I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- (gem. § 9 BauGB)
- In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:
- Art der baulichen Nutzung Sondergebiet (SO 1.1 - 1.5) (gem. § 11 BauNVO)
- 1.1.1 Sondergebiet (SO 1.1 1.3) Einkaufszentrum, Dienstleistung und Wohnen Es wird gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO ein sonstiges

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum,

- Dienstleistung und Wohnen" festgesetzt. Die Teilbereiche SO 1.1, 1.2 und 1.3 dienen der Unterbringung
- eines Einkaufszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 6.400 m².
- Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss zulässig. Ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
- Nachfolgende Sortimente aus der Leverkusener Liste 2008 sind zulässig und dürfen die in Spalte 4 benannten Verkaufsflächenobergrenzen nicht überschreiten:

Hauptsortimente gemäß Nr. nach max. VK

Leverkusener Liste 2008	Wirtschaftszweige (WZ) 2008	WZ 2008	
Nahrungsmittel, Ge- tränke, Tabakwaren	Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Geträn- ke und Tabakwaren	47.11.2	2.600 m ² (davon max. 250 m ² Drogerieartikel und 200 m ² sonstige Sortimente)
Bekleidung inklusive Sportbekleidung	Einzelhandel mit Bekleidung	47.71	1.200 m²
	Einzelhandel mit Sport - und Campingartikeln (ohne Campingmöbel)	47.64.2	
Unterhaltungselektronik	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik	47.43	1.200 m²
Schuhe	Einzelhandel mit Schuhen	47.72.1	600 m²
Babyartikel *	Haushaltsgegenstände	47.59.9	800 m²
	Haus- und Heimtextilien	47.51	
	Bekleidung	47.71	
	Spielwaren	47.6	
	Möbel und Einrichtungsgegenstände	47.59	
	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel	47.75	
	Nahrungsmittel	47.2	•
	Bücher	47.61	
	Schuhe	47.72.1	•
Papier und Schreibwa- ren; Schul- und Büro- artikel	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln	47.62.2	500 m²
Sportausrüstungen und Spielwaren	Einzelhandel mit Verlagsprodukten, Sportausrüstungen und Spielwaren (in Verkaufsräumen)	47.6	300 m²
Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel **	Einzelhandel mit kosmeti- schen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln	47.75	400 m²

Babyartikel sind nicht in der Leverkusener Liste enthalten inklusive Wasch- und Putzmittel

- Nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Leverkusener Liste 2008 sind innerhalb der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche
- Andere Nutzungsarten, die in einem funktionalen Zusammenhang mit dem Einkaufszentrum stehen, sind in allen Geschossen zulässig. Hierzu zählen Dienstleistungsbetriebe wie Reisebüros, Bankfilialen, Reinigungen, eine Postfiliale oder Gastronomie. Ausgenommen sind Dienstleistungen, deren Zweck auf das An-
- werbsmäßiger Form ausgerichtet ist. Als ergänzende Nutzungen sind darüber hinaus zulässig: 1. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportli-

bieten von sexuellen Dienstleistungen in freiberuflicher oder ge-

- 2. öffentliche Einrichtungen,
- Büros und Praxen, Dienstleistungen,
- 5. Stellplätze für den durch die Nutzungen im Bereich des Sondergebietes (SO 1.1 - 1.5) verursachten Bedarf, 6. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.
- Innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1 1.3 sind oberirdische Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Behindertenstellplätze sowie Stellplätze in Garagengeschossen oder Parkbauten (Parkhäuser,
- Innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1 ist Wohnen ab dem 2. Obergeschoss zulässig.
- Innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.3 sind außer den in Nr.1 bis 6 genannten Nutzungen 60 P+R-Parkplätze zulässig. Die Liste der Wirtschaftszweige (WZ) kann beim Fachbereich

Stadtplanung zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

- 1.1.2 Sondergebiet (SO 1.4) Einzelhandel und Dienstleistung (gem. § 11 Abs. 1 BauNVO)
- Es wird gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO ein Sondergebiet Einzelhandel und Dienstleistung festgesetzt.
- Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Leverkusener Liste 2008. Ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den

Das Sondergebiet dient im Erdgeschoss der Unterbringung von

- Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Als weitere Nutzungen sind darüber hinaus in allen Geschossen
- Gastronomie.
- 2. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportli-
- 3. Büros und Praxen, Dienstleistungen,
- 5. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.
- Ausgenommen sind Dienstleistungen deren Zweck auf das Anbieten von sexuellen Dienstleistungen in freiberuflicher oder gewerbsmäßiger Form ausgerichtet ist.
- .1.3 Sondergebiet (SO 1.5) Verwaltung, Büro und Dienstleistung (gem. § 11 Abs. 1 BauNVO)
- Es wird gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO ein Sondergebiet Verwaltung, Büro und Dienstleistung festgesetzt.
- Zulässig ist ein Gebäude mit Büro- und Verwaltungsnutzungen.
- Als ergänzende Nutzungen sind im Erdgeschoss sowie im ersten und zweiten Obergeschoss zulässig:
- Läden, Gastronomie,
- Dienstleistungen, 4. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.
- Ausgenommen sind Dienstleistungen deren Zweck auf das Anbieten von sexuellen Dienstleistungen in freiberuflicher oder ge-
- werbsmäßiger Form ausgerichtet ist. Darüber hinaus ist Gastronomie im obersten Geschoss zulässig.
- Sondergebiet (SO 2.1 2.2) Verwaltung, Büro und Dienstleistung (gem. § 11 Abs. 1 BauNVO) Es wird gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO ein Sondergebiet Verwal-
- tung, Büro und Dienstleistung festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen.
- Als ergänzende Nutzungen sind zulässig: Gastronomie,
- 2. Hotels und Beherbergungseinrichtungen, 3. Anlagen für kulturelle und gesundheitliche Zwecke, 4. Stellplätze für den durch die Nutzungen im Bereich des Sondergebietes (SO 2.1 - 2.2) verursachten Bedarf,

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

- Ausgenommen sind Dienstleistungen, deren Zweck auf das Anbieten von sexuellen Dienstleistungen in freiberuflicher oder gewerbsmäßiger Form ausgerichtet ist.
- Innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 2.1 und 2.2 sind oberirdische Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Behindertenstellplätze sowie Stellplätze in Garagengeschossen oder Parkbauten (Parkhäuser,
- Ausnahmsweise können Wohnungen für Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.
- 1.3 Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird für die Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 3 festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Anlagen f
 ür Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen
- nicht Bestandteile des Bebauungsplanes sind.
- 1.4 Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO) Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zuläs-
- Gartenbaubetriebe, Tankstellen, 3. Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und sonstige Gewerbebetriebe gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, soweit es sich um Bordelle und bordellartige
- Nutzungen handelt Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteile des Bebauungsplanes sind.
- Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)

gen handelt.

- Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zuläs-Tankstellen,
- Lagerplätze, 3. Gewerbebetriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, soweit es sich um Bordelle und bordellartige Nutzun-
- Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Teilbereiche GE 1 und GE 2 Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig sind. Ausnahmsweise zulässig sind Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen, wenn die Art der Waren bzw. Sortimente in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver-
- und Bearbeitung der Produkte oder von Reparatur- und Serviceleistungen stehen und die Lage in räumlichem Zusammenhang mit einem im Gewerbegebiet ansässigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieb steht und der Umfang der Verkaufsfläche nicht größer als 20 % der gesamten Nutzfläche der entsprechenden Be-
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Vergnügungsstätter

triebsart ist und in Summe 150 m² nicht überschreitet.

- 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke. 3. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht Bestandteile des Bebauungsplanes sind.
- Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 Abs. 3 i. V. m. § 18
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 3 sowie der Mischgebiete MI 1 und MI 2 ist die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Gebäude in einer Höhe von 61,50 – 62,00 m ü. NHN zu errichten.
- Technische Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzüge dürfen ausnahmsweise den höchsten Punkt der Dachfläche bzw. Attika bis zu einer Höhe von 1,5 m überschreiten. Mit Ausnahme von Treppenhäusern und Aufzügen sind technische Aufbauten von den jeweils darunterliegenden Außenwänden um mindestens das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen.
- Die Grundfläche der technischen Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzüge nach Ziffer 2.2 darf insgesamt 20 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen für regenera-
- tive Energiegewinnung. 2.2. Zulässige Grundfläche (gem. § 19 Abs. 4 Bau NVO)
- Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die innerhalb des Sondergebietes Teilbereiche SO 2.1 und 2.2 festgesetzte GRZ von 0,8 durch Garagengeschosse unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.
- 2.3. Oberstes Geschoss
- Innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1 und des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 3 ist in den mit d und b bezeichneten Flächen ein fünftes Geschoss zulässig. Dieses Geschoss darf maximal 65 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 3 und der Mischgebiete MI 1 und MI 2 ist in den mit a und c bezeichneten Flächen ein viertes Geschoss zulässig. Dieses Geschoss darf maximal 65 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses aufweisen.
- Innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1, des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 3 und der Mischgebiete MI 1 und MI 2 ist in den mit a, b, c und d bezeichneten Flächen das oberste Geschoss zu den mit e bezeichneten Flächen von den jeweils darunterliegenden Außenwänden um mindestens 2,0 m zurückzuversetzen.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 3.1. Geschlossene Bauweise (gem. § 22 Abs. 3 BauNVO)
- Ausnahmsweise kann die innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1, des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 1 WA 2 und WA 3 sowie der Mischgebiete MI 1 und MI 2 festgesetzte geschlossene Bebauung in Teilen durch Schallschutzanlagen mit einem erforderlichen Schalldämm-Maß von mindestens 24 dB ersetzt werden.
- Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 23 Abs. 2
- Gebäuderücksprünge sind von den festgesetzten Baulinien bis
- zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig. Abstandflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)
- Innerhalb des Sondergebietes Teilbereiche SO 1.1 1.5 sowie des Sondergebietes Teilbereiche SO 2.1 - 2.2 beträgt die Tiefe der Abstandflächen gemäß § 6 Abs. 5 BauO 0,5 H und zu öffentlichen Verkehrsflächen 0.25 H. mindestens jedoch 3.0 m.
- Stellplätze, Tiefgaragen, Zufahrten und Nebenanlagen (gem.
- § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) 5.1. Tiefgaragen (gem. § 12 Abs. 2 BauNVO)
- In allen Baugebieten sind Tiefgaragen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. 5.2. Zufahrten zu Tiefgaragen und sonstigen Stellplatzanlagen
- ge Maßnahmen vorzusehen. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 3 sowie der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind Zufahrten zu Tiefgaragen und sonstigen Stellplatzanlagen von der östlichen Plangebietsgrenze (Neue Bahnallee) sowie von den mit 45 dB(A) im Nachtzeitraum (von 22 bis 6 Uhr) eingehalten wird. 3 bezeichneten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belas-
- tenden Flächen nicht zulässig. 5.3. Zufahrten und Stellplätze Gewerbegebiet
- Innerhalb des Gewerbegebietes Teilbereiche GE 1 und GE 2 ist je Grundstück eine Zufahrt von der östlich angrenzenden Neuen Bahnallee in einer Breite von jeweils maximal 6,0 m zulässig. Private Stellplätze dürfen nicht direkt von der Neuen Bahnallee, sondern nur über die in Satz 1 genannten privaten Zufahrten an-
- gefahren werden. 5.4. Stellplätze

häuser, Parkpaletten).

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes und der Mischgebiete sind oberirdische Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Behindertenstellplätze sowie Stellplätze in Garagengeschossen oder Parkbauten (Park-

- 5.5. Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur in den
- überbaubaren Grundstückflächen zulässig. 6. Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 6.1. Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Grünes Band In der mit 1 und 2 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Grünes Band sind zum allgemeinen Wohngebiet Teilbereich WA 1 bis 3 Zufahrten für Rettungsfahrzeuge in der erforderlichen Breite und Anzahl zulässig.
 - 6.2. Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung Quartiersplatz Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Quartiersplatz sind Brückenzugänge, Brückenwiderlager, Rampen, Treppenanlagen und Gastronomie zulässig.
 - 6.3. Private Grünfläche

Versorgungsträger.

