (abschließend)	
Bekleidung/Wäsche	1.200 m ²
Schuh Lederwaren (Koffer, Taschen)	600 m ²
Glas Porzellan Keramik	je Sortiment max. 800 m ² VK in Summe der zwei Sortimente max. 800 m ² VK
Antiquitäten Kunstgegenstände	800 m ² VK
Haushaltswaren	800 m ² VK
Haus- und Heimtextilien (ohne Bettwaren)	350 m ²
Papier Bürobedarf Schreibwaren	500 m ²
medizinische, orthopädische Artikel (inkl. Sanitärwaren)	300 m ²
optische und akustische Geräte	150 m ²
Spielwaren	500 m ²
Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Campingartikel, Fahrrad- und Zubehör, Jagdartikel, Retriever und Sportgeräte)	600 m ²
Unterhaltungs- und Kommunikationsmittel (inkl. Computer, Foto)	je Sortiment max. 1.200 m ² VK in Summe der beiden Sortimente max. 1.200 m ² VK
Elektrokleingeräte (Haushaltsgeräte wie Mixer, Bügeleisen, Staubsauger)	je Sortiment max. 50 m ²
weitere zentrenrelevante Sortimente	je Sortiment max. 50 m ²
nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)	
Fahrräder und Zubehör	900 m ²
weitere nicht zentrenrelevante Sortimente	je Sortiment max. 800 m ²

- Ergänzende Nutzungsarten, die in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Einkaufszentrum stehen, sind ebenfalls zulässig. Hierzu zählen Dienstleistungsbetriebe wie Reisebüros, Bankfilialen, Reinigungen, eine Postfiliale oder Gastronomie.
- Dienstleistungen, deren Zweck auf das Anbieten von sexuellen Dienstleistungen in freierlicher oder gewerbsmäßiger Form ausgerichtet ist, sind nicht zulässig.
- Vergnügungstätigkeiten der Nutzungstypen Spiel, Erotik und Freizeit sind nicht zulässig.
- Im Rahmen der Zweckbestimmung des Sondergebietes Einkaufszentrum sind im Erdgeschoss folgende ergänzende Nutzungen zulässig:
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Verwaltung, Büros und Praxen,
 - Dienstleistungen,
 - Technik- und Abstellräume,
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO.
- Oberirdische Behindertenteilplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Das Sondergebiet ist im Erdgeschoss in den Teilbereichen SO 1.1 bis 1.4 wie folgt gegliedert:

Teilbereiche SO 1.1 und SO 1.2

- In dem Einkaufszentrum ist im Teilbereich SO 1.1 und SO 1.2 mindestens ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) mit einer Verkaufsfläche von mindestens 800 m² anzusiedeln. Des Weiteren sind dort Verkaufsräume von großflächigen und nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren) zulässig.
- In dem Einkaufszentrum ist im Teilbereich SO 1.1 und SO 1.2 ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Kernsortiment Drogeriewaren (inklusive Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Parfümewaren, Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel) mit einer Verkaufsfläche von maximal 600 m² zulässig.

Teilbereiche SO 1.3 und SO 1.4

- In dem Einkaufszentrum sind in den Teilbereichen SO 1.3 und SO 1.4 Einzelhandelsbetriebe aller Art unter der Bedingung zulässig, dass die jeweiligen Verkaufsflächenobergrenzen der in Tabelle 1 genannten Sortimente nicht überschritten werden. Je Einzelhandelsbetrieb ist eine Verkaufsfläche von maximal 200 m² zulässig. Die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe darf insgesamt maximal 1.000 m² betragen.
- Beherbergungsgewerbe ist nur innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.4 zulässig.

1.1.3. Obere Geschosse (1 bis 8):

- Allgemein zulässig sind in allen Teilbereichen in den Geschossen oberhalb des Erdgeschosses:
 - Gastronomie
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Verwaltung, Büros und Praxen,
 - Dienstleistungen,
 - Technik- und Abstellräume,
 - Nebenanlagen gemäß § 14 BauVO.
- Beherbergungsgewerbe ist nur innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.4 zulässig.
- Wohnen ist nur innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.2 und SO 1.3 zulässig.
- Dienstleistungen, deren Zweck auf das Anbieten von sexuellen Dienstleistungen in freierlicher oder gewerbsmäßiger Form ausgerichtet ist, sind nicht zulässig.
- Vergnügungstätigkeiten der Nutzungstypen Spiel, Erotik und Freizeit sind nicht zulässig.

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 BauVO)

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. Attika 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 der Begrenzung auf 10 % der Dachflächen sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie.

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

3.1. Abweichende Bauweise Sondergebiet (SO 1.1 - 1.4) (gemäß § 22 Abs. 4 BauVO)

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.

3.2. Abweichende Bauweise Sondergebiet (SO 1.1 und 1.4) (gemäß § 22 Abs. 4 BauVO)

Innere der 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, Q und R eine durchgehend geschlossene Fassade auf der gesamten Länge und in der jeweils festgesetzten Höhe zu errichten.

