Bebauungsplan Nr. 208 B / II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere "

(BLATT 4 / 4)

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 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 in 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:

Sortimente gemäß Leverkusener Liste 2008	Hauptsortimente gemäß Wirtschaftszweige (WZ) 2008	Nr. nach WZ 2008	max. VK
Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren	Sonstiger Einzelhandel mit Waren verschiedener Art, Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren	47.11.2	2.600 m² davon max. 250 m² Drogeriewaren (Nr. 47.75 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 Schreibwaren; Schul- und Büroartikel	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 kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln	47.75	400 m²

* Babyartikel sind nicht in der Leverkusener Liste enthalten
** inklusive Watch- und Parfümerie

Nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Leverkusener Liste 2008 sind innerhalb der festgesetzten Gesamtverkaufsfläche zulässig.

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 Anbieten von sexuellen Dienstleistungen in freiberuflicher oder gewerbsmäßiger Form ausgerichtet ist.

Als ergänzende Nutzungen sind darüber hinaus zulässig:
1. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. öffentliche Einrichtungen,
3. Büros und Praxen,
4. 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, Parkpaletten).

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.

Das Sondergebiet dient im Erdgeschoss der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Leverkusener Liste 2008.

Ausgenommen sind Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Als weitere Nutzungen sind darüber hinaus in allen Geschossen zulässig:
1. Gastronomie,
2. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Büros und Praxen,
4. Dienstleistungen,
5. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

Ausgenommen sind Dienstleistungen deren Zweck auf das Anbieten von sexuellen Dienstleistungen in freiberuflicher oder gewerbsmäßiger Form ausgerichtet ist.

1.1.3 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:
1. Läden,
2. Gastronomie,
3. Dienstleistungen,
4. Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

Ausgenommen sind Dienstleistungen deren Zweck auf das Anbieten von sexuellen Dienstleistungen in freiberuflicher oder gewerbsmäßiger Form ausgerichtet ist.

Darüber hinaus ist Gastronomie im obersten Geschoss zulässig.

1.2 Sondergebiet (SO 2.1 - 2.2) Verwaltung, Büro und Dienstleistung (gem. § 11 Abs. 1 BauNVO)

Es wird gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO ein Sondergebiet Verwaltung, Büro und Dienstleistung festgesetzt.

Zulässig sind Gebäude mit Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- und Dienstleistungsnutzungen.

Als ergänzende Nutzungen sind zulässig:
1. 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,
5. 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, Parkpaletten).

Ausnahmsweise können Betriebsschlafräume für Betriebschaftspersonen 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
1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. 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 zulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe,
2. 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.

1.5 Gewerbegebiet (gem. § 8 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind:
1. Tankstellen,
2. Lagerplätze,
3. Gewerbebetriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, soweit es sich um Bordelle und bordellartige Nutzungen handelt.

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 Verwaltung 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 Betriebsart ist und in Summe 150 m² nicht überschreitet.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
1. Vergnügungsstätten,
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.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Höhe baulicher Anlagen (gem. § 16 Abs. 3 i. V. m. § 18 BauNVO)

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 regenerative 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 (Tiefgarage) 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 von dem jeweils darunterliegenden Außenwänden um mindestens 2,0 m zurückzuversetzen.

3. 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.

3.2. Überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 23 Abs. 2 BauNVO)

Gebäudevorsprünge sind von den festgesetzten Baulinien bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.

4. 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 gilt die Tiefe der Abstandflächen gemäß § 6 Abs. 5 Bauo 0.5 H und zu öffentlichen Verkehrsflächen 0,25 H, mindestens jedoch 3,0 m.

5. 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

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 **3** bezeichneten mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden 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 gelegenen 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 angefahren werden.

5.4. Stellplätze

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 (Parkhäuser, Parkpaletten).

5.5. Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen 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, Brückenverbinder, Rampen, Treppenanlagen und Gastronomie zulässig.

6.3. Private Grünfläche

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.

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

7.1. Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden wie folgt festgesetzt:

GFL 1, 4 und 5
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger.

GFL 2
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger.

GFL 3.1 - 3.3
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger.
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 **GHI** 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.

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

8.1. Schallschutz

8.1.1. Schutzbedürftige Räume

a. An den mit ▲▲▲ bezeichneten Fassaden sind zum Schutz vor Verkehrslärm Fenster zu schutzbedürftigen Räumen (Aufenthaltsräumen) von Wohnungen nach DIN 4109 nicht zulässig.
An den mit ▲▲▲ bezeichneten Fassaden sind öffenbare Fenster zu nicht schutzbedürftigen Räumen von Wohnungen nach DIN 4109 (Bäder, Flure, Kochküchen etc.) zulässig.

b. An den mit ▲▲▲ 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 prüfenden Bauteilen 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 deren Zusatzeinrichtungen") führt:

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.

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten			
		Betträume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume [1] u.ä.	
		erforderlich $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB			
III	61 bis 65	40	35	30	
VI	76 - 80	[2])	50	45	

[1]) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden die Anforderungen gestellt.
[2]) 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 gleichwertige Maßnahmen vorzusehen.
Auf die Sicherstellung einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein Beurteilungspegel nach DIN 18005 von 45 dB(A) im Nachtzeitraum (von 22 bis 6 Uhr) eingehalten wird.