8.1.1. Schutzbedürftige Räume

- Die privaten Grünflächen sind gärtnerisch herzustellen und anteilig mit einer standortgerechten Vegetation entsprechend dem Freiraumkonzept naturnah zu gestalten, zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21
- **7.1.** Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden wie folgt festgesetzt:
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und
- der Versorgungsträger. GFL 3.1 - 3.3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der
- Die festgesetzten Mindesthöhen dürfen durch erforderliche Rampen oder Treppenanlagen unterschritten werden. Im Bereich der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind keine baulichen Anlagen zulässig. Außerdem dürfen in diesem
- Bereich keine tiefwurzelnden Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Die Zugänglichkeit der Leitungen ist zu gewährleisten. 7.2. Gehrecht Sondergebiet Teilbereich SO 2.1 Innerhalb der mit GHIJ bezeichneten Fläche zwischen der Linie
- JI und GH ist durchgängig eine bis zu 10,0 m breite, jedoch mindestens 3,0 m breite Fläche mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Um-
- welteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 8.1. Schallschutz
- a. An den mit \triangle \triangle bezeichneten Fassaden sind zum Schutz vor Verkehrslärm Fenster zu schutzbedürftigen Räumen (Aufenthaltsräumen) von Wohnungen nach DIN 4109 nicht zulässig. An den mit A bezeichneten Fassaden sind öffenbare Fenster zu nicht schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109 (Bäder, Flure, Kochküchen etc.) zulässig.
- **b.** An den mit \triangle \triangle bezeichneten Fassaden sind zum Schutz vor Verkehrslärm Fenster zu Schlaf- und Kinderzimmern nicht zulässig.
- Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen unter a. Satz 1 und **b.** 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 auch die Schallübertragungen über Nebenräume an den bahnzugewandten Fassaden zu den Aufenthaltsräumen nachzuweisen. Die zu treffenden baulichen oder sonstigen Vorkehrungen müssen sicherstellen, dass eine Schallpegeldifferenz bewirkt wird, die zur Nicht-Überschreitung folgender Innenraumpegel durch Verkehrslärm (Mittelungspegel gem. VDI-Richtlinie 2719, August 1987, "Schalldämmung von Fenstern und

Raumart	Mittelungspegel
Schlafräume nachts	30 dB(A)
Wohnräume tags	40 dB(A)

- 8.1.2. Außenwohnbereiche
- Innerhalb der mit a, b, c und d bezeichneten Flächen sind zum Schutz vor Verkehrslärm Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien oder Terrassen) nur auf der lärmabgewandten Seite zu den mit e bezeichneten Flächen zulässig.
- 8.1.3. Lärmpegelbereiche
- Zum Schutz vor Verkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden mit Fassaden in den zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen mindestens die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß (R`w, res) gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989) erreicht werden.

	Maßgeblicher Außenlärmpe gel in dB(A)	Bettenräume in Krankenansta Iten und Sanatorien	Raumarten Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsrä ume in Beherbergungsst ätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume ¹) u.ä.
		erforderlich F	R' _{w,res} des Außenbaเ	ıteils in dB
III	61 bis 65	40	35	30
VI	76 - 80	2)	50	45

- Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in der Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, 📗) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
- Als Mindestanforderung für alle sonstigen Fassaden gilt Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109. Die DIN kann beim Fachbereich Stadtplanung zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.
- Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlagen vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 zu erbringen.
- 8.1.4. Schallgedämmte Lüftungssysteme In den Teilbereichen des allgemeinen Wohngebietes WA 1,
- WA 2 und WA 3, innerhalb der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sowie innerhalb des Teilbereiches des Sondergebietes SO 1.1 sind für Schlafräume schallgedämmte Lüftungssysteme oder gleichwerti-Auf die Sicherstellung einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungspegel nach DIN 18005 von
- 8.1.5. Emissionskontingente Gewerbegebiet (GE 1 und 2) Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb sowie innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wird gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO das Gewerbegebiet mit den Teilbereichen GE 1 und GE 2 in die Teilflächen TF 01 bis TF 06 gegliedert.

Hinweis: Bezüglich der nachfolgend verwendeten Begriffe und

Verfahren wird auf die DIN 45691 "Geräuschkontingentie-

rung" 2006 (herausgegeben vom Deutschen Institut für Normung, Berlin) verwiesen. Die DIN kann beim Fachbereich Stadtplanung der Stadt Leverkusen zu den Geschäftszeiten eingesehen werden. Es sind nur Betriebe und Anlagen (einschließlich Stellplatzanlage) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 weder

tags (6:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten.

- Emissionskontingente Bedingte Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) Teilfläche L_{EK} [dB(A)/m²] 10.1. Bahnanlagen
- nachts (6:00 bis 22:00h) (lauteste Stunde) TF₀₁ 51 36 TF₀₂ 48 33 TF₀₃ 42 10.2.1. Sondergebiet (SO 1.1) TF_{04} TF₀₅ 37 52

42

Für die zeichnerisch festgesetzten Richtungssektoren sind die in der folgenden Tabelle angegebenen Zusatzkontingente LEK, zus, j

Bezugs- punkt	X=32360432,24 Richtungsvektor		Zusatzkontingent [dB]	
Bezeich- nung	1	2	tags	nachts
Bereich A	55,8°	151,0°	18	18
Bereich B	151,0°	55,8°	0	0

- Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Fläche des festgesetzten Emissionskontingentes L_{EK und} der Zusatzkontingente die zulässigen Beurteilungspegel L_{r, i} der Teilflächen nach folgender Gleichung zu ermitteln:
- $L_{r, j} = 10 \cdot \lg \sum_{i=1}^{\infty} 10^{0.1(L_{EK, i} + L_{EK, zus, j} \Delta L_{i, j})/dB} dB$
- L_{r, j} = zulässiger Beurteilungspegel bzw. Immissionskontin-L_{EK, i =} Emissionskontingent der Teilfläche i L_{EK, zus, j} Zusatzkontingent $\Delta L_{i,j}$ Abstand / Flächenkorrekturmaß
- Abstand zwischen dem Teilflächenmittelpunkt i und dem Immissionsort i in m Die Prüfung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Ein Vorhaben ist auch zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitung zum Zeitpunkt des Genehmigungsverfahrens) einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (gem. Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (gem. Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet. Die Einhaltung des zulässigen anteiligen Beurteilungspegel Lri ist im nachfolgenden Genehmigungsverfahren durch eine be-

Größe der Teilfläche TF; in m²

Der Beurteilungspegel L, gemäß TA Lärm darf den anteiligen Beurteilungspegel L_{r, j} nicht überschreiten. Festsetzungen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem.

triebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Re-

geln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum

Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen.

