Bebauungsplan Nr. 172 A/II "nbs: o - Grüne Mitte"

Anlage 2(1)

3236050 3236400 3236450 3236500 3236550 3236600 3236650 3236700 3236750 3236800

5659450 5659400 5659350 5659300 5659250

Textliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1. Gewidmete Bahnanlagen

Die Parkplatzfläche des P+R-Platzes, Flur 8, Flurstücke 186 und 199 (teilweise) befindet sich auf gewidmeten Bahnflächen, die dem Fachplanungsvorbehalt unterliegen. Für diesen Bereich des Bebauungsplans wird gemäß § 9 (2) Nr.2 BauGB festgesetzt, dass die dort festgesetzten Nutzungen erst nach der Freistellung der Flächen von Bahnbetriebszwecken zulässig sind.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

Gem. §1 Abs.5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 3 "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" nur ausnahmsweise zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

nicht Bestandteil des Bebauungsplans sind.

2.2 Mischgebiet (gem. § 6 BauNVO)

Gem. §1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

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

In dem mit MI 1 gekennzeichneten Gebiet sind gem. § 1 Abs. 7 und 8 BauNVO Wohnnutzungen im Erdgeschoss nicht zulässig.

2.3 Sondergebiet SO 1 "Hochschulgebiet / Forschung / Technologie / Dienstleistungen" (gem. § 11 BauNVO)

Das Sondergebiet dient zur Unterbringung von Einrichtungen, Betrieben und Dienstleistungen, die auf die Hochschule bezogen sind sowie für unternehmensbezogene Dienstleistungen. Die Nutzungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Institute und Aninstitute
- Ausgründungen
- Labore
- Werkstätten und technische Diensteinsetzungen im Zusammenhang mit der Hochschule oder den zulässigen Nutzungen
- Lager und Logistik mit Zubehör für Labore
- Büro- und Verwaltung im Zusammenhang mit der Hochschule oder den zulässigen Nutzungen sowie unternehmensbezogene Dienstleistungen und frei Berufe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Dienstleistungen aller Art ohne Einzelhandel
- Einrichtungen für Bildung, Kultur und Sport
- Hotels und Beherbergungseinrichtungen
- Gastronomie

2.4 Sondergebiet SO 2 "Hochschulgebiet / Forschung / Technologie / Dienstleistungen mit Einzelhandel" (gem. § 11 BauNVO)

Das Sondergebiet dient zur Unterbringung von Einrichtungen, Betrieben und Dienstleistungen, die auf die Hochschule bezogen sind sowie für unternehmensbezogene Dienstleistungen. Die Nutzungen dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Institute und Aninstitute
- Ausgründungen
- Labore
- Werkstätten und technische Diensteinsetzen im Zusammenhang mit der Hochschule oder den zulässigen Nutzungen
- Lager und Logistik mit Zubehör für Labore
- Büro- und Verwaltung im Zusammenhang mit der Hochschule oder den zulässigen Nutzungen sowie unternehmensbezogene Dienstleistungen und frei Berufe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Dienstleistungen aller Art ohne Einzelhandel
- Einrichtungen für Bildung, Kultur und Sport
- Hotels und Beherbergungseinrichtungen
- Gastronomie

Ausschließlich im Erdgeschoss zulässig sind Läden bis zu 400 m² Verkaufsfläche zur Nahversorgung mit Lebensmitteln und anderen nahversorgungsrelevanten Sortimenten sowie den zentrenrelevanten Sortimenten „Papier und Schreibwaren, Schul- und Büroartikel (47.62.2), Bücher (47.68), Ton- und Bildträger (47.63)" entsprechend der Sortimentsliste der Stadt Leverkusen.(Anlage 1)

