

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)
In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:
I. Planungsrechtliche Festsetzungen
1. Zulässigkeit der baulichen Nutzung (§ 9 (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB)
2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)
3.1. Grundflächenzahl (GRZ)
3.2. Zentraler Platz
3.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 (3) i. V. m. § 18 BauNVO)
4. Tiefe der Abstandflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
5. Nebenanlagen
6. Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
8. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
8.1. Passive Lärmschutzmaßnahmen
8.2. Zufahrt Parkhaus
9. Festsetzungen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und 25b BauGB)
10. Baubewehrungsmaßnahmen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. mit § 6 BauNVO)
11. Fassaden/Außenwände
12. Dachformen/Dachneigungen
13. Dachneigungen
14. Treppenhäuser und Aufzüge
15. Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie
16. Einfriedungen und Nebenanlagen

7. Werbeanlagen
7.1. Werbeanlagen an Gebäuden
7.2. Werbeanlagen an Wohngebäuden sind ausgeschlossen.
An den übrigen Gebäuden sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung und am Gebäude parallel zur Fassade unterhalb der Fensteröffnung des ersten Vollgeschosses zulässig.
Die Beleuchtung von Fenstern mit Werbeanlagen ist nicht zulässig.
Je Gebäudeteil ist nur eine Werbeanlage je Zugangsseite zulässig.
Der Abstand aller Teile der angebrachten Werbeanlagen darf die Fassadenfront nicht mehr als 0,25 m überschreiten.
Werbeanlagen sind mit einer Höhe von maximal 0,60 m, einer Tiefe von maximal 0,20 m und einer Größe von maximal 2 m² zulässig.
Werbeanlagen sind nur in Form von angestrahlten oder schwach hinterleuchteten Einzelbuchstaben (BauNVO) und Einzelwörtern zulässig.
Flächwerbungen sind unzulässig.
Werbeanlagen mit großer Signalfunktion wie 'Link', 'Laut', bzw. 'Wachsbild' sind unzulässig.
Beleuchtete Werbeanlagen sind so anzuordnen, dass Verkehrsteilnehmer auf der Straße nicht geblendet werden.
7.3. Hinweisetafeln, Fahnen und Werbepylonen
Hinweistafeln, Fahnen und Werbepylonen jeglicher Art, auch mobil, sind unzulässig.
Ausnahmen können je MU gemeinschaftliche, senkrecht stehende Werbepylonen im unmittelbaren Zugangsbereich der Wege der GFL-Flächen zugelassen werden.
Die Pylonen dürfen eine Breite von 1,20 m, eine Tiefe von 0,30 m und eine Höhe von 6,50 m d. NNH nicht überschreiten.
Die Oberflächen aller Seiten der Hinweistafeln sind in matterm Edelmetall oder in matterm Aluminium auszuführen.
Die Firmenwerbung selbst ist nur auf durchsichtigem Glas oder durchsichtigem Plexiglas mit farbigen Filmenlogos und farbigen Schriften auf der Oberfläche der Hinweistafeln zulässig.
Nutzer dürfen darüber hinaus ausnahmsweise gemeinschaftliche Hinweistafeln in einer Gruppe unmittelbar neben den Eingängen zusammenfassen.
Hierfür dürfen die Hinweistafeln je Nutzer eine Größe von 0,30 m² nicht überschreiten.
III. Hinweise
A. Maßnahmen zum Bodenschutz
Das Plangebiet ist vollständig als Abstand einzuräumen. Es bestehen Bodenschutzbedürfnisse und der Untere Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.
Die Hinweise sowie Maßnahmen zum Bodenschutz auf schadstoffbelasteten Flächen sind in Teil B der Begründung zum Bebauungsplan näher erläutert.
Bodenenergie oder Flächenenergie sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen.
Die Maßnahmen sind durch einen Fachgutachter zu belegen.
