

STADT LEVERKUSEN

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

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

Für den Fachbereich Kataster und Vermessung

Für die Erarbeitung des Planentwurfes

Für den Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht

Der Oberbürgermeister in Vertretung

Belgionderleiter

Nach örtlicher Bekanntmachung am 05.09.2023 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) und § 1 Satz 2 BauVG i.V.m. § 2 (4) BauBG am 05.09.2023 öffentlich ausgestellt worden (A, Auslegung).

Der Oberbürgermeister in Vertretung

Belgionderleiter

Nach örtlicher Bekanntmachung am 11.09.2023 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) und § 1 Satz 2 BauVG i.V.m. § 2 (4) BauBG am 11.09.2023 öffentlich ausgestellt worden (A, Auslegung).

Der Oberbürgermeister in Vertretung

Belgionderleiter

Nach örtlicher Bekanntmachung am 18.09.2023 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) und § 1 Satz 2 BauVG i.V.m. § 2 (4) BauBG am 18.09.2023 öffentlich ausgestellt worden (A, Auslegung).

Der Oberbürgermeister in Vertretung

Belgionderleiter

Nach örtlicher Bekanntmachung am 25.09.2023 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) und § 1 Satz 2 BauVG i.V.m. § 2 (4) BauBG am 25.09.2023 öffentlich ausgestellt worden (A, Auslegung).

Der Oberbürgermeister in Vertretung

Belgionderleiter

Nach örtlicher Bekanntmachung am 02.10.2023 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) und § 1 Satz 2 BauVG i.V.m. § 2 (4) BauBG am 02.10.2023 öffentlich ausgestellt worden (A, Auslegung).

Der Oberbürgermeister in Vertretung

Belgionderleiter

Nach örtlicher Bekanntmachung am 09.10.2023 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) und § 1 Satz 2 BauVG i.V.m. § 2 (4) BauBG am 09.10.2023 öffentlich ausgestellt worden (A, Auslegung).

Der Oberbürgermeister in Vertretung

Belgionderleiter

Nach örtlicher Bekanntmachung am 16.10.2023 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 3 (2) und § 1 Satz 2 BauVG i.V.m. § 2 (4) BauBG am 16.10.2023 öffentlich ausgestellt worden (A, Auslegung).

Der Oberbürgermeister in Vertretung

Belgionderleiter

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 68 BauO NW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauBG und § 16 Abs. 4 BauNVO)

1. Gebäude-, Trauf- und Firnshöhen Die Gebäudehöhen sind die Maß der Gebäudehöhe bzw. Firnshöhe als unerschreibbare Höchstmaß (von 18) gem. § 16 Abs. 4 BauNVO in den Bebauungsplan durch Einschrift festgesetzt. Die minimal und maximal zulässigen Traufhöhen in den Gebäudeebenen sind durch Einschrift im Plan festgesetzt. Als Traufhöhe ist das Maß zwischen der Schnittlinie der Außen-Wandfläche mit dem Höhenverlauf der Verkehrsfläche und der Schnittlinie der Außen-Wandfläche mit der Dachhaut.

2. Dach- und Fassadengestaltung Für die Ausbildung der Dachform in dem Gebiet (GE) festgesetzten Flächen wird festgesetzt, das - bezogen auf das jeweilige Baugrundstück - mindestens 75 % der Dachflächen als fachgemäßes Dach (max. 10°) oder Flachdach auszubilden ist. Die übrigen Dachflächenanteile in Höhe von 25 % sind im Gebiet (GE) in ihrer Ausformung gestalterisch frei wählbar. Dachgärten, Dachaufbauten oder Dachterrace sind in den Gebäudeebenen nicht zulässig.

3. Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind dauerhaft so anzupflanzen, dass die Behälter von der Erschließungsfläche nicht einsehbar sind.

4. Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der un bebauten Grundstücke Die im Bereich zwischen öffentlicher Straßenebene und den Baugrenzen/Baulinien der als Gebiet (GE) festgesetzten Flächen ist eine Einfriedung unzulässig. Darunter ist eine höckerlose Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,50 m in Metallgitterzäunen (Industriezäun, Stab-Maschen-Zäun) zulässig. Alternativ sind ausschließlich standortgerechte, einheimische Laubbäume oder Mauerwerk, die bündig gänzlich mit Rankgewächsen eingetrickt werden, als Einfriedung für Laubbäume und/oder Kletterpflanzen vorzuziehen. Andere Formen der Einfriedung (z.B. Mauerwerk, Pfahlzäun) sind unzulässig.