2.5 Sondergebiet SO 3 "Hitterhalle" (gem. § 11 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von sportlichen Nutzungen im Zusammenhang mit kommerziellen Freizeitnutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Anlagen zur Ausübung des Klettersports
- Schulungs- und Trainingseinrichtungen in Zusammenhang mit dem Kletterport oder für Ausbildungszwecke
- Räume und Anlagen für Veranstaltungen in Zusammenhang mit der Einrichtung und für den Kletersport
- Gastronomie und Außengastronomie in Zusammenhang mit der Einrichtung für den Kletersport
- Büro, Sozial- und Nebenräume in Zusammenhang mit der Einrichtung für den Kletersport
- Ausnahmsweise zulässig sind:
- untergeordnete Freizeitnutzung Sauna, Fitness, Wellness
- untergeordneter Einzelhandel mit Sportartikeln und sonstigen Artikeln bezogen auf Klettersport bis max. 60 m² Verkaufsfläche.

Geruchskontrollgenehmigung

Hinweis: Bezüglich der nachfolgend verwendeten Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 45691 "Geruchsimmissionsgenehmigung", Dezember 2006 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin, zu beziehen über den Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin) verwiesen. Die DIN kann bei dem Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Im Sondergebiet sind nur Betriebe und Anlagen (einschließlich Stellplatzanlage) zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente LEK, nach DIN 45691 nicht überschreiten:

Lx, tags (6.00 - 22.00 Uhr) 64 dB(A)/m²

Lx, nachts (22.00 - 6.00 Uhr) 54 dB(A)/m²

3. Vollgeschosse im III. Geschoss (gem. § 20 BauNVO)

- Sofern in den allgemeinen Wohngebieten (WA) ein III. Vollgeschoss errichtet wird,
- ist dieses Vollgeschoss so auszubilden, dass seine Grundfläche höchstens 2/3 der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweist
- ist ein zusätzliches Dachgeschoss nicht zulässig.

(Erläuterungsskizze siehe Anlage 3)

4. Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 Abs. 3 I.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist in der Planzeichnung festgesetzt. Eine Überschreitung der zulässigen Höhe der baulichen Anlagen insbesondere durch untergeordnete technische Einrichtungen und Dachaufbauten kann ausnahmsweise zugelassen werden. Derartige Aufbauten müssen von der Traufkante bzw. Außenwand mindestens 0,5 m zurückreten.

4a. Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 23 Abs. 3 Bau NVO)

4a.1 Vorgärten

Die Vorgartenbereiche sind zeichnerisch festgesetzt.

Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Sie dürfen höchstens zu 35 % versiegelt sein. Versiegelte Flächen im Sinne dieser Festsetzung sind auch Oberpflaster, Rasengittersteine, Schotter, Kies und vergleichbare Materialien.

4a.2 Überschreitung durch begrünte Tiefgargen

Die überbaubare Grundfläche darf durch die Flächen von Tiefgargen, die mit einer mindestens 0,6 m mächtigen begrünten Oberfläche gestaltet sind, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

4a.3 Überschreitung durch Terrassen

Die festgesetzte überbaubare Grundfläche darf durch nicht überdachte Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m überschritten werden. Dieses gilt nicht innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Vorgartenbereiche.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu 50 % überschritten werden (§ 17 Abs. 2 BauNVO).

5. Stellplätze und Garagen (gem. § 12 Abs.6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sowie Tiefgargen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Die nicht überbaubaren Teile von Tiefgargen sind zu begrünen und mit einem mindestens 0,6 m mächtigen Begrünungsaufbau (Vegetationsschicht >= 0,45 m, Dränschicht >= 0,15 m) zu überdecken.

Ausnahmsweise sind Tiefgargen auch innerhalb der übrigen Baugebietsflächen zulässig, wenn sie begrünt und mit einem mindestens 0,6 m mächtigen Begrünungsaufbau überdeckt werden.

6. Nebenanlagen (gem. § 14 Abs.1 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO)

Oberirdische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis 30 m² Größe zulässig.