Nach Abschluss der Bodenuntersuchung ist für das gesamte Areal des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 172 B/II 'nbsc - Campus Leverkusen und Gewerbe' 2. Änderung eine fachgutachterliche Dokumentation anzufertigen.
Dieser Dokumentation muss entnommen werden können, welche Bodenuntersuchungen in welcher Qualität noch vorhanden sind.
Für dies mittels Planzeichen xxx gemäß § 9 (6) Nr. 3 BauGB gekennzeichnete Teilfläche B-00818-100 'PAK-Schaden' gilt:
- Vollständige Auskoffnung und Entsorgung des schadstoffbelasteten Bodens und Auffüllung mit sauberem, kulturfähigem Boden zur Wiederherstellung des bestehenden bzw. geplanten Geländeneiveaus.
- Ausnahmsweise ist zulässig, den schadstoffbelasteten Boden bis in mindestens 0,6 m Tiefe zu entfernen, eine Signal- und Sperrschicht (Kunststoffabdichtungsbahn o.ä.) einzubauen und mindestens 0,6 m unbelasteten, kulturfähigen Boden zur Wiederherstellung des bestehenden bzw. geplanten Geländeneives aufzubringen.
B. Baumpflanzungen
Bei der Pflanzung von Bäumen sind die Vorschriften des DVGW-Regelwerks (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.) und des FL-Regelwerkes (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V.) einzuhalten.
C. Artenschutz
An der westlichen Fassade des Bestandsgebäudes befinden sich Fledermausquartiere, die dem Bestandsgebäude unterliegen.
Daher wird darauf hingewiesen, dass diese Fledermausquartiere, sollten bauliche oder sonstige Maßnahmen ein Entfernen notwendig machen, unter fachgutachterlicher Begleitung an andere Fassadenbereiche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 172 B/II 'nbsc - Campus Leverkusen und Gewerbe' 2. Änderung umzuverlagern sind.
Dabei ist der Standort mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und sollte sich möglichst hoch und nicht über Eingänge oder Stützelemente befinden.
Die Verlagerung der Fledermausquartiere ist ausschließlich mit vorheriger Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig.
Die Maßnahme muss durch einen ausgewiesenen Fledermausgutachter in der Begründung zum Bebauungsplan beibehalten am neuen Standort ihren dauerhaften Bestand sichern.
Der Standort ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und soll sich möglichst hoch und nicht über Eingänge/Sitzbereiche befinden.
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, ist folgende Vermeidungsmaßnahme einzuhalten:
Rudungen von Gehölzen sind gemäß § 39 BNatSchG im Zeitraum von 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres zulässig.
Zur Vermeidung der Totung oder Verletzung von potentiell das Brauch beinhalten Individuen der Kreuzkrote ist die Entstehung von offenkundigen Bränden mit temporär oder längerfristig vorhandenen Wasserflächen zu vermeiden.
Der Untergrund im Baufeld ist dementsprechend herzustellen.
Zusätzlich muss entlang der östlichen Grenze des Habitatkomplexes ein Amphibienzaun aufgestellt werden, der für Individuen der dortigen Population unpassierbar ist und sie somit von der Baustelle isoliert.
Der Amphibienzaun muss dauerhaft während der Bauarbeiten erhalten bleiben.
Mithilfe dieser Maßnahme kann zudem ausgeschlossen werden, dass Kreuzkröten durch das erhöhte Verkehrsaufkommen während der baulichen Tätigkeiten getötet oder verletzt werden.
D. Gestaltung
Eine konkrete Material-, Format- und Farbbestimmung ist in Absprache mit der Unteren Denkmalbehörde, Fachbereich Bauaufsicht zu treffen.
E. Rückbau- und Entsorgungskonzept
Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde ein Rückbau- und Entsorgungskonzept erarbeitet.
F. Erdbebengefährdung