Als Gebiet (GE) festgesetzten Grundstücke sind an der Grenze zu öffentlichen Grünflächen lückig mit 2,00 - 2,50 m hohen Metallgitterzäunen (Industriezäun, Stab-Maschen-Zäun). Andere Formen der Einfriedung sind in diesem Bereich unzulässig.

Je 4 Stellplätze pro Baugrundstück ist ein Baum als Hochstamm den Stellplätzen räumlich zuzurechnen (siehe hierzu Festsetzungen zu Anpflanzungen bzw. Bepflanzungsmaßnahmen). Diese Festsetzung gilt für den gesamten Bebauungsplan.

1. Gestaltung von Werbeanlagen Werbeanlagen sind innerhalb des Bebauungsplanes ausschließlich an der Straße der Erschließungsfläche zulässig. Werbeanlagen sind an der Straße der Erschließungsfläche im Zufahrts- bzw. Eingangsbereich der Erschließungsstraßen sowie als indirekt beleuchtete Werbeträger in Verbindung mit einer Wegbeleuchtung zugelassen werden.

Werbeanlagen sind ansonsten ausschließlich an den Gebäudefassaden zulässig sowie im Eingangs- und Zufahrtbereich der Grundstücke bzw. der Gebäude bis max. 3,50 m Fläche pro Baugrundstück zulässig.

Werbeanlagen als Produktwerbung sowie in Form von Leuchtkästen sind unzulässig.

5. Hinweistexte Nachfolgende Anforderungen/Ziele müssen in die Investorenplanung einfließen: - dem Anteil versiegelter Flächen so gering wie möglich zu halten - die Erschließungsflächenplanung so dimensionieren, dass Grün- und Freizeitanlagen der Anlagen für den ruhenden Verkehr so naturnah wie möglich zu gestalten.

- dem möglichen Wildwuchs von Gestaltungselementen und Materialien vorzubeugen. - Ein hohes Maß an Qualität in Gestaltung und Architektur wird für die Baukörper im Bereich der Erschließungsstraßen eingefordert.

Zwingend notwendig für eine Ansiedlung und deren Umsetzung ist: - Betriebs in den Kontaktgesprächen mit Interessenten vor dem Abschluss eines Kaufvertrages diese Ziele intensiv zu erörtern (durch LEG, VFL und Stadt - Fachbereich Stadtplanung) - Kaufvertraglich abzusichern, dass Bauanträge vor Einreichung der Unterlagen beim Bauaufsichtamt eines Testates durch LEG und Stadt bedürfen.

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

Auf den als Gebiet (GE) bzw. als Sondergebiet (SO-Sport bzw. SO-Büro/Tagung) festgesetzten Flächen ist pro 4 ebenerdig angelegte Stellplätze oder Garagen ein standortgerechter Laubbau als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 0,20 m, gemessen in 1,0 m Höhe über der Bodenoberfläche, zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (entsprechend den Qualitätskriterien des Bundes deutscher Baumschulen). Im Bereich des jeweiligen Wurzelraumes ist eine offene Bodenfläche von mind. 5 m² im Lichten freizuhalten und mit Bodendeckern zu begrünen. Die Baumschirme sollen sich weitgehend über den Straßflächen befinden. Die Bepflanzungen für Stellplätze können auf die o.g. sonstigen Anpflanzungsmaßnahmen angerechnet werden.

Die im 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. Dabei sind die Baumschirme in einer Größe von mind. 6 m² anzulegen und mit Bodendeckern zu begrünen.

Parkanlagen und -häuser sind in den als Gebiet (GE) bzw. als Sondergebiet (SO-Sport bzw. SO-Büro/Tagung) festgesetzten Flächen zu mind. 30 % als dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrüne Fassade auszubilden; je 2 m Umfang der Parkpalette ist mind. 1 Pflanze zu setzen. Alternativ sind auch Rankgitter etc. zulässig. Diese Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 sowie Nr. 20 BauBG.

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 (A1 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 Ersatzmaßnahmen den öffentlichen Erschließungsflächen zuzurechnen.

- Die Fläche mit der Bezeichnung B ist gem. o. g. Satz entsprechend Ziff. 1, 1 anzulegen. Diese Fläche ist als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen den Baugrundstücken in Sonder- und Gebiet (GE) zuzurechnen.