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) 9.1. Erhaltung von Einzelbäumen

zu erhalten.

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

mehr in ausreichendem Maße gegeben, ist diese an gleicher

Stelle durch die Anlage einer Baumreihe mit vergleichbarer Ge-

scher Pflanzenauswahl zu ersetzen, zu entwickeln und dauerhaft

staltqualität aus Baumarten 1. oder 2. Ordnung nach gärtneri-

Die einzelnen Ersatz-Pflanzstandorte können von den ehemali-

einträchtigt wird und der Charakter einer Baumreihe sicherge-

9.2. Anpflanzungen von Laubhecken (Einfriedungen)

gen Standorten abweichen, sofern das Gestaltungsbild nicht be-

Bei den unter 11.5 (Einfriedungen) genannten Laubhecken sind

je lfd. Meter Hecke drei standortgerechte Sträucher nach gärtne-

rischer Pflanzenauswahl zu pflanzen, zu entwickeln und dauer-

haft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel IV).

9.3. Anpflanzungen allgemeines Wohngebiet und Mischgebiete

9.3.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind im

9.3.2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 1,

schicht) von mindestens 0,7 m zu überdecken.

Pflanzliste in Kapitel IV).

Falle einer Unterbauung mit einer Vegetationsschicht (Erd-

WA 2 und WA 3 sowie der Mischgebiete MI 1 und MI 2 ist in den

nicht überbauten Grundstücksflächen (Freiflächen) je angefan-

(Stammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt) oder wahlweise ein

cm, 3 x verpflanzt) oder wahlweise ein Baum 2. Ordnung nach

gene 200 m² ein kleinkroniger standortgerechter Laubbaum

zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel IV).

- 11. Gestaltung (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO Abgängige Bäume oder aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zu entfernende Bäume sind durch Pflanzen gleicher Art 11.1. Fassaden / Außenwände oder wahlweise durch eine Baumart 1. Ordnung nach gärtnerischer Pflanzenauswahl zu ersetzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel IV). Der Ersatz-Pflanzenstandort kann vom ehemaligen Standort abweichen, sofern das Gestaltungsbild nicht beeinträchtigt wird.
- **9.1.2.** Die bestehende Pappelreihe innerhalb der als Privatstraße festoder in Grau ausgeführt werden. Als Ziegelformate sind nur gesetzten Friedrich-List-Straße sowie innerhalb der mit 2 und 3 Dünn- (DF) und Normalformat (NF) zulässig. gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünes Band" ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft Ist die landschaftsbildprägende Wirkung bzw. die Vitalität oder erforderliche Standsicherheit dieser Säulenpappelreihe nicht
 - Nr. 1013 bis 1015), Weiß (ähnlich wie RAL Nr. 9001 bis 9003 und 9016) und Hellgrau (ähnlich wie RAL Nr. 7047 und 9018) zulässig. Sonnenschutz ist für jedes Gebäude einheitlich auszuführen.
 - 11.2.1. Dachformen Als Dachform sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15 Grad zulässig.
 - konstruktiv notwendige Auskragungen. 11.2.2. Dacheindeckungen Die Dachdeckung hat entsprechend der Farben des RAL-
 - Verwendung von glänzenden Materialien ist unzulässig.
 - 11.2.3. Technische Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzüge
- tive Energiegewinnung. Baum 2. Ordnung nach gärtnerischer Pflanzenauswahl zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist ein 11.3. Nebenanlagen kleinkroniger standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 18-20 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in der gleichen gärtnerischer Pflanzenauswahl zu ersetzen (s. beispielhaft hierzu Material- und Farbauswahl der zugehörigen Hauptbaukörper zu
- Mindestens 10% der nicht überbauten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind mit standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind Abfallanlagen und Mülltonnenstellplätze sind so zu positionieren, standortgerechte Laubsträucher zu ersetzen (s. beispielhaft hier-

11.5. Einfriedungen

- zu Pflanzliste in Kapitel IV). 9.4. Anpflanzungen Sondergebiet (SO 2.1 und SO 2.2) **9.4.1.** Auf mindestens 5 % der nicht überbauten Grundstücksflächen
- **9.4.2.** Innerhalb des Sondergebietes Teilbereiche SO 2.1 und SO 2.2 sind die nicht überbauten Grundstücksflächen (Freiflächen) im Falle einer Unterbauung mit einer Vegetationsschicht (Erdschicht) von mindestens 0,70 m zu überdecken. 9.4.3. Innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 2.1 ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens 1 kleinkroniger

standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 18-20 cm, 3 x ver-

sind standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen, zu entwickeln

und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in

pflanzt) nach gärtnerischer Pflanzenauswahl zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist ein kleinkroniger standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt) nach gärtnerischer Pflanzenauswahl zu ersetzen (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel IV). **9.4.4.** Innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 2.2 ist je angefangene 900 m² Grundstücksfläche mindestens 1 kleinkroniger standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt) nach gärtnerischer Pflanzenauswahl zu pflanzen, zu

entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist ein

kleinkroniger standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 18-20

cm, 3 x verpflanzt) nach gärtnerischer Pflanzenauswahl zu erset-

- zen (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel IV). 9.5. Anpflanzungen Gewerbegebiet Von den nicht überbauten Grundstücksflächen sind mindestens
- 35 % mit standortgerechten Laubsträuchern und kleinkronigen standortgerechten Laubbäumen (Stammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt) nach gärtnerischer Pflanzenauswahl zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist ein kleinkroniger standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt) nach gärtnerischer Pflanzenauswahl bzw. standortgerechte Laubsträucher zu ersetzen. (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel IV).