Das Plangebiet liegt nach Aussage des Geologischen Dienstes NRW in der Erdbebenebene 0 und den geologischen Untergrundklassen I (Gemarkung Opladen) und R (Gemarkung Lützenkirchen).
Innerhalb der Erdbebenebene 0 müssen gemäß DIN 4149 für öffentliche Bauten keine besonderen Maßnahmen ergriffen werden, es wird jedoch empfohlen für Bauwerke der Bedeutungskategorie III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenebene 1 zu verfahren.
G. Kampfmittel
Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind.
Insofern sind Erdarbeiten im gesamten Geltungsbereich mit entsprechender Vorsicht auszuführen.
Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten vollständig einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
Sofort Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen vorgesehen sind (wie z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen oder Verbauarbeiten) ist eine Sicherheitsdetektion in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst empfohlen.
H. Entwässerung und Beseitigung von Niederschlagswasser
Die Entwässerung des Plangebietes hat über einen Abwasseranschluss an den öffentlichen Mischwasserkanal in der Werkstattdalle zu erfolgen.
Für die Versickerung von unbelastetem Wasser und Dachwasser ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich, die beim Fachbereich Umwelt der Stadt Leverkusen zu beantragen ist.
I. Starkregenergiefälle und Überflutungsschutz
Bei den geplanten Bauvorhaben ist auszuschließen, dass Gefährdungen durch Überflutungen sowie im Umfeld bestehende Baukörper als auch für die geplanten Baukörper selbst entstehen.
Im Rahmen der Realisierung der durch den Bebauungsplan gegebenen Baumöglichkeiten ist daher insbesondere darauf zu achten, dass oberirdige Eingänge und Terrassen, befestigte Flächen mit Gefälle zu den Gebäuden, Souterrainbereiche etc. zu vermeiden oder mit geeigneten Mitteln zu sichern sind.
Darüber hinaus gehört zu einer Sicherung der Gebäude vor Starkregenergiefällen auch die Berücksichtigung des Kanalschutzes im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ggf. ein Nachweis zum Überflutungsschutz zu führen.
J. Grundwasseranwendung
Aufgrund der vorhandenen Grundwasseranwendungen mit Pflanzenbehandlungs- und Schädlingbekämpfungsmitteln (PSM) sowie chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) wird eine Allgemeinverfügung der Stadt Leverkusen verboten, dass im Geltungsbereich Grundwasser gefördert werden darf.
Unterhalb der Nordostecke der Ausbebauungsfläche befindet sich eine Grundwasserstandsstelle NE 101, welche Bestandteil eines Grundwassermonitoringprogramms war.
Nach Auskunft der Stadt Leverkusen, Fachbereich Umwelt, wird diese Messstelle nicht mehr benötigt und kann daher gemäß des DVGW Arbeitsblatts W135 zurückgebaut werden.
K. Bodendenkmal
Bei Bodenbewegungen auftretende, archaische Bodendenkmale und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus vorgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalrecht) (DSchG) dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Aufstellungs-Overath, Gf. Echnal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Leverkusen unmittelbar zu melden.
Bodendenkmale und Entdeckungssätze sind zunächst unverändert zu erhalten.
Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege ist den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW.
Anhang 1:
Vorschlagsliste für Gehöze und Pflanzthemen
Lebensraumtypische Gehöze
Bäume: Ordnung
Acer platanoides
Salix alba
Betula pendula
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Pinus sylvestris
Quercus robur
Tilia cordata
Baum: Mittelgroß
Acer campestre
Feld-Ahorn
Alnus glutinosa
Schwarz-Erle