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 D1 bis TF D6 gegliedert.

Hinweis: Bezüglich der nachfolgend verwendeten Begriffe und Verfahren wird auf die DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" 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 Stellplatzanlagen) 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.

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m²]	
Nr.	tags (6:00 bis 22:00h)	nachts (lauteste Stunde)
TF_{D1}	51	36
TF_{D2}	48	33
TF_{D3}	57	42
TF_{D4}	52	37
TF_{D5}	52	37
TF_{D6}	57	42

Für die zeichnerisch festgesetzten Richtungssektoren sind die in der folgenden Tabelle angegebenen Zusatzkontingente $L_{EK,zus,i}$ zulässig.

Bezugspunkt Bezeichnung	X=32360432,24 Richtungsvektor 1	Y=78565824,90 Richtungsvektor 2	Zusatzkontingent [dB]	
			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 $L_{EK,i}$ und der Richtungssektoren die zulässigen Beurteilungspegel $L_{r,i}$ der Teilflächen nach folgender Gleichung zu ermitteln:

$$L_{r,j} = 10 \cdot \lg \sum_i 10^{0,1(L_{EK,i}+L_{EK,ZSR,j}-\Delta L_{i,j})} dB$$

$L_{r,j}$ = zulässiger Beurteilungspegel bzw. Immissionskontingent in dB(A)
$L_{EK,i}$ = Emissionskontingent der Teilfläche i
$L_{EK,zus,j,i}$ = Zusatzkontingent
$\Delta L_{i,j}$ = Abstand / Flächenkorrekturmaß

$$\Delta L_{i,j} = -10 \cdot \lg\left(\frac{S_i}{(4 \cdot \pi \cdot s_{i,j}^2)}\right) dB$$

S_i = Größe der Teilfläche TF_i in m²
$s_{i,j}$ = Abstand zwischen dem Teilflächenmittelpunkt i und dem Immissionsort j 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 $L_{r,j}$ ist im nachfolgenden Genehmigungsverfahren durch eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26.08.1998 nachzuweisen. Der Beurteilungspegel L_r gemäß TA Lärm darf den anteiligen Beurteilungspegel $L_{r,j}$ nicht überschreiten.

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

9.1. Erhaltung von Einzelbäumen

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

Abgängige Bäume oder aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht zu entfernende Bäume sind durch Pflanzen gleicher Art oder wahlweise durch eine 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 festgesetzten Friedrich-List-Straße sowie innerhalb der mit **2** und **3** gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünes Band" ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Ist die landschaftsbildprägende Wirkung bzw. die Vitalität oder erforderliche Standsicherheit dieser Säulenpappelreihe nicht mehr in ausreichendem Maße gegeben, ist diese an gleicher Stelle durch die Anlage einer Baumreihe mit vergleichbarer Gestaltqualität aus Baumarten 1. oder 2. Ordnung nach gärtnerischer Pflanzenauswahl zu ersetzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel IV).

Die einzelnen Ersatz-Pflanzstandorte können von den ehemaligen Standorten abweichen, sofern das Gestaltungsbild nicht beeinträchtigt wird und der Charakter einer Baumreihe sichergestellt wird.

9.2. Anpflanzungen von Laubbecken (Einfriedungen)

Bei den unter 11.5 (Einfriedungen) genannten Laubbecken sind je lfd. Meter Hecke drei standortgerechte Sträucher nach gärtnerischer Pflanzenauswahl zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft 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 Falle einer Unterbauung mit einer Vegetationsschicht (Erdschicht) von mindestens 0,7 m zu überdecken.

9.3.2. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 3 sowie der Mischgebiete MI 1 und MI 2 ist in den nicht überbauten Grundstücksflächen (Freiflächen) je angefangene 200 m² ein kleinkroniger standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 18-20 cm, 3 x verpflanzt) oder wahlweise ein Baum 2. Ordnung 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) oder wahlweise ein Baum 2. Ordnung nach gärtnerischer Pflanzenauswahl zu ersetzen (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel IV).

Mindestens 10% der nicht überbauten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind mit standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind standortgerechte Laubsträucher zu ersetzen (s. beispielhaft hierzu 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 sind standortgerechte Laubsträucher zu pflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten (s. beispielhaft hierzu Pflanzliste in Kapitel IV).

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 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 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 ersetzen (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) oder wahlweise durch die rückwärtige Gebäudefluchtlinie mit Sträuchern zu ersetzen. Die Fugen dürfen nur in Ziegelfarbe oder in Grau ausgeführt werden. Als Ziegelformate sind nur Dünn- (DF) und Normalformat (NF) zulässig.

10. Bedingte Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

10.1. Bahnanlagen

Innerhalb der Flächen, die noch dem Fachplanungsvorbehalt des Allgemeinen Eisenbahngesetzes unterliegen, werden die Festsetzungen erst am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides gemäß § 23 AEG zulässig.

10.2. Lärmschutz

10.2.1. Sondergebiet (SO 1.1)

Zum Schutz vor Verkehrslärm ist eine Wohnnutzung innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1 in den 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 in dieser Fläche 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