Anlagen, die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

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

Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden wie folgt festgesetzt:
L Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

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

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Aufenthaltsräume von Aufenthaltsräumen abhängig von der Lärmschutzklassenzug einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile ergeben sich aus den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

Nach außen abschließende Bauteile von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind so auszuführen, dass sie die gemäß der Kennzeichnung im Plan und nachfolgender Auflistung angeführten Schalldämmmaße aufweisen.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß R´w, res des Außenbauteils in dB von Aufenthaltsräumen in Wohnungen
II	56-60	30
III	61-65	35
IV	66-70	40
V	71-75	45

Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes zu korrigieren. In Räumen, die überwiegend zum Schlafen bestimmt sind, sind in schutzbedürftigen Räumen mit sauerstoffverbrauchender Energiequelle ist durch den Einbau von Lüftungseinrichtungen für ausreichende Belüftung zu sorgen.

Hinweis: Bezüglich der vorstehend verwendeten Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", November 1989 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung Berlin, zu beziehen über den Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin) verwiesen. Die DIN kann bei dem Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

9.1 Fläche A 1 - Vernetzungskorridor

Im Bereich der als A1 zeichnerisch festgesetzten Fläche am Westrand des Plangebietes ist die Passierbarkeit, insbesondere für die gem. Bundesartenschutzverordnung streng geschützten Arten Kreuzkröte Bufo calamita und Zauneidechse Lacerta agilis durch Herstellung eines Vernetzungskorridors sicherzustellen. Hierzu ist eine 2,5 m breite Lauffläche, mit mineralischem Substrat aus Kies-Sand, Körnung 0/16mm, in einer Auftragstärke von mindestens 0,35 m auszuführen und dauerhaft von Gehölzaufwuchs freizuhalten. Die Fläche ist 1x jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist zu beseitigen. Ausnahmsweise kann die Breite der Fläche im Bereich von Ingenieurbauwerken für geringfügige Abschnitte auf bis zu 1m Breite reduziert werden.

9.2 Fläche A 2 - Gehölzinsel der Parkanlage

Im Bereich der als A2 zeichnerisch festgesetzten Fläche westlich des ehemaligen Magazins ist eine Gehölzinsel mit Lebensraumfunktion für kulturfolgende Brutvogelarten, insbesondere für den hier relevanten gem. BArtSchV streng geschützten Grünspecht Picus viridis, bestehend aus einem parkartig offenen hallenartigen Baumbestand lebensraumtypischer Arten sowie dauerhaft liegenden Kleinbiotopen, Solitärgroßbäumen oder Schnitthecken von maximal 1,3 m Höhe mit in Summe 300 m² Fläche und einer nutzbaren Weise, zu sichern bzw. zu entwickeln und zu pflegen. Neben dem so gesicherten ergänzenden Nahrungsangebot, auch für so genannte „Siedlungs-Fliedermausarten", ist ein Quartierangebot für letztgenannte im Fassaden-/Dachanschlussbereich des Magazin-Gebäudes sicherzustellen. Natürliche Quartiere können durch Fledermauskästen ersetzt werden.

Im Zuge der Entwicklung sind die Ziergehölzflächen vollständig zu entnehmen. Die Anpflanzung der Kleingebüsche, Solitärgroßbäumen oder Schnitthecken von maximal 1,3 m Höhe in lichten Randzonen der Gehölzinsel hat mit lebensraumtypischen Arten gemäß Pflanzenliste im Anhang zu erfolgen.

Unter steter Repräsentanz der für die Zielart Grünspecht geeigneten Höhlenbäume ist ein schrittweise erfolgender Bestandsumbau des Pionierhölzes (Birken) hin zu lebensraumgütigerem Stadium 1. und 2. Ordnung gem. Pflanzenliste im Anhang in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde und der Unteren Denkmalbehörde zulässig. Die ruderale Wiese ist 1x jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist zu beseitigen.

