

STADT LEVERKUSEN Bebauungsplan Nr. 115/1 "Innovationspark Leverkusen" 2. Änderung

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung, Stand der Planunterlage

Für den Fachbereich Kataster und Vermessung

Für die Erarbeitung des Planentwurfes

Für den Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ... zur Änderung dieses Bebauungsplans ist gemäß § 2 (1) Satz 2 BauVG i.V. mit § 2 (4) BauVG am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Oberbürgermeister in Vertretung

Belgendorfer

Nach ortsbührender Bekanntmachung am ... ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) und (3) BauVG in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgestellt worden.

Der Oberbürgermeister in Vertretung

Belgendorfer

Nach ortsbührender Bekanntmachung am ... ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) und (3) BauVG in der Zeit vom ... bis ... erneut öffentlich ausgestellt worden.

Der Oberbürgermeister in Vertretung

Belgendorfer

Der Rat der Stadt Leverkusen hat diese Bebauungsplanänderung gemäß § 10 (1) BauVG i.V.m. § 7 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen am ... als Satzung beschlossen.

Der Oberbürgermeister in Vertretung

Belgendorfer

Die Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 (2) BauVG am ... der Bezirksregierung in Köln zur Genehmigung vorgelegt.

Die Bezirksregierung

Die Änderung des Bebauungsplanes tritt durch ortsbührende Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauVG am ... in Kraft.

Der Oberbürgermeister

Belgendorfer

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

Bauordnungsverordnung

Planzeichenverordnung

Bauordnung NRW

Gemeindeordnung NRW

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht Bebauungsplan Nr. 115/1 "Innovationspark Leverkusen" 2. Änderung

Textliche Festsetzungen

Vorbemerkung: Die Planungs- und baurechtlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 115/1 ersetzen komplett die bestehenden Festsetzungen. Die Festsetzungen sind 2:1, nur redaktionell überarbeitet worden.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Von den in reinen Wohngebieten (WR) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Nr. 2 "Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke"

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3 Gewerbegebiet (GE)

Das Gewerbegebiet wird nach der Eigenschaft der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse gegliedert.

Innerehalb der Flächen des GE dürfen die durch Einschieß im Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schallschutzwerte nicht überschritten werden.

Die Ermittlung erfolgte in Anlehnung an den LfS Bericht Nr. 21 unter Verwendung der Richtlinie DfV 2714 "Schallschutz im Freien".

Die Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage von § 1 Abs. 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 und Abs. 9 BauNVO.

Gewerbegebiet 1:

(a) Von den in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen nicht zulässig:

- Nr. 1 "Gewerbebetriebe aller Art", hier: Anlagen und Betriebe der Ziff. 1 - 212 (Klasse I-VI) der Abstandsliste zum Rundraster des MURL vom 02.04.1998 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad

(b) Von den in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind im GE 1 die nachfolgenden Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Nr. 1 "Gewerbebetriebe aller Art", hier: selbständige Einzelhandelsbetriebe

(c) Von den in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Nr. 2 "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke"

Gewerbegebiet 2:

(a) Von den in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen nicht zulässig:

- Nr. 1 "Gewerbebetriebe aller Art", hier: Anlagen und Betriebe der Ziff. 1 - 191 (Klasse I-VI) der Abstandsliste zum Rundraster des MURL vom 02.04.1998 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad

(b) Von den in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Nr. 1 "Gewerbebetriebe aller Art", hier: selbständige Einzelhandelsbetriebe

(c) Von den in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Nr. 2 "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke"

Gewerbegebiet 3:

(a) Von den in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Nr. 1 "Gewerbebetriebe aller Art", hier: Anlagen und Betriebe der Ziff. 1 - 191 (Klasse I-VI) der Abstandsliste zum Rundraster des MURL vom 02.04.1998 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad

(b) Von den in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Nr. 1 "Gewerbebetriebe aller Art", hier: selbständige Einzelhandelsbetriebe

(c) Von den in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Nr. 2 "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke"

Anhang 1 "Abstandsliste 1998"

Table with 2 columns: Abstandsliste 1998 (Kategorie, Abstand) and Abstandsliste 1998 (Kategorie, Abstand). Categories include Gewerbebetriebe, Anlagen für soziale Zwecke, etc.

Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbebetrieben und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionschutz bedeutsame Abstände, Rfdr. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - V 8 - 8804.25.1 (V. 1989) - v. 2.4.1998

Nr. 3 "Vergnügungsstätten" Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage von § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 und § 8 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO.

Gewerbegebiet 3.1 (a) Von den in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Nr. 1 "Gewerbebetriebe aller Art", hier: Anlagen und Betriebe der Ziff. 1 - 191 (Klasse I-VI) der Abstandsliste zum Rundraster des MURL vom 02.04.1998 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad

(b) Von den in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Nr. 1 "Gewerbebetriebe aller Art", hier: Einzelhandelsbetriebe als Ergänzungsbetriebe zu den Gewerbebetrieben (Verkaufsfächen bis 700 m² für den Handel von im Plangebiet hergestellten Produkten), wenn sie dem jeweiligen Betrieb funktional und räumlich untergeordnet sind

(c) Von den in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Nr. 2 "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke"

Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage von § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 und § 8 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO.

Gewerbegebiet 3.2: (a) Von den in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Nr. 1 "Gewerbebetriebe aller Art", hier: Anlagen und Betriebe der Ziff. 1 - 153 (Klasse I-VI) der Abstandsliste zum Rundraster des MURL vom 02.04.1998 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad

(b) Von den in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Nr. 1 "Gewerbebetriebe aller Art", hier: Einzelhandelsbetriebe als Ergänzungsbetriebe zu den Gewerbebetrieben (Verkaufsfächen bis 700 m² für den Handel von im Plangebiet hergestellten Produkten), wenn sie dem jeweiligen Betrieb funktional und räumlich untergeordnet sind

(c) Von den in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Nr. 2 "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke"

Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage von § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 und § 8 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO.

Gewerbegebiet 4: (a) Von den in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Nr. 1 "Gewerbebetriebe aller Art", hier: Anlagen und Betriebe der Ziff. 1 - 212 (Klasse I-VI) der Abstandsliste zum Rundraster des MURL vom 02.04.1998 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad

(b) Von den in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Nr. 1 "Gewerbebetriebe aller Art", hier: selbständige Einzelhandelsbetriebe

(c) Von den in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Nr. 2 "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke"

Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage von § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 und § 8 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO.

Gewerbegebiet 5: (a) Von den in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Nr. 1 "Gewerbebetriebe aller Art", hier: Anlagen und Betriebe der Ziff. 1 - 212 (Klasse I-VI) der Abstandsliste zum Rundraster des MURL vom 02.04.1998 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad

(b) Von den in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Nr. 1 "Gewerbebetriebe aller Art", hier: selbständige Einzelhandelsbetriebe

(c) Von den in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Nr. 2 "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke"

Nr. 1 "Gewerbebetriebe aller Art", hier: Einzelhandelsbetriebe als Ergänzungsbetriebe zu den Gewerbebetrieben (Verkaufsfächen bis 700 m² für den Handel von im Plangebiet hergestellten Produkten), wenn sie dem jeweiligen Betrieb funktional und räumlich untergeordnet sind

(a) Von den in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Nr. 1 "Gewerbebetriebe aller Art", hier: selbständige Einzelhandelsbetriebe

(b) Von den in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen nicht zulässig:

- Nr. 1 "Gewerbebetriebe aller Art", hier: Anlagen und Betriebe der Ziff. 1 - 191 (Klasse I-VI) der Abstandsliste zum Rundraster des MURL vom 02.04.1998 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad

(c) Von den in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Nr. 2 "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke"

Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage von § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 und § 8 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO.