- Innerhalb der Flächen, die noch dem Fachplanungsvorbehalt des Allgemeinen Eisenbahngesetzes unterliegen, werden die Festsetzungen erst am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbe-
- scheides gemäß § 23 AEG zulässig. 10.2. Lärmschutz
- Zum Schutz vor Verkehrslärm ist eine Wohnnutzung innerhalb
- des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1 in der mit d bezeichneten Fläche erst dann zulässig, wenn in dieser Fläche eine durchgehend geschlossene Bebauung auf der gesamten Länge in der festgesetzten Mindestgebäudehöhe mindestens im geschlossenen Rohbau fertiggestellt ist. Zum Schutz vor Verkehrslärm ist eine Wohnnutzung innerhalb

des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1 in der mit e bezeichneten

- Fläche erst dann zulässig, wenn innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1 in den mit d bezeichneten Flächen eine durchgehend geschlossene Bebauung auf der gesamten Länge in der festgesetzten Mindestgebäudehöhe mindestens im geschlossenen Rohbau fertiggestellt ist. 10.2.2. Allgemeines Wohngebiet (WA 1) / Mischgebiet (MI 1) Zum Schutz vor Verkehrslärm ist eine Wohnnutzung innerhalb
- chen erst dann zulässig, wenn in dieser Fläche eine durchgehend geschlossene Bebauung auf der gesamten Länge in der festgesetzten Mindestgebäudehöhe mindestens im geschlossenen Rohbau fertiggestellt ist. Zum Schutz vor Verkehrslärm ist eine Wohnnutzung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 1 in der mit e bezeichneten Fläche erst dann zulässig, wenn innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 1 und innerhalb des Mischgebietes MI 1 in den mit a, b und c bezeichneten Flächen

eine durchgehend geschlossene Bebauung auf der gesamten

Länge in der festgesetzten Mindestgebäudehöhe mindestens im

des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 1 und innerhalb

des Mischgebietes MI 1 in den mit a, b und c bezeichneten Flä-

10.2.3. Allgemeines Wohngebiet (WA 2)

geschlossenen Rohbau fertiggestellt ist.

- Zum Schutz vor Verkehrslärm ist eine Wohnnutzung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 2 in den mit a, b und **c** bezeichneten Flächen erst dann zulässig, wenn in dieser Fläche eine durchgehend geschlossene Bebauung auf der gesamten Länge in der festgesetzten Mindestgebäudehöhe mindestens im geschlossenen Rohbau fertiggestellt ist.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm ist eine Wohnnutzung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 2 in der mit e bezeichneten Fläche erst dann zulässig, wenn innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 2 in den mit a, b und c bezeichneten Flächen eine durchgehend geschlossene Bebauung auf der gesamten Länge in der festgesetzten Mindestgebäudehöhe mindestens im geschlossenen Rohbau fertiggestellt ist.
- 10.2.4. Allgemeines Wohngebiet (WA 3) / Mischgebiet (MI 2) Zum Schutz vor Verkehrslärm ist eine Wohnnutzung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 3 und innerhalb
- hend geschlossene Bebauung auf der gesamten Länge in der festgesetzten Mindestgebäudehöhe mindestens im geschlossenen Rohbau fertiggestellt ist. Zum Schutz vor Verkehrslärm ist eine Wohnnutzung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 3 in der mit e bezeichneten Fläche erst dann zulässig, wenn innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereich WA 3 und innerhalb des

Mischgebietes MI 2 in den mit a, b und c bezeichneten Flächen

Länge in der festgesetzten Mindestgebäudehöhe mindestens im

eine durchgehend geschlossene Bebauung auf der gesamten

des Mischgebietes MI 2 in den mit a, b und c bezeichneten Flä-

chen erst dann zulässig, wenn in dieser Fläche eine durchge-

- geschlossenen Rohbau fertiggestellt ist.
- Geschlossene Fassaden/Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen sind mindestens zu 20 % in Ziegelmaterial auszuführen. Die Ziegelflächen sind entsprechend der Farben des RAL-Registers in Rot, Dunkelrot, Rotbraun und Rotblau (ähnlich wie Nr. 8002 bis 8017) zulässig. Die Fugen dürfen nur in Ziegelfarbe
- Als Material für die übrigen geschlossenen Fassaden/Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen ist Putz, Metall und Glas zulässig. Die Putz-, Metall- und Glasflächen sind entsprechend der Farben des RAL-Registers in Hell Sandfarben (ähnlich wie RAL

- Dachüberstände sich nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind
- Registers in rot, dunkelrot, grau oder schwarz zu erfolgen (ähnlich wie RAL 8002 – 8022). Kiesschüttungen sind zulässig. Die Ausgenommen hiervon sind technische Anlagen und Aufbauten.
- Technische Aufbauten, Treppenhäuser und Aufzüge sind architektonisch angepasst an die Fassadengestaltung des zugehörigen Gebäudes zu verkleiden.
- Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen für regenera-
- Die Vorgaben unter 11.2 (Fassaden/Außenwände) gelten ent-
- 11.4. Gebäudevorbereiche / private Zuwegungen Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 3 sowie der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen in Ziegelmaterial auszuführen. Die Ziegelflächen sind entsprechend der Farben des RAL-Registers in Rot, Dunkelrot, Rotbraun und

Rotblau (ähnlich wie Nr. 8002 bis 8017) zulässig. Die Fugen

dürfen nur in Ziegelfarbe oder in Grau ausgeführt werden. Als

Tiefgarageneinfahrten sind ausnahmsweise auch in Asphalt zu-

- Ziegelformate sind nur Dünn- (DF) und Normalformat (NF) zulässig. 5. Artenschutz Gehweg- und Fahrbahnoberflächen sind auch in Pflastermaterial von Vögeln während der Fortpflanzungszeit zu vermeiden, ist die
- 11.5.1. Sondergebiet Innerhalb des Sondergebietes Teilbereiche SO 2.1 und SO 2.2 sind Einfriedungen nicht zulässig.

11.5.2. Allgemeines Wohngebiet Teilflächen WA 1, WA 2, WA 3

und Mischgebiete MI 1 und MI 2

flucht bis maximal 4,0 m überschreiten.

zugehörigen Hauptbaukörper zu gestalten.

auszugehen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 3 sowie der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen nur als Mauer in Ziegelsichtmauerwerk mit einer maximalen Höhe von 0.6 m oder als Laubhecken mit einer maximalen Höhe von 1.0 m zulässig. Zaunaufsätze und Handläufe sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,0 m zulässig. In den von den Erschließungsseiten abgewandten Freibereichen

sind 2,0 m hohe Mauern zur Abgrenzung der privaten Freiberei-

che zulässig. Diese Mauern dürfen die rückwärtige Gebäude-

Bei unterschiedlichen Gebäudetiefen ist von der größten Tiefe

Die Mauern sind in der gleichen Material- und Farbauswahl der

Die Vorgaben unter 11.2 (Fassaden/Außenwände) gelten ent-

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 3 sowie der Mischgebiete MI 1 und MI 2 sind sonstige Gliederungen von Freiflächen nur in Form von Laubhe-