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

10.1 Fläche M 1+3
Entwicklung einer Mittelhecke, teils überstellt mit kleinkronigen Hochstamm-Bäumen auf Flächen im Bereich der Misch- und Wohngebiete sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Bereich der als M1 (Bereich entlang der östlichen Plangebietsgrenze) und M3 (Bereich P+R-Platz nördlich der Werkstättenstraße) zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ist eine Mittelhecke mit Entwicklungshöhe bis 2,5m in 2,5m Breite herzustellen, zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Die Heckenpflanzung oder Teile davon sind mit kleinkronigen Hochstamm-Bäumen gem. Pflanzenliste im Anhang zu überstellen und die Bäume dauerhaft zu entwickeln und zu pflegen. Die Mindestpflanzdichte entspricht 1 Baum je 20m Hecke. Die Hochstpflanzdichte entspricht 1 Baum je 10m Hecke. Es sind ausschließlich lebensraumtypische Gehölzarten gem. Pflanzenliste im Anhang zu wählen.

10.2 Fläche M 2 - Hecke

Im Bereich der als M2 (Bereich Rampe Brücke Mitte) zeichnerisch festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ist eine Hecke mit einer Entwicklungshöhe bis 2,5m herzustellen, zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen. Es sind ausschließlich lebensraumtypische Gehölzarten gem. Pflanzenliste im Anhang zu wählen.

10.3 Fläche G1 - Baumreihe in der Verkehrsfläche „Planstraße 1" (Ost-West-Straße)

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sind 28 mittel- bis kleinkronige Bäume nach gärtnerischer Pflanzenauswahl, unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang, als Straßenbäume zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

10.4 Fläche G2 - Baumreihe in der Platzfläche westlich des Ost-West-Grünzuges

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind 4 großkronige Bäume nach gärtnerischer Pflanzenauswahl unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang mit zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

10.5 Fläche G4 - Baumreihe im Süden der P+R-Fläche

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind am südlichen Rand der Fläche 3 großkronige Bäume nach gärtnerischer Pflanzenauswahl unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

10.6 Fläche G5 - Baumreihe in der Verkehrsfläche Torstraße

Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sind 4 kleinkronige Bäume nach gärtnerischer Pflanzenauswahl unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

10.7 Stellplatzanlagen in Baugebieten

Auf Stellplatzanlagen sind je fünf ebenerdig angelegte Stellplätzen zwischen den Stellplätzen oder im Randbereich ein Baum 2. Ordnung nach gärtnerischer Pflanzenauswahl unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind Baumscheiben in einer Größe von mind. 6 m² anzulegen, mit Bodendeckern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

11. Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

11.1 Erhaltung von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume und Baumreihen sind dauerhaft zu erhalten.

Abgängige (auch aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht) Bäume sind durch Pflanzen gleicher Art oder nahheimie, mit dem Ziel eines abschnittsweisen Bestandsumbaues, durch eine Baumart 1. Ordnung nach gärtnerischer Pflanzenauswahl unter Einbeziehung der Vorschlagsliste im Anhang zu ersetzen, zu entwickeln und zu pflegen. Der Ersatz-Pflanzenstandort kann vom ehemaligen Standort abweichen, sofern das Gestaltungsbild nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere der Wiederherkennungswert der „Alee Werkstättenstraße" ist dabei zu beachten.

12. Bodenschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs sind mit unterschiedlichen Planzeichen unterschiedliche Flächen gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Für die mittels Planzeichen **X X X** gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Teile des Geltungsbereichs wird festgesetzt:

Vor Bodeneingriffen ist die Untere Bodenschutzbehörde und Untere Abfallwirtschaftsbehörde zu informieren und die Maßnahme gegebenenfalls durch einen Fachgutachter zu begleiten.

Für allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete wird festgesetzt:

- Vollständige Auskofferung und Entsorgung des schadstoffbelasteten Bodens und Auffüllung mit sauberem, kulturfähigem Boden zur Wiederherstellung des bestehenden Geländeniveaus.