Gewerbegebiet 6.1: (a) Von den in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen nicht zulässig:

- Nr. 1 "Gewerbebetriebe aller Art", hier: Anlagen und Betriebe der Ziff. 1 - 191 (Klasse I-VI) der Abstandsliste zum Rundraster des MURL vom 02.04.1998 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad

(b) Von den in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Nr. 1 "Gewerbebetriebe aller Art", hier: selbständige Einzelhandelsbetriebe

(c) Von den in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Nr. 2 "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke"

Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage von § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 und § 8 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO.

Gewerbegebiet 6.2: (a) Von den in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen nicht zulässig:

- Nr. 1 "Gewerbebetriebe aller Art", hier: Anlagen und Betriebe der Ziff. 1 - 153 (Klasse I-VI) der Abstandsliste zum Rundraster des MURL vom 02.04.1998 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad

(b) Von den in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Nr. 1 "Gewerbebetriebe aller Art", hier: Einzelhandelsbetriebe als Ergänzungsbetriebe zu den Gewerbebetrieben (Verkaufsfächen bis 700 m² für den Handel von im Plangebiet hergestellten Produkten), wenn sie dem jeweiligen Betrieb funktional und räumlich untergeordnet sind

(c) Von den in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Nr. 2 "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke"

Die Festsetzungen erfolgen auf Grundlage von § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 und § 8 Abs. 2 BauNVO, § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 8 Abs. 3 BauNVO.

Gewerbegebiet 7: (a) Von den in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen nicht zulässig:

- Nr. 1 "Gewerbebetriebe aller Art", hier: Anlagen und Betriebe der Ziff. 1 - 212 (Klasse I-VI) der Abstandsliste zum Rundraster des MURL vom 02.04.1998 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad

(b) Von den in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Nr. 1 "Gewerbebetriebe aller Art", hier: selbständige Einzelhandelsbetriebe

(c) Von den in Gewerbegebieten (GE) gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Nr. 2 "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke"

1.4 Sonstige Sondergebiete - (SO)

1.4.1 Sondergebiet Sport Innerhalb des Sondergebietes Sport sind das Wohnen nicht störende, vereinsgebundene Anlagen für sportliche Zwecke sowie deren Nebenanlagen zulässig.

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 11 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO.

1.4.2 Sondergebiet Büro/Tagung

Innerehalb des Sondergebietes Büro/Tagung sind folgende das Wohnen nicht störende Betriebe und Anlagen zulässig:

- Räume und Anlagen zu Tagungs- und Schulungszwecken, Büro- und Verwaltungsgedächte, Räume und Gebäude für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO

Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO.

1.5 Nebenanlagen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind oberirdische, untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur eingeschränkt bis zu einem Rauminhalt von max. 30m³ umbauten Raum je Grundstück zulässig.

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO.

Die Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2. bleiben von dieser Festsetzung unberührt, ebenso wie fernmeldeelektrische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien.

1.6 Stellplätze, Carports und Garagen

In reinen und allgemeinen Wohngebieten (WR/WA) sowie den Sondergebieten (SO-Büro/Tagung, SO-Sport) sind Carports und Garagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, bzw. außerhalb der dafür festgesetzten Flächen, nicht zulässig.

In den Wohngebieten (GE) sind Stellplätze, Carports und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür festgesetzten Flächen nicht zulässig.

Ausnahmsweise kann die Anlage von Stellplätzen innerhalb der Fläche zwischen der Max-Gürtelstraße und den überbaubaren Grundstücksflächen des Gewerbegebietes GE 7 zugelassen werden. Die Stellplätze sind ausschließlich über notwendige Grundstückszufahrten zu erschließen.

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 12 Abs. 6 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl

Die zulässige GRZ darf durch Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden, soweit die nicht überbaubaren Teile dieser Anlage eine begründete Überdeckung von mind. 0,80 m erhalten.

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 19 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB.

3. Bauweisen

Baugewerke können durch Balkone, Erker, Loggien und Wintergärten um bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 23 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB.

4. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Anpflanzungsmaßnahmen

4.1 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen: Die zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Flächen sind mit einer Säulen-Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata') als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 1,00 m, gemessen in 1,00 m Höhe von der Bodenoberfläche, fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 sowie Nr. 20 BauGB.

4.2 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern:

Die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind vollständig mit standortgerechten Gehölzen als dichte Strauchpflanzung mit Einzelbäumen bzw. Baumgruppen fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

4.3 Festsetzungen für Teile des Bebauungsplanes bzw. Teile baulicher Anlagen

Auf den als Gewerbegebiet (GE) bzw. als Sondergebiet (SO-Sport bzw. SO-Büro/Tagung) festgesetzten Flächen sind als Anpflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen vorzusehen:

- entweder sind 10 % der Grundstücksfläche zu begrünen (je 100 m² Pflanzfläche 1 hochstämmiger Baum und 20 Sträucher - Mindesthöhe 1,0 m - inkl. bodendeckende Begrünung), oder 2 kleinkronige Bäume und 20 Sträucher zu pflanzen (Mindesthöhe 1,0 m - inkl. bodendeckende Begrünung), oder es sind 30 % der Fassaden dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mind. 1 Pflanze zu setzen.

Die Baupflanzungen für Stellplätze können auf die o.g. sonstigen Anpflanzungsmaßnahmen angerechnet werden.

In dem Bebauungsplan als Verkehrsflächen festgesetzten Planstraßen sind zu begrünen, hierzu sind im Mittel alle 24 m auf beiden Straßenseiten großkronige, standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 0,20 m, gemessen in 1,00 m Höhe über fertiger Geländeoberkante, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 sowie Nr. 20 BauGB.

entweder sind 10 % der Grundstücksfläche zu begrünen (je 100 m² Pflanzfläche 1 hochstämmiger Baum und 20 Sträucher - Mindesthöhe 1,0 m - inkl. bodendeckende Begrünung), oder 2 kleinkronige Bäume und 20 Sträucher zu pflanzen (Mindesthöhe 1,0 m - inkl. bodendeckende Begrünung), oder es sind 30 % der Fassaden dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mind. 1 Pflanze zu setzen.

Die Baupflanzungen für Stellplätze können auf die o.g. sonstigen Anpflanzungsmaßnahmen angerechnet werden.

In dem Bebauungsplan als Verkehrsflächen festgesetzten Planstraßen sind zu begrünen, hierzu sind im Mittel alle 24 m auf beiden Straßenseiten großkronige, standortgerechte Laubbäume 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mind. 0,20 m, gemessen in 1,00 m Höhe über fertiger Geländeoberkante, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 sowie Nr. 20 BauGB.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Ausgleichsflächen:

Unter Bezug auf die Anlage zu § 2 Abs. 3 der Satzung der Stadt Leverkusen zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen (nach § 8 a NatSchG, Fassung vom März 1987) wird folgendes festgesetzt:

- Die Fläche der Bezeichnung A [A] und A2 ist gem. o. g. Satz entsprechend Ziff. 1, 2 (Anpflanzungen von Gehölzen, freiwachsenden Hecken) und entsprechend Ziff. 1, 5 (Anlagen von naturnahen Weiden und Krautsträuchern) anzulegen. Diese Fläche ist als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme den öffentlichen Erschließungsflächen zugeordnet.

Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a BauGB

5.2 Regenwasserversickerung / Einleitung in den Vorfluter

Die Niederschlagswasser aller Dachflächen sind im GE 6 (Innenbereich) durch Versickerung über Rigolen oder die direkt angrenzende öffentlichen Grünfläche (A1) dem Grundwasser zuzuführen (Sicherlich) bzw. in den Vorfluter einzuleiten. Ein Abweichen hiervon nur zu erlauben, wenn der Nachweis geführt wird, dass die anstehenden Böden für die Versickerung nicht geeignet sind bzw. wenn die Versickerung nur mit einem unverhältnism