Bebauungsplan Nr. 240/II "Opladen - nbso Quartier westlich des Bahnhofs"

Anlage 2.2
zur Vorlage
Nr. 2019/2693

(Blatt 2/2)

I. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sondergebiet (SO 1.1 bis 1.4) (gemäß § 11 BauNVO)

1.1.1 Sondergebiet (SO 1.1 und 1.2) Einkaufszentrum, Beherbergungsgewerbe, Büro, Dienstleistung und Wohnen

Es wird gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum, Beherbergungsgewerbe, Büro, Dienstleistung und Wohnen" festgesetzt.

Die Teilbereiche SO 1.1 und 1.2 dienen der Unterbringung eines Einkaufszentrums mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 6.400 m².

Einzelhandelsnutzungen sind nur als Bestandteil des Einkaufszentrums und nur im Erdgeschoss und ersten Untergeschoss (s. IV. Anhang) zulässig. Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Nachfolgende Sortimente aus der Leverkusener Liste 2017 sind zulässig und dürfen die in Spalte 2 benannten Verkaufsflächenobergrenzen (max. VK) nicht überschreiten (die Liste der Wirtschaftszweige (WZ) kann beim Fachbereich Stadtplanung zu den Geschäftszeiten eingesehen werden):

Sortimente gemäß Leverkusener Liste 2017	max. VK
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	2.600 m² (davon max. 250 m² Drogeriewaren und 200 m² sonstige Sortimente)
Bekleidung/Wäsche	1.200 m²
Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)	
Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto	1.200 m²
Schuhe/Lederwaren (Koffer, Taschen)	600 m²
Babyartikel *	800 m²
Papier/Bürobedarf/Schreibwaren	500 m²
Spielwaren	300 m²
Drogeriewaren (inkl. Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Parfümeriewaren, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel)	400 m²

* Babyartikel sind in der Leverkusener Liste nicht als eigenständige Sortimentsgruppe enthalten; abweichend von der Leverkusener Liste wird unter „Babyartikel" das speziallerkärte Warensegebot für Säuglinge und Kleinkinder (ca. 1. – vollendetes 3. Lebensjahr) aus den nachfolgenden Sortimentsgruppen der Leverkusener Sortimentsliste zusammengefasst: Haushaltswaren, Haus- und Heimtextilien (ohne Bettwaren), Bekleidung, Spielwaren, Drogeriewaren (inkl. Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Parfümeriewaren, Wasch- / Putz- und Reinigungsmittel), Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren), Bücher, Schuhe.

Nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Leverkusener Liste 2017 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.
Unzulässig sind Dienstleistungen, deren Zweck auf das Anbieten von sexuellen Dienstleistungen in freiberuflicher oder gewerbsmäßiger Form ausgerichtet ist.
Vergnügungsstätten der Nutzungstypen Spiel, Erotik und Freizeit sind ausgeschlossen.

Als ergänzende Nutzungen sind darüber hinaus zulässig:
1. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Verwaltung, Büros und Praxen,
3. Dienstleistungen,
4. Stellplätze für den durch die Nutzungen im Bereich des Sondergebietes (SO 1.1 - 1.4) verursachten Bedarf,
5. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Beherbergungsgewerbe ist nur innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1 ab dem ersten Obergeschoss zulässig.

Wohnen ist nur innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.2 ab dem ersten Obergeschoss (s. IV. Anhang) zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes (SO 1.1 - 1.2) sind oberirdische Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Behindertenstellplätze.

1.1.2 Sondergebiet (SO 1.3 - 1.4) Handels- und Dienstleistungszentrum, Beherbergungsgewerbe, Büro und Wohnen

Es wird gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO ein Sondergebiet „Handels- und Dienstleistungszentrum, Beherbergungsgewerbe, Büro und Wohnen" festgesetzt.

Das Sondergebiet dient im Erdgeschoss (s. IV. Anhang) der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Leverkusener Liste 2017.
Je Einzelhandelsbetrieb ist eine Verkaufsfläche von maximal 150 m² zulässig. Unzulässig 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. Stellplätze für den durch die Nutzungen im Bereich des Sondergebietes (SO 1.1 - 1.4) verursachten Bedarf,
6. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

Ausgenommen sind Dienstleistungen, deren Zweck auf das Anbieten von sexuellen Dienstleistungen in freiberuflicher oder gewerbsmäßiger Form ausgerichtet ist .
Vergnügungsstätten der Nutzungstypen Spiel, Erotik und Freizeit sind ausgeschlossen.

Beherbergungsgewerbe ist nur innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.4 zulässig.

Wohnen ist nur innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.3 ab dem ersten Obergeschoss (s. IV. Anhang) zulässig.

Innerhalb des Sondergebietes (SO 1.3 - 1.4) sind oberirdische Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
Ausgenommen hiervon sind Behindertenstellplätze.

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

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

2.1.1. Höhe baulicher Anlagen

Entlang der festgesetzten Baulinien im Bereich zwischen den Punkten
- **A**, **B** und **C**
- **D** und **E**
- **F**, **G** und **H**
- **I** und **J**

ist die Höhe der baulichen Anlagen durch Interpolation rechnerisch linear zu ermitteln.

2.1.2. Technische Aufbauten

Technische Aufbauten dürfen ausnahmsweise den höchsten Punkt der Dachfläche bzw. Attika bis zu einer Höhe von 1,5 m überschreiten. Technische Aufbauten sind von den jeweils darunterliegenden Ausnahmen um mindestens das Maß ihrer Höhe zurückzusetzen.

Die Grundfläche der technischen Aufbauten darf insgesamt 10 % der Dachfläche nicht überschreiten.
Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie.

2.2. Oberstes Geschoss

Innerhalb des Sondergebietes (SO 1.1 - 1.4) sind Geschosse oberhalb der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse unzulässig.

3. Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Abweichende Bauweise Sondergebiet (SO 1.1 - 1.4) (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1, 1.2, 1.3 und 1.4 ist im Erdgeschoss eine durchgehend geschlossene Bebauung zu errichten.

Innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1 und 1.4 ist zum Schutz vor Verkehrslärm entlang der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen oder parallel zu ihnen zwischen den Punkten **F**, **G**, **H**, **I**, **J**, **K**, **L**, **M**, **N**, **O**, **P** und **Q** eine durchgehend geschlossene Fassade auf der gesamten Länge und in der jeweils festgesetzten Höhe zu errichten.

Ausnahmsweise kann die in Satz 1 festgesetzte durchgehend geschlossene Fassade entlang der mit **aa** gekennzeichneten Abschnitte oder parallel zu ihnen durch Fassaden mit Schallschutzanforderungen (Schallschutzwände, Schallschutzwände in Kombination mit Brückenbauwerken) mit einem erforderlichen Schalldämmmaß von mindestens 24 dB in der festgesetzten Mindestwandhöhe ersetzt werden.

4. Tiefgaragen und Nebenanlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1. Tiefgaragen (gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des Sondergebietes (SO 1.1 - 1.4) sind Tiefgaragen und andere zulässige Nutzungen im ersten und zweiten Untergeschoss (s. IV. Anhang) innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2. Nebenanlagen (gemäß § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind innerhalb des Sondergebietes (SO 1.1 – 1.4) nicht zulässig.

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

Innerhalb der mit G (Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit) bezeichneten Fläche ist durchgängig ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Innerhalb der mit GFL bezeichneten Fläche ist durchgängig ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

6. Bauliche oder sonstige Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

6.1. Schlafräume und zum Schlafen genutzte Räume

An den mit ▼▼▼ bezeichneten Fassaden sind zum Schutz vor Verkehrslärm Fenster zu Schlafräumen und zu Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, nicht zulässig.

Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen unter Satz 1 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 (2018) auch die Schallübertragungen über Nebenräume an den bahnzugewandten Fassaden zu den Aufenthaltsräumen nachzuweisen.

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind für die Aufenthaltsräume schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 (2018) einzuhalten.

Die Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen, Büroräumen und ähnlichen Räumen sind in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von ≤ 60 dB(A) mit einem gesamten, bewerteten Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) von mindestens 30 dB auszuführen.

In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von > 60 dB(A) ergeben sich die Anforderungen an das gesamte, bewertete Bau-Schalldämmmaß (R'w,ges) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten, des Verhältnisses der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes und des Fensterflächenanteiles aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (La) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle.

Raumart	Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) in dB;	L_a - 25	L_a – 30	L_a - 35

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, ist die DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1. anzuwenden.

6.2. Aufenthaltsräume

Innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1 sind zum Schutz vor Gewerbelärm an den Fassaden entlang der festgesetzten Baulinie, zwischen den Punkten **L** und **M**, Fenster zu Aufenthaltsräumen gemäß TA Lärm (2017) bis einschließlich zweitem Obergeschoss (s. IV. Anhang) nicht zulässig.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen unter Satz 1 abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

6.3. Maßgeblicher Außenlärmpegel

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume mindestens gemäß den Anforderungen nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018, Kapitel 7 (DIN 4109-1: 2018-01) auszubilden.
Der dafür maßgebliche Außenlärmpegel L_a für die Nacht wird flächenhaft mit 85 dB(A) festgesetzt.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (2018) nachzuweisen.

Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, soweit mittels eines Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass infolge eines niedrigeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

6.4 Schallgedämmte Lüftungssysteme

Innerhalb des Sondergebietes (SO 1.1 - 1.4) sind für Schlafräume und Räume die zum Schlafen genutzt werden 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 22:00 bis 6:00 Uhr) eingehalten wird.

6.5 Außenwohnbereiche

1) Innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.2 sind innerhalb der mit ⓐ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zum Schutz vor Verkehrslärm Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien oder Terrassen) nur auf der Ost- und Südseite zulässig.

2) Innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.2 sind innerhalb der mit ⓑ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zum Schutz vor Verkehrslärm Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien oder Terrassen) nur auf der Ostseite zulässig.

3) Innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.3 sind innerhalb der mit ⓒ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zum Schutz vor Verkehrslärm Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien oder Terrassen) nur auf der Ost- und Südseite zulässig.

Ausnahmsweise kann von der Festsetzung unter **6.5 1) – 3)** abgewichen werden, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (verglaste Loggien und Balkone, Wintergärten oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen) sichergestellt ist, dass ein Beurteilungspegel von maximal 62 dB(A) tags nicht überschritten wird oder durch Sachverständige für Schallschutz nachgewiesen wird, dass andere geeignete Maßnahmen ausreichen.
Die baulichen Schallschutzmaßnahmen müssen eine Schalldämmung von mindestens 15 dB