Für die mittels Planzeichen **xx xx** gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Teilfläche **W 042** (Federschmiede) innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird festgesetzt:

- Vollständige Auskofferung und Entsorgung des schadstoffbelasteten Bodens und Auffüllung mit sauberem, kulturfähigen Boden zur Wiederherstellung des bestehenden bzw. geplanten Geländeniveaus.
- Ausnahmsweise ist zulässig, die vorhandene Oberflächenversiegelung zu entfernen und durch eine Signal- und Sperrschicht (Kunststoffdichtungsbahn o.ä.) zu ersetzen und mindestens 0,6 m unbelasteten kulturfähigen Boden zur Wiederherstellung des bestehenden bzw. geplanten Geländeniveaus aufzubringen.

Für die mittels Planzeichen **xxx xxx** gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Teilfläche **W 081-West** (Waschhaus) innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird festgesetzt:

- Vollständige Auskofferung und Entsorgung des schadstoffbelasteten Bodens und Auffüllung mit sauberem, kulturfähigem Boden zur Wiederherstellung des bestehenden bzw. geplanten Geländeniveaus.
- Ausnahmsweise ist zulässig, den schadstoffbelasteten Boden bis in mindestens 0,6 m Tiefe zu entfernen, eine Signal- und Sperrschicht (Kunststoffdichtungsbahn o.ä.) einzubauen und mindestens 0,6 m unbelasteten kulturfähigen Boden zur Wiederherstellung des bestehenden bzw. geplanten Geländeniveaus aufzubringen.

Für die mittels Planzeichen **xxx xxx** gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Teilfläche **Brückenrampe** innerhalb der öffentlichen Grün- und Verkehrsfläche wird festgesetzt:

- Es ist oberhalb der Auffüllung eine Signal- und Sperrschicht (Kunststoffdichtungsbahn o.ä.) einzubauen und mindestens 0,6 m unbelasteten kulturfähigen Boden zur Herstellung des geplanten Geländeniveaus aufzubringen.
- Ausnahmsweise ist zulässig, unter zukünftigen Versiegelungen den schadstoffbelasteten Boden nur bis in mindestens 0,35 m Tiefe zu entfernen. Die Ausnahmeregelung dient dem Erhalt der Kastanienallee.
- Ausnahmsweise ist im Bereich zukünftiger Grünflächen oder an Stellen zukünftig entfallender Bäume zulässig, den schadstoffbelasteten Boden nur bis in mindestens 0,6 m Tiefe zu entfernen eine Signal- und Sperrschicht (Kunststoffdichtungsbahn o.ä.) einzubauen und mindestens 0,6 m unbelasteten kulturfähigen Boden zur Wiederherstellung des bestehenden bzw. geplanten Geländeniveaus aufzubringen.

Für die mittels Planzeichen **xxx xxx** gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Teilfläche **Werkstättenstraße** innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche wird festgesetzt:

- Vollständige Auskofferung und Entsorgung des schadstoffbelasteten Bodens und Auffüllung mit sauberem, kulturfähigem Boden zur Wiederherstellung des bestehenden bzw. geplanten Geländeniveaus.
- Ausnahmsweise ist zulässig, unter zukünftigen Versiegelungen den schadstoffbelasteten Boden nur bis in mindestens 0,35 m Tiefe zu entfernen. Die Ausnahmeregelung dient dem Erhalt der Kastanienallee.
- Ausnahmsweise ist im Bereich zukünftiger Grünflächen oder an Stellen zukünftig entfallender Bäume zulässig, den schadstoffbelasteten Boden nur bis in mindestens 0,6 m Tiefe zu entfernen eine Signal- und Sperrschicht (Kunststoffdichtungsbahn o.ä.) einzubauen und mindestens 0,6 m unbelasteten kulturfähigen Boden zur Wiederherstellung des bestehenden bzw. geplanten Geländeniveaus aufzubringen.

13.

14. Gestaltung (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NW)

Die folgenden Festsetzungen zur baulichen Gestaltung und zu Werbeanlagen gelten nicht für Baudenkmale und deren Anbauten. Hier ist im Einzelfall eine denkmalrechtliche Erlaubnis einzuholen.