Diese Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 1a BauBG

5.2 Regenwasserversickerung / Einleitung in den Vorfluter Die Niederschlagswasser aller Dachflächen sind im GE (Innenbereich) durch Versickerung über Rigolen oder die direkt angrenzende öffentlichen Grünfläche (A1) dem Grundwasser zuzuführen (Sicherlich) bzw. in den Vorfluter einzuleiten. Ein Abweichen hiervon wird nur zugelassen, wenn der Nachweis geführt wird, dass die anstehenden Böden für die Versickerung nicht geeignet sind bzw. wenn die Versickerung nur mit einem unverhältnismäßig hohen Aufwand durchzuführen ist. Der Einsatz von Kupfer und Zink im Rahmen des Dachausbaus ist im GE auf ca. 10% der Dachfläche zu begrenzen. Eine wasserrechtliche Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde ist regelmäßig für die Erhebung von Baugenehmigungen innerhalb des GE erforderlich.

Diese Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 51a Landeswassergesetz NRW (LWG NRW).

5.3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen An den mit nachstehenden Signalnummern versehenen Bereichen sind bei Büronutzungen erhöhte Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm zu treffen.

Nach DIN 4109/1189 liegen die mit der Signalnummern gekennzeichneten Baugrenzen/-linien im Lärmpegelbereich III' gekennzeichneten Baugrenzen/-linien im Lärmpegelbereich IV gekennzeichneten Baugrenzen/-linien im Lärmpegelbereich V gekennzeichneten Baugrenzen/-linien im Lärmpegelbereich VI

Es sind die entsprechenden Nachweise über die Schalldämmung von Außenbauten vorzulegen. Sie müssen sich im jeweiligen Lärmpegelbereich nach den Anforderungen der DIN 4109/1189, Pkt. 5, und DIN 4109, Blatt 1, Ausgabe 1/1989, richten. Die Außenbauten der übrigen Gebäude und Fassaden müssen gem. DIN 4109/1189, Pkt. 5, Tabelle 8, ein resultierendes Schalldämmmaß von mind. 30 dB (A) einhalten.

Diese Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauBG.

Hinweise Bei einem Fensteranteil von 30 % bedeutet dies nach Tabelle 10 der DIN 4109/1189, Pkt. 5, ein Schalldämmmaß der Außenwand von 40 dB (A) und den Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse II

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 zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche "W" ist vollständig als Weißdornhecke (Crataegus monogyna) fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Diese Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 sowie Nr. 20 BauBG.

4.3 Festsetzungen für Teile des Bebauungsplanes bzw. Teile baulicher Anlagen Auf den als Gebiet (GE) bzw. als Sondergebiet (SO-Sport bzw. SO-Büro/Tagung) festgesetzten Flächen sind als Anpflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen vorzuziehen:

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 Innerhalb des Sondergebietes Büro/Tagung sind folgende das Wohnen nicht störende Betriebe und Anlagen zulässig: - Räume und Anlagen zu Tagungs- und Schulungszwecken, Büro- und Verwaltungsgebäude, - Räume und Gebäude für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO

Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsinhaber und Betriebe, die den oben aufgelisteten Gewerbebetrieben im Gebiet zugeordnet und ihnen gegenüber Grundstücke und Baumaße untergeordnet sind. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 11 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO.

1.5 Nebenanlagen Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

Diese 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-Dellbrück-Straße und den überbaubaren Grundstücksflächen des Gebietes GE 7 zugelassen werden. Die Stellplätze sind ausschließlich über notwendige Grundstückszufahrten zu erschließen.

Diese Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 12 Abs. 6 i.V.m. § 2 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.

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

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

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. 0,20 m, gemessen in 1,00 m Höhe von der Bodenoberfläche, fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Diese Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 sowie Nr. 20 BauBG.

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 zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzte Fläche "W" ist vollständig als Weißdornhecke (Crataegus monogyna) fachgerecht zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Diese Festsetzungen erfolgen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 25 sowie Nr. 20 BauBG.

4.3 Festsetzungen für Teile des Bebauungsplanes bzw. Teile baulicher Anlagen Auf den als Gebiet (GE) bzw. als Sondergebiet (SO-Sport bzw. SO-Büro/Tagung) festgesetzten Flächen sind als Anpflanzungs- und Begrünungsmaßnahmen vorzuziehen:

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) gem. § 8 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

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. 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.