Die Stabgitterzäune sind entsprechend der Farben des RAL-

Registers in Dunkelgrün oder Anthrazit (ähnlich wie Nr. 6005,

Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung und am

Gebäude parallel zur Fassade unterhalb der Fensterbrüstung

Werbeanlagen sind mit einer Höhe von maximal 0,60 m, einer

Tiefe von maximal 0,20 m und einer Größe von maximal 2 m²

Im Sondergebiet Einkaufszentrum, Dienstleistung und Wohnen

(SO 1.1 - 1.3) kann eine gemeinsame Werbeanlage mehrerer

Gewerbebetriebe im Bereich des Erdgeschosses unterhalb der

Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zugelassen wer-

den, wenn sie in ihrer Länge 50 % der Gebäudefront bzw. des

Werbeanlagen sind nur in Form von angestrahlten oder schwach

kann eine einteilige Flachwerbung zugelassen werden, wenn das

hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig. Ausnahmsweise

Werbeanlagen mit greller Signalwirkung sowie mit Blink-, Lauf-

bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Beleuchtete Werbe-

anlagen sind so einzurichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der

Straße nicht geblendet werden. Zum Bahnbetriebsgelände sind

Fahnenmasten, Standtransparente und fest montierte Hinweistafeln

sind in den Sondergebieten, den Wohngebieten und den Mischge-

Innerhalb des Gewerbegebietes sind je Grundstück maximal drei

Fahnenmasten und drei Standtransparente bzw. Hinweistafeln

zulässig. Der Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche und der

jeweiligen Begrenzung der Grundstückszufahrt muss mindestens

Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 66,5 m ü. NHN nicht über-

schreiten. Die Größe der Fahnen darf maximal 4,0 m² betragen.

Standtransparente bzw. Hinweistafeln sind entweder als vertikal

ausgerichtete Elemente mit einer Höhe bis zu 63.5 m ü. NHN

und einer Breite bis zu 1,0 m oder als horizontal ausgerichtete

bis zu 3,0 m zulässig. Die Größe der Standtransparente und

Hinweistafeln darf insgesamt maximal 3,0 m² betragen.

Elemente mit einer Höhe bis zu 62,5 m ü. NHN und einer Breite

Auskragungen in die öffentlichen Verkehrsflächen sind unzuläs-

Aufgrund der vorangegangenen Nutzungen sind auf den Flächen

im Plangebiet verschiedene Bodenbelastungen bekannt bzw. zu

vermuten. Insgesamt sind umfangreiche und flächige Bodenbe-

lastungen vorhanden. Diesbezüglich ist fast der gesamte Gel-

Bei Baumaßnahmen innerhalb der Flächen, deren Böden gem.

Arbeitsverhältnisse die Anforderungen des bauplanerischen

tungsbereich mit XXX gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet.

§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen

belastet sind, sind zur Gewährung gesunder Wohn-, Lebens- und

Vorsorgeprinzips bzw. des vorsorgenden Bodenschutzrechts zu

Die vorgefundenen Bodenbelastungen sind zur Realisierung der

planungsrechtlich zulässigen Nutzung, im Rahmen von Nutzungs-

änderungen, Tiefbaumaßnahmen und Bodeneingriffen etc. zu be-

rücksichtigen. Sämtliche Bodeneingriffe unterliegen den geltenden

schutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustim

der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung). Dabei ist der

verhältnisse dauerhaft gewährleistet werden.

umweltrechtlichen Vorschriften und sind mit der Unteren Boden-

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und des Zentralen Omnibus-

zulässig. In Gewerbegebieten sind Werbeanlagen in einer Größe

des ersten Obergeschosses zulässig. Je Gewerbebetrieb ist nur

cken zulässig.

6009, 6012 und 7016) zulässig.

11.6.1. Werbeanlagen an Gebäuden

eine Werbeanlage zulässig.

von maximal 4 m² zulässig.

Gebäudeabschnitts nicht überschreitet.

Gehäuse nicht größer als die Aufschrift ist.

Werbeanlagen blendfrei auszubilden.

11.6.2. Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln

bieten unzulässig.

1,0 m betragen.

II. Kennzeichnung (gem. § 9 Abs. 5 BauGB)

Maßnahmen zum Bodenschutz

III. Hinweise

Kampfmittel

11.6. Werbeanlagen

- 11.5.3. Gewerbegebiet trägliche Leuchtmittel zu verwenden. Innerhalb des Gewerbegebietes Teilbereiche GE 1 und GE 2 sind Einfriedungen nur als Mauer in Ziegelsichtmauerwerk mit einer maximalen Höhe von 0,6 m mit aufgesetzten Stabgitterschläge zu deren Minderung sind zu beachten. zäunen zulässig. Die Gesamthöhe darf 2,0 m nicht überschrei-

 - ne 0 / T. Es wird empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbeben-
 - 9. Erschütterungen Innerhalb des Geltungsbereiches ist mit Erschütterungen aus dem angrenzenden Schienenverkehr zu rechnen. Das durch die Güterzugvorbeifahrten verursachte Erschütterungssignal im Boden innerhalb des Plangebietes wird hohe
 - stimmt auf eine Resonanzfrequenz von etwa 6 Hz erforderlich. Detaillierte Untersuchungen müssen im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens erfolgen. (Ausgabe Juni 1999) ist nachzuweisen. Die DIN kann beim Fachbereich Stadtplanung zu den Geschäfts-
 - 10. Richtfunkstrecken

eeignet sind. Di	e Liste ist mont absorm	eisenu.	
rschlagsliste lebensrau	mtypische Gehölze		
ume I. Ordnung (großkror	olgo Laukhäuma)	Bäume II. Ordnung (mittel	kranjao Laubhäumo)
	-		
er platanoide s	Spitz- Ahorn	Acer campestre	Feld- Ahorn
er pseudoplatanus	Berg- Ahorn	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
gus silvatica	Rot-Buche	Carpinus betulus	Hainbuche
axinus excelsior	Gemeine Esche	Malus sylvestri s	Holzapfel
iercus petraea	Trauben-Eiche	Prunus avium	Vogel-Kirsche
iercus robur	Stiel-Eiche	Pyrus communis	Wildbirne
ia cordata	Winter-Linde	Sorbus aria	Mehlbeere