13.1 Fassaden

Fassaden zu festgesetzten Verkehrsflächen sind zu mindestens 20 % der geschlossenen Flächen (ohne Fenster und Türen) in Ziegel auszuführen.

Als Material sind rote, rotbraune, rotbläuliche und dunkelrote Ziegel im Dünn-(DF) oder Normalformat (NF) zulässig.

Für die restlichen geschlossenen Flächen sind Putz, Holz, Metall oder Glas zulässig.

13.2 Dächer

Die Dachdeckung hat in rot, dunkelrot, grau oder schwarz zu erfolgen. Kiesschüttungen oder begrünte Dächer sind zulässig. Metallische Dachdeckungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

Solaranlagen für Solarthermie oder Photovoltaik sind zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Diese Anlagen müssen zu den zu öffentlichen Verkehrsflächen ausgerichteten Traufkanten einen Abstand von mindestens ihrer Höhe aufweisen.

13.3 Einfriedungen und Nebenanlagen

In allgemeinen Wohn- und in Mischgebieten sind die Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen nur als Mauer im Ziegelsichtmauerwerk mit bis 0,6 m Höhe auszuführen.

Einfriedungen zur seitlichen Grundstücksgrenze im Vorgartenbereich sind nur als Mauer im Ziegelsichtmauerwerk mit maximal 0,6 m Höhe zulässig. Zaunaufsätze oder Handläufe sind nur bis zu einer Gesamthöhe der Einfriedung von maximal 1,0 m zulässig.

Als Material für Mauern und Nebenanlagen wie Abgrenzungen von Müllsammelplätzen, Müllschränke, Treppenwangen der Eingangstreppen im Vorgartenbereich sind rote, rotbraune, rotbläuliche und dunkelrote Ziegel im Dünn-(DF) oder Normalformat (NF) zulässig.

Einfriedungen in den SO 1, SO 2 und SO 3-Gebieten sind im Vorgartenbereich bis maximal 1,0 m Höhe zulässig.

Zu allen anderen Grundstücksseiten sind als Einfriedungen nur Holzlatten-, Maschendraht- und Stabgitterzäune bis maximal 2,0 m Höhe zulässig.

HINWEISE

A Maßnahmen zum Bodenschutz

Erforderliche Einzelmaßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Die Festsetzungen sowie Maßnahmen zum Bodenschutz der schadstoffbelasteten Flächen sind in der Begründung zum Bebauungsplan näher erläutert.

B Kampfmittel

Gemäß Erlassrerlass des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen.

C Grundwassernutzung

Aufgrund der vorhandenen Grundwasserverunreinigungen mit Pflanzenbehandlungs- und Schädlingsbekämpfungsmitteln (PBSM) und Chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) wird durch eine Allgemeinverfügung der Stadt Leverkusen verboten, dass im Bereich der allgemeinen Wohngebiete, der Mischgebiete und im Sondergebiet SO 3 „Kletterhalle" Grundwasser gefördert werden darf.

Anhang 1:
„Leverkusener Liste"

Nahversorgungsrelevante Sortimente:

Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (47.2)
Zeitungen und Zeitschriften (47.62.1)
Apotheken (47.73), medizinische und orthopädische Artikel (47.74), kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (47.75)
Wasch-, Putz- und Reinigungs- sowie Pflegemittel, Bürstenwaren und Besen, Kerzen u. ä. (47.19.1)

Zentrenrelevante Sortimente:

Alle nahversorgungsrelevanten Sortimente (siehe oben)
Papier und Schreibwaren, Schul- und Büroartikel (47.62.2)
Bücher (47.61), Ton- und Bildträger (47.63)
Bekleidung (47.71) inklusive Sportbekleidung (46.64.2 teilw.)
Schuhe (47.72.1)
Uhren und Schmuck (47.77)
Foto- und optische Erzeugnisse (47.78.2)
Augenoptikerbedarf (47.78.1)
Geräte der Informations- (47.41) und Kommunikationstechnik (47.42) sowie Unterhaltungselektronik (47.43)
Elektrohaushaltsgeräte, Elektrohaushaltswaren (47.54)
Haus- und Heimtextilien (47.51)
Lederwaren und Reisegepäck (47.72.2)
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (47.59.2)
Haushaltsgegenstände (47.59.9)
Sportausrüstungen und Spielwaren (47.6) ohne Fahrräder (47.64.1)
Blumen als Schnittblumen (47.76.1 teilw.)
Musikinstrumente und Musikalien (47.59.3)
lebende Heim- und Kleintiere (47.76.2 teilw.)
Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken; Münzen; Geschenkartikel (47.78.3)
Antiquitäten (47.79.1)

Nicht-zentrenrelevante Sortimente:

Kraftwagen (45.1), Kraftwagenteile und -zubehör (45.32)
Krafträder, Kraftradteile und -zubehör (45.4)
Metallwaren, Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf (47.52)
Vorhänge, Teppiche, Fußbodenbeläge und Tapeten (47.53)
Möbel und Einrichtungsgegenstände (47.59)
Campingartikel (47.64.2 teilw.)
Fahrräder und Zubehör (47.64.1)
Topf- und Beetpflanzen, Düngemittel, zoologischer Bedarf (47.76 teilw.)

Anhang 2:
Vorschlagsliste für Gehölze und Pflanzthemen

Lebensraumtypische Gehölze

Bäume I. Ordnung

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

Bäume II. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Groß-Sträucher	
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ilex aquifolium	Hülse
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus padus	Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Knack-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Sträucher der Mittelhecken

Buddleja davidii	Sommerflieder
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cytisus scoparius	Besenginster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Hochstamm-Bäume der Mittelhecken

Crataegus monogyna	Weißdorn
Malus sylvestris	Holzapfel, auch Kultursorten möglich
Pyrus communis	Wildbirne, auch Kultursorten möglich

Gehölze der Schnitthecken

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Taxus baccata	Eibe

Gehölze gärtnerischer Pflanzenauswahl zur Straßen- und Stellplatzbegrünung

Niederhecken

Rosa rugosa ´Alba´	Weiße Apfelrose
Rosa x rugotida	Kreuzung R. rugosa x R. nitida

Bäume - großkronig

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Castanea sativa	Edelkastanie
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche, auch Straßenbaumzüchtungen
Platanus x acerifolia	Platane
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

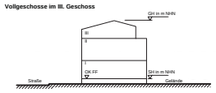
Bäume - mittelkronig

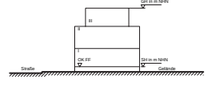
Acer campestre	Feld-Ahorn
Alnus x spaethii	Erlen-Kreuzung A. japonica x subcordata
Alnus cordata	Herzblättrige Erle
Carpinus betulus	Hainbuche, auch Straßenbaumzüchtungen
Prunus serrulata	Ziersträucher Sorte ´Kanzan´
Sorbus aria	Mehlbeere, auch Züchtungen

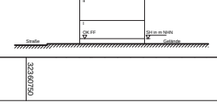
Bäume - kleinkronig

Crataegus ´Carrierei´	Apfeldorn
Crataegus crus-galli	Hahnensporn-Weißdorn
Crataegus laevigata ´Paul's Scarlet´	Rotdorn
Prunus serrulata	Ziersträucher der Sorten ´Pink Perfection´

Anhang 3:
Erläuterung zur Festsetzung 3.
Vollgeschosse im III. Geschoss







Verfahrensvermerke *(nicht-zutreffendes bitte streichen)*

Aufstellung

Der Bau - und Planungsausschuss der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ..... den Beschluss zur Aufstellung / Änderung / Aufhebung / Einleitung gefasst. Der Beschluss des Ausschusses ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Frühzeitige Beteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat am ...../ von ..... bis ..... stattgefunden. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger ö