Nr. 3 "Tankstellen" Nr. 4 "Anlagen für sportliche Zwecke" (b) Von den in Gewerbegebieten (GE) gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen nicht 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. 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.

Nr. 3 "Tankstellen" Nr. 4 "Anlagen für sportliche Zwecke" (c) Von den in Gewerbegebieten (GE) gem. § 8 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Nr. 2 "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke" Nr. 3 "Vergnügungststätten" 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.

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. 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.

Nr. 3 "Tankstellen" Nr. 4 "Anlagen für sportliche Zwecke" (b) Von den in Gewerbegebieten (GE) gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen nicht 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. 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.

Nr. 3 "Tankstellen" Nr. 4 "Anlagen für sportliche Zwecke" (c) Von den in Gewerbegebieten (GE) gem. § 8 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Nr. 2 "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke" Nr. 3 "Vergnügungststätten" 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.

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. 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.

Nr. 3 "Tankstellen" Nr. 4 "Anlagen für sportliche Zwecke" (b) Von den in Gewerbegebieten (GE) gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen nicht 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. 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.

Nr. 3 "Tankstellen" Nr. 4 "Anlagen für sportliche Zwecke" (c) Von den in Gewerbegebieten (GE) gem. § 8 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Nr. 2 "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke" Nr. 3 "Vergnügungststätten" 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.

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. 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.

Nr. 3 "Tankstellen" Nr. 4 "Anlagen für sportliche Zwecke" (b) Von den in Gewerbegebieten (GE) gem. § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen nicht 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. 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.

Nr. 3 "Tankstellen" Nr. 4 "Anlagen für sportliche Zwecke" (c) Von den in Gewerbegebieten (GE) gem. § 8 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind die nachfolgenden Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

Nr. 2 "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke" Nr. 3 "Vergnügungststätten" 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.

Textliche Festsetzungen Vorbemerkung: Die Planungs- und baurechtlichen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans 115/1 ersetzen komplett die bestehenden Festsetzungen. Die Festsetzungen sind 21, nur redaktionell überarbeitet worden. Die auch inhaltlich geänderten Bereiche sind mit dem nebenstehenden Symbol gekennzeichnet.

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" Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 3 Abs. 3 BauNVO.

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) Die in allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 1 i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO.

1.3 Gewerbegebiet (GE) Das Gewerbegebiet wird nach der Eigenschaft der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse gegliedert. Innerhalb der Flächen des GE dürfen die durch Einschrift im Bebauungsplan festgesetzten flächenbezogenen Schallschwellenpegel nicht überschritten werden. Diese sind als Eigenschaft der Betriebe, Anlagen und Einrichtungen durch bauliche Ausbildung (z.B. Wand-, Dach-, Fenster-, Lüfter- und Torkonstruktionen), Stellung und Höhenentwicklung der baulichen Anlagen unter Einbeziehung der innerbetrieblichen Verkehrsanlagen zu gewährleisten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Ermittlung erfolgte in Anlehnung an den LfS Bericht Nr. 21 unter Verwendung der Richtlinie DfV 2714 "Schallschutz im Freien", Ausgabe Januar 1988 unter Freifeldbedingungen bei einer Frequenz von f = 500 Hz und einer mittleren Höhe von h = 7,0 m über Grund.

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) gem. § 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 Rundrass des MURL vom 02.04.1998 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad Nr. 1 "Lagerplätze" Nr. 3 "Tankstellen"

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

Nr. 1 "Gewerbebetriebe aller Art", hier: selbständige Einzelhandelsbetriebe Nr. 4 "Anlagen für sportliche Zwecke" (c) Von den in Gewerbegebieten (GE) gem. § 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. 3 "Vergnügungststätten" 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 2: (a) Von den in Gewerbegebieten (GE) gem. § 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 Rundrass des MURL vom 02.04.1998 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad Nr. 1 "Lagerplätze" Nr. 3 "Tankstellen"

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

Nr. 1 "Gewerbebetriebe aller Art", hier: selbständige Einzelhandelsbetriebe Nr. 4 "Anlagen für sportliche Zwecke" (c) Von den in Gewerbegebieten (GE) gem. § 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. 3 "Vergnügungststätten" 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: (a) Von den in Gewerbegebieten (GE) gem. § 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 Rundrass des MURL vom 02.04.1998 sowie Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad Nr. 1 "Lagerplätze" Nr. 3