Ausnahmsweise kann die in Satz 1 festgesetzte durchgehend geschlossene Fassade entlang der mit ab gekennzeichneten Abschnitte oder parallel zu ihnen durch Fassaden mit Schallschutzanforderungen (Schallschutzwände, Schallschutzwände in Kombination mit Brückenbauwerken) mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von mindestens 24 dB in der festgesetzten Mindestwindhöhe ersetzt werden.

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

4.1. Tiefgaragen (gemäß § 12 Abs. 2 BauVO)

Innere der Sondergebietes (SO 1.1 bis 1.4) sind Tiefgaragen und ihre Zufahrten im ersten und zweiten Untergeschoss (s. IV. Anhang) innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2. Nebenanlagen (gemäß § 14 BauVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind innerhalb des Sondergebietes (SO 1.1 bis 1.4) nicht zulässig.

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

Die mit O bezeichnete Fläche ist durchgängig mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belegen. Die mit GFL bezeichnete Fläche ist durchgängig mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belegen.

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 genutzte Räume

An den mit ▼▼▼ bezeichneten Fassaden sind zum Schutz vor Verkehrslärm offene 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 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 (2018) auch die Schallübertragungen über Nebenräume an den bahngewandten Fassaden zu den Aufenthaltsräumen nachzuweisen.

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 (2018) einzuhalten.

Im Plangebiet ergeben sich die Anforderungen an das gesamte, bewertete Bau-Schalldämmmaß (R_{w,ges}) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteiles aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpiegels (L_a) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Bettrräume im Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungstätigkeiten, Unterrichts- räume und ähnliche Räume	Büro- und ähnliche Räume
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß (R _{w,ges}) in dB	L _a - 25	L _a - 30	L _a - 35

Die erforderlichen, gesamten, bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R_{w,ges} sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) dem Korrekturfaktor KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, ist die DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1. anzuwenden.

6.2. Maßgeblicher Außenlärmpiegel

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018 Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden. Der dafür maßgebliche Außenlärmpiegel L_a für die Nacht wird flächenhaft mit 85 dB(A) festgesetzt.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (2018) nachzuweisen.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpiegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

Als Material für die unter Punkt 3.2 festgesetzten ausnahmsweise zulässigen Fassaden mit Schallschutzanforderungen (Schallschutzwände, Schallschutzwände in Kombination mit Brückenbauwerken) sowie für Fassaden in den mit bb gekennzeichneten Abschnitten ist Glas und Metall zur Einfassung des Glases zulässig.

6.3. Schallgedämmte Lüftungssysteme

Innere der Sondergebietes (SO 1.1 - 1.4) sind für Schlafräume und Räume, die zum Schlafen genutzt werden, schallgedämmte Lüftungssysteme, fensterunabhängige Belüftungen 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 22:00 bis 6:00 Uhr) eingehalten wird.

6.4. Tiefgaragenzufahrten

- In die Gebäude integrierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind an Wänden und Decken vollständig bis 2,0 m in die Öffnung hinein gemäß DIN E 1793-1 (Ausgabe November 1997, Hrg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schallsabsorption DL_a > 8 dB auszuführen.
- Nicht in die Gebäude integrierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind in ihrem geschlossenen Teil hoch absorbierend und schalldämmend auszukleiden, gemäß den ZTV-L 06 (Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechend den Kriterien der Schalldämmung DLR > 24 dB und der Schallsabsorption DL_a > 8 dB.
- Erforderliche Bodendräninnen in der Zufahrt zu den Tiefgaragen und die Tore zu Tiefgaragen müssen dem Stand der Lärmminderungs-technik entsprechen.

6.5. Anlieferung

Die Anlieferung ist in Gänge einzuhängen. Das Dach der Einhausung ist mit einer Schalldämmung von mindestens R_w = 25 dB und die Rolltore mit einer Schalldämmung von mindestens R_w = 12 dB herzustellen.

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 Verkehrssicherungspflicht zu entfernende Bäume sind durch Pflanzen gleicher Art oder wahlweise durch eine Baum- art 1. Ordnung (Großblume), mit einer Höhe von mindestens 20 Metern oder größer nach gärtnerischer Pflanzensaunderung zu ersetzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Der Ersatz-Pflanzenstandort kann vom ehemaligen Standort abweichen, sofern das Gestaltungsbild nicht beeinträchtigt wird.

7.2. Dachbegrünung extensiv

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

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.

7.3. Dachbegrünung intensiv

Innere der Sondergebietes (SO 1.1 bis 1.4) sind die Dächer von Gebäuden und Gebäudeteilen mit den festgesetzten maximalen Zahlen der Vollgeschosse von I und II unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit ein- und zweilagiger Dachbegrünung intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 60 cm zuzüglich Drainschicht betragen. Auf die Dachbegrünung im SO 1.3 und 1.4 darf auch dann nicht verzichtet werden, wenn Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie aufgestellt werden.