Kornelkirsche Bruch-Weide Corylus avellana Sambucus nigra Schwarzer Holunde Cornus sanguinea Lonicera xylosteum Weißdorn Prunus spinosa Crataegus monogyna Hunds-Rose Feldrose Rosa canina Sanddorn Rosa arvensi s

Vorschlagsliste Gehölze gärtnerischer Pflanzenauswahl zur Begrünung

bahnhofs ist der Verbleib der schadstoffbelasteten Böden unter der Quercus robur Voraussetzung einer vollständigen Versiegelung möglich. Crataegus 'Carrierei

- V. Sortimentsliste
- men und ggf. durch einen Fachgutachter zu begleiten. Im Falle eines Nahversorgungsrelevante Sortimente: Verbleibs von Auffüllungen zwischen Lützenkirchener Straße und Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (47.2) Wilhelmstraße sind die im Rahmen der Bodenbegutachtung ermittelten Untersuchungen neu auszuwerten (z.B. Vorsorgewerte Zeitungen und Zeitschriften (47.62.1)

Nachweis zu erbringen, dass gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeits-

- Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Insbesonde re existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel (Bombenblindgänger). Es wird eine Überprüfung des konkreten Verdach-
- tes sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfoh-Zur genauen Festlegung der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst gebe-

wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem ent-

sprechenden Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) zu entnehmen. Bodendenkmäler Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG NRW) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde der

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen,

- Stadt Leverkusen unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 DSchG NRW.
- 4. Maßnahmen zum Schutz der Gehölze Gehölze, die in unmittelbarer Nähe der Baustelle, der Materiallager und des Baustellenverkehrs stehen, sind besonderen Schutzmaßnahmen zu unterziehen (DIN 18920). Materiallagerungen im Wurzelbereich der Bäume sind nicht gestattet. Es ist verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder
 - zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)). Um eine baubedingte Zerstörung von Nestern sowie Störungen

Februar, durchzuführen.

kundige Person erforderlich.

Soweit Höhlen aufweisende Bäume beseitigt werden müssen, sind diese Strukturen ungeachtet der Jahreszeit auf eine Nutzung durch Fledermäuse durch eine nachweislich fledermauskundige Person zu kontrollieren und ggf. anwesende Tiere in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde in fachkundige Obhut zu verbringen.

Um sicherzustellen, dass keine Amphibien im Zusammenhang

mit den Bauarbeiten zu Schaden kommen, ist eine ökologische

Baubegleitung durch eine nachweislich herpetofaunistisch fach-

Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit, also von September bis

Sind Maßnahmen innerhalb der Fortpflanzungszeit unerlässlich,

ist eine ökologische Baubegleitung durch eine nachweislich

avifaunistisch fachkundige Person erforderlich.

Vogelverträgliche Lärmschutzeinrichtungen Zur Vermeidung von Kollisionen von Vögeln an durchsichtigen und/oder spiegelnden Flächen ist bei Ausführung der Lärmschutzbebauung mit transparenten Bauteilen (Lärmschutzwände) eine vogelverträgliche Ausführung unter Verwendung von reflexionsarmem Glas (Außenreflexionsgrad von maximal 15 %) mit geeigneten Markierungen sicherzustellen.

- 7. Insekten- und vogelverträgliche Beleuchtungseinrichtungen
- Zur Minimierung negativer Auswirkungen auf die Tiere der freien Landschaft durch Lichtemissionen und damit verbundene Lockwirkungen sind zur Straßenbeleuchtung insekten- und vogelver-Die Hinweise des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere – insbesondere auf Vögel und Insekten – und Vor-
- Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) in der Erdbebenzo-
- zone 1 zu verfahren.
- Energien bei sehr geringen Frequenzen aufweisen. Dementspre-
- Die Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2 "Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden"

chend ist der Einbau von elastischen Gebäudelagerungen abge-

- zeiten eingesehen werden.
- Bundesnetzagentur (BNetzA), Referat 226 (Richtfunk) bzw. ab einer Höhe über 18,0 m die Planung mit den betroffenen Mobilfunkanbietern abzustimmen. IV. Pflanzliste (beispielhaft)

Bei Umsetzung der Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen können die

Arten der beigefügten Pflanzenlisten verwendet werden. Die folgenden

Listen enthalten eine Auswahl standortgerechter Bäume und Sträucher.

die für die Pflanzung gemäß den landschaftsplanerischen Maßnahmen

geeignet sind. Die Liste ist nicht abschließend

Innerhalb des Plangebietes befinden sich drei Richtfunkstrecken. Um

eine Beeinflussung von Richtfunkstrecken zu vermeiden, ist bei ge-

planten Bauwerken ab einer Höhe über 20,0 m die Planung mit der

· ·			
schlagsliste lebensrau	umtunicaha Cahälza		
scriiagsiiste ieberisrau	intypische denoize		
me I. Ordnung (großkro	nige Laubbäume)	Bäume II. Ordnung (mitte	lkronige Laubbäume)
r platanoide s	Spitz- Ahorn	Acer campestre	Feld- Ahorn
r pseudoplatanus	Berg- Ahorn	Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
us silvatica	Rot-Buche	Carpinus betulus	Hainbuche
inus excelsior	Gemeine Esche	Malus sylvestri s	Holzapfel
rcus petraea	Trauben-Eiche	Prunus avium	Vogel-Kirsche
rcus robur	Stiel-Eiche	Pyrus communis	Wildbirne
cordata	Winter-Linde	Sorbus aria	Mehlbeere
		Sorbus aucuparia	Eberesche
		·	

Wein-Rose Ligustrum vulgare Rosa rubiginosa

enolze für Heckenpflanzungen				
cer campestre	Feld- Ahorn			
arpinus betulus	Hainbuche			
ornus mas	Kornelkirsche			
rateagus monogyna	Weißdorn			
osa rugosa 'Alba'	Weiße Kartoffelrose			
osa x rugotida	Kreuzung aus Rosa rugosa x R. nitida			
axus baccata	Gemeine Eibe			
iume – großkronig		Bäume – mittelkronig		
cer platanoide s	Spitz- Ahorn	Acer campestre	Feld- Ahorn	
astanea sativa	Edelkastanie	Tilia cordata	Winter-Linde	
axinus excelsior	Gemeine Esche	Carpinus betulus	Hainbuche, auch	

Stiel-Eiche

..Leverkusener Liste"

Apotheken (47.73), medizinische und orthopädische Artikel (47.74), kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel (47.75)

- · Wasch-, Putz- und Reinigungs- sowie Pflegemittel, Bürstenwaren und Besen,
- 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)

Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (47.59.2)

- Geräte der Informations- (47.41) und Kommunikationstechnik (47.42) sowie Unterhaltungselektronik (47.43) Elektrokleingeräte, Elektrohaushaltswaren (47.54) Haus- und Heimtextilien (47.51) Lederwaren und Reisegepäck (47.72.2)
- Haushaltsgegenstände (47.59.9) Sportausrüstungen und Spielwaren (47.6) ohne Fahrräder (47.64.1) Blumen als Schnittblumen (47.76.1 teilw.)