Table with 2 columns: Plant names and their characteristics. Includes plants like Carpinus betulus, Pinus artemisiifolia, Sorbus aucuparia, etc.

Legend (Legende) defining symbols for building types, green spaces, and other features.

Table defining building types (Bestand) and their corresponding symbols.

Table defining building types (Bestand) and their corresponding symbols.

Table defining building types (Bestand) and their corresponding symbols.

Table defining building types (Bestand) and their corresponding symbols.

Table defining building types (Bestand) and their corresponding symbols.

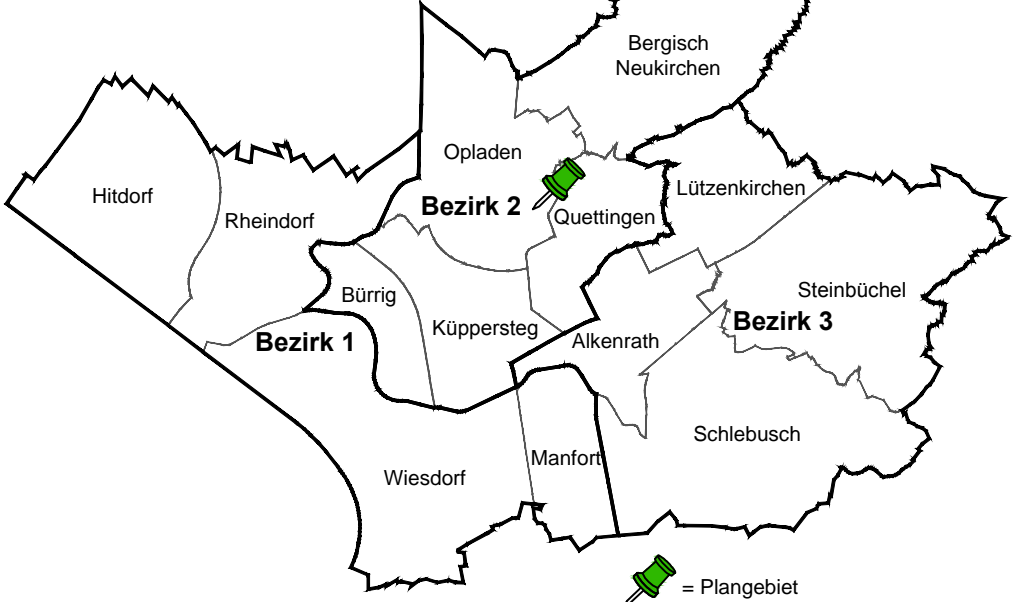
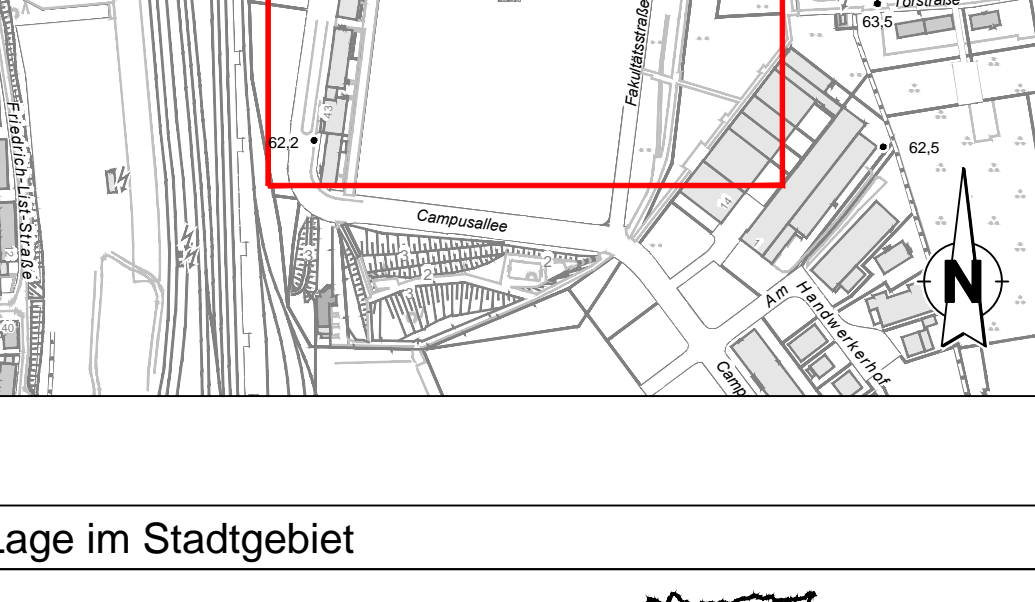
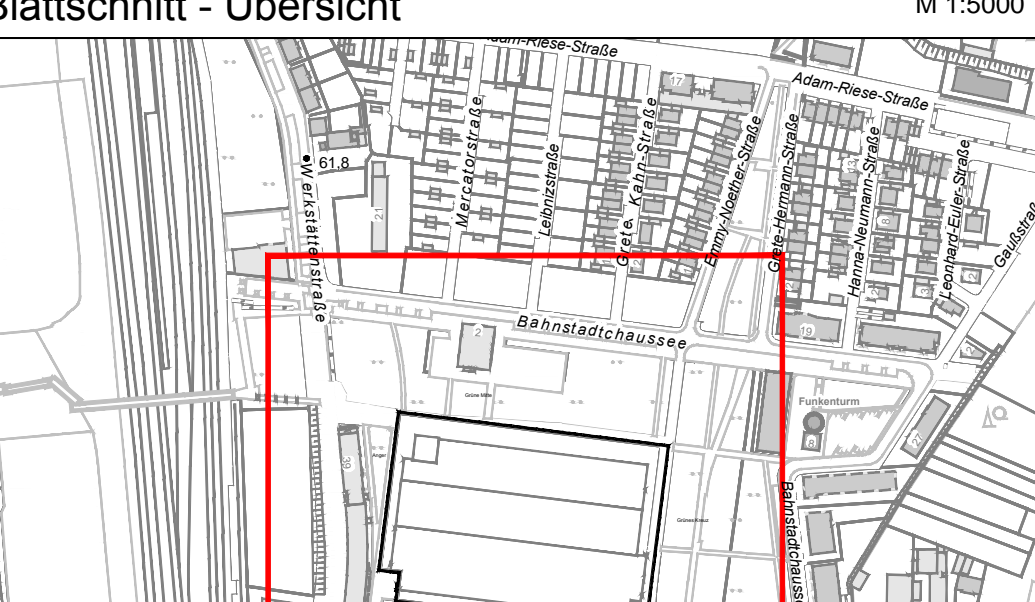
Verfahrensvermerke (nicht-zutreffendes bitte streichen)
Aufstellung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... den geltenden Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltverträglichkeitsstudie ...
Der Beschluss des Ausschusses ist am ... ersichtlich bekannt gemacht worden.
Frühzeitige Beteiligung
Die Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit hat am .../von ... bis ... stattgefunden.
Auslegung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... den Satzungsentwurf mit Begründung und Umweltverträglichkeitsstudie und öffentliche Auslegung für die Dauer eines Monats beschlossen.
Abwägung und Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... über die vorgeschlagenen Satzungsänderungen entschieden.
Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ... überein.
Die Satzung wird hiermit ausgesetzt.

Abwägung und Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... über die vorgeschlagenen Satzungsänderungen entschieden.
Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ... überein.
Die Satzung wird hiermit ausgesetzt.

Abwägung und Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... über die vorgeschlagenen Satzungsänderungen entschieden.
Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ... überein.
Die Satzung wird hiermit ausgesetzt.

Abwägung und Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... über die vorgeschlagenen Satzungsänderungen entschieden.
Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ... überein.
Die Satzung wird hiermit ausgesetzt.

Abwägung und Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Leverkusen hat in seiner Sitzung am ... über die vorgeschlagenen Satzungsänderungen entschieden.
Ausfertigung
Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Textlichen Festsetzungen, stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Leverkusen vom ... überein.
Die Satzung wird hiermit ausgesetzt.



Stadt Leverkusen logo and contact information, including address, phone, and website.