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

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, Er-schließungsflächen, verglaste Flächen und technische und sonstige Aufbauten, soweit sie nach anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

7.4. Tiefgaragenbegrünung

Innere der nicht überbauten Grundstücksflächen des Sondergebietes (SO 1.1 bis 1.4) sind Decken/Dächer von Tiefgaragen oder unterirdischen Gebäudeteilen - soweit sie nicht durch Gebäude, begehbare Dachterrassen oder Erschließungsflächen überbaut werden - mit einer strukturellen Mischvegetation 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 Wohnung 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. Nicht-Vollgeschoss

Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW sind im Sondergebiet (SO 1.1 -1.4) Nicht-Vollgeschosse oberhalb des jeweils höchsten festgesetzten Vollgeschosses nicht zulässig.

9.2. Fassaden/Außenwände/Ausnahme

9.2.1. Fassaden/Außenwände

Geschlossene Fassaden/Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind zu mindestens 80 % in Vormauerstein, Ziegel oder Klinker auch als Flach- oder Sparverkleidung auszuführen. Farbflächen der Vormauersteine, Ziegel oder Klinker auch als Flach- oder Sparverkleidung sind in Rot, Rotbraun und Dunkelrot (ähnlich wie RAL Nr. 8002 - 8017, 2001, 2002, 3003 bis 3011) zulässig. Die Fugen dürfen nur in den vorgenannten 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 Farben des RAL-Registers in Hell Sandfarben (ähnlich wie RAL Nr. 1013 bis 1015), 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 Metallen sind die Technikkarten DB 701, 702, 703 und RAL Nr. 9006 und 9007 zulässig.

Als Material für die unter Punkt 3.2 festgesetzten ausnahmsweise zulässigen Fassaden mit Schallschutzanforderungen (Schallschutzwände, Schallschutzwände in Kombination mit Brückenbauwerken) sowie für Fassaden in den mit bb gekennzeichneten Abschnitten ist Glas und Metall zur Einfassung des Glases zulässig.

9.2.2. Abweichung (gemäß § 69 Abs. 3 BauO NRW)

Wenn ein mit der Stadt Leverkusen abgestimmtes Konzept für die Fassaden/Außenwände vorliegt, kann ausnahmsweise von den Festsetzungen unter 9.1.1 gemäß § 69 Abs. 3 BauO NRW abgewichen werden.

9.3. Dächer

9.3.1. Dachformen

Als Dachform sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10-20 Grad zulässig.

Innere der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer festgesetzten maximalen Zahl der Vollgeschosse von IV, V, VI und IX sind nur Dächer mit mindestens zwei in unterschiedliche Richtungen geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von jeweils 10 - 20 Grad zulässig.

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

9.3.2. Technische Aufbauten

Technische Aufbauten sind gestalterisch angepasst an das Fassadenbild des zugehörigen Gebäudes zu verkleiden. Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie.

9.3.3. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie

Die Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind auf Flachdächern im SO 1.1 und 1.2 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.

9.4. Nebenanlagen

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

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

9.5. Werbeanlagen

9.5.1. 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 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.

Im Sondergebiet Einkaufszentrum, Beherbergungsgewerbe, Gastronomie, Büro, Dienstleistung und Wohnen (SO 1.1 bis 1.4) kann zusätzlich 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 Gebäudeschnitts nicht überschreitet.

Werbeanlagen sind nur in Form von angestrahlten oder schwach hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig. Ausnahmsweise kann eine einseitige Flächwerbung 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 bindfrei auszubilden.

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 m² nicht überschreiten.

9.5.3. Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln auf öffentlichen Flächen

Fahnenmasten, Standtransparente und fest montierte Hinweistafeln sind auf öffentlichen Flächen unzulässig.

9.5.4. Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln auf privaten Flächen

Fahnenmasten, Standtransparente und fest montierte Hinweistafeln sind in einem Abstand von mindestens 10 m von öffentlichen Flächen zulässig.

9.5.5. Abweichung (gemäß § 69 Abs. 3 BauO NRW)

Wenn ein mit der Stadt Leverkusen abgestimmtes Werbekonzept vorliegt, kann ausnahmsweise von den Festsetzungen unter 9.4.1-9.4.4 gemäß § 69 Abs. 3 BauO NRW abgewichen werden.

II. Kennzeichnung (gemäß § 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 der gesamte Geltungsbereich mit XXX gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Bei Baumaßnahmen innerhalb der Flächen, deren Boden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind zur Gewährleistung gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse die Anforderungen des bauplanerischen Vorsorgeprinzips bzw. des vorsorgenden Bodenschutzrechts zu Grunde zu legen.

Innere 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 vorgelagerten Bodenbelastungen sind zur Realisierung der planungsrechtlichen 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.

Im Falle eines Verbleibs von Auffüllungen zwischen Lützelinkerscher Straße und Wilhelmstraße sind die im Rahmen der Bodenbeurteilung 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.

Das das Gebiet nahezu 100 % versiegelt wird, müssen alle unbefestigten Flächen, die als Spielflächen genutzt werden können, frei von Bodenbelastung sein. Diese Freiheit von Bodenbelastungen ist durch einen Fachgutachter mittels chemischer Analysen nachzuweisen. Der Umfang einer solchen Untersuchung ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

2. Kampfmittel

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Schallschuttmantel empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem entsprechenden Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) zu entnehmen.

3. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Leverkusen oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Besonders zu beachten sind die §§ 16 und 17 DStoG NRW.

4. Artenschutz</