Kunstgegenstände, Bilder, Briefmarken; Münzen; Geschenkartikel (47.78.3)

Antiquitäten (47.79.1)

Musikinstrumente und Musikalien (47.59.3)

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)

Campingartikel (47.64.2 teilw.)

Fahrräder und Zubehör (47.64.1)

Möbel und Einrichtungsgegenstände (47.59)

Topf- und Beetpflanzen, Düngemittel, zoologischer Bedarf (47.76 teilw.)

Einsichtnahme privater Regelwerke: DIN - Vorschriften und sonstige technische Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Stadt Leverkusen, Fachbereich Stadtplanung, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen, während der Öffnungszeiten zur

Einsichtnahme bereitgehalten.

Rechtsgrundlagen Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994, in der derzeit gültigen Fassung. Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004, in der derzeit gültigen Fassung. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NW) vom 01.03.2000, in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV.90) vom 18.12.1990, in der derzeit gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990, in der derzeit gültigen Fassung. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009, in der derzeit gültigen Fassung.

Die angegebenen Koordinaten beziehen sich auf das Lagebezugssystem

Wichtige Hinweise zur Koordinaten- und Höhengrundlage

ETRS89/UTM (LST489 / UTM-Zone 32N). Auf Grund der UTM-Abbildungsreduktion sind aus ETRS89/UTM-Koordinaten ermittelte Strecken (S) vor der Übertragung in die Örtlichkeit mit dem für Leverkusen gültigen Maßstabsfaktor m(LEV)-0,99982 korrigieren. Beispiel: S(Örtlich) = S(UTM) / 0,99982 (Korrekturfaktor + 18 mm / 100m) Die angenebenen Höhen wurden örtlich ermittelt und beziehen sich

auf m über NHN - "Deutsches Haupthöhennetz" 1992 (DHHN92).

Im Übrigen gelten für den Bestand die Zeichenvorschriften für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein - Westfalen (Zeichenvorschrift NW) in der jeweils gültigen Fassung Diese Karte ist urheberrechtlich geschützt. Vollständige oder auszugsweise hergestellte Vervielfältigungen, sowie Speicherung auf Datenträger nur mit Erlaubnis des Herausgebers.

> Stadt Leverkusen Der Oberbürgermeister

Fachbereich Stadtplanung

Projekthöhenreferenzbezug: NHN = NN + 0,034 m

Verfahrensvermerke (nicht-zutreffendes bitte streichen)

Leverkusen, den

Abwägung und Satzungsbeschluss

Leverkusen, den

Die Satzung wird hiermit ausgefertigt.

Bekanntmachung / In-Kraft-Treten

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

Leverkusen, den

Leverkusen, den

§ 7 GO NRW gefasst und die Satzungsbegründung gebilligt.

- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen 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
- Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange unterrichtet. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ..

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat am/vonbisbisstattgefunden.

den Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung für die Dauer eines

Monats beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am wurde der Satzungsentwurf mit

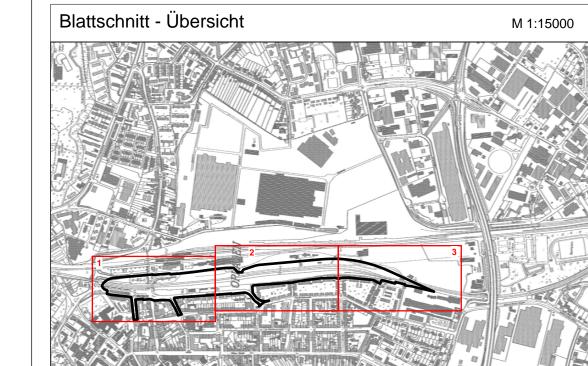
- Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 BauGB vom bis einschließlich öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am
 - den geänderten Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die erneute öffentliche Auslegung für die Dauer von beschlossen. Nach ortsüblicher Bekanntmachung am wurde der Satzungsentwurf mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB vom bis einschließlich erneut öffentlich ausgelegt und gleichzeitig die Beteiligung der Behörden und sostigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.
 - Der Oberbürgermeister Fachbereich Stadtplanung
 - Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am über die vorgebrachten Stellungnahmen entschieden, den Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO 1990 sowie
 - Der Oberbürgermeister
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom überein.

Der Oberbürgermeister

Der Beschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht. Dem Bebauungsplan wurde eine Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB beigefügt. Der Oberbürgermeister

Fachbereich Stadtplanung

Im Auftrag



Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung Bebauungsplan Nr. 208 B / II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere"

Der Planfassung liegt zugrunde: Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132). zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBI. I S. 1548); Katastergrundlage Entspricht für den Geltungsbereich dem Stand vom : 04.05.2016

Blätter 1/4, 2/4, 3/4 und 4/4 Städtebauliche Planung in Zusammenarbeit mit dem Fachbereich Stadtplanung

Gezeichnet/CAD: 613 - Projektleitung:

Maßstab 1:500 Stand: 01/2017

der Stadt Leverkusen durch Planungsbüro HEINZ JAHNEN PFLÜGER,

Bezugssystem für die angegebenen Koordinaten ist das Lagebezugssystem

Fachbereich Kataster und Vermessung ... Der Bebauungsplan besteht aus:

ETRS89/UTM (LST489 / UTM-Zone 32N).

H/B = 841 / 1189 (1.00m²)

Kasinostraße 76a, 52066 Aachen den . 613 - Abteilungsleitung:

BLATT 4 / 4 960 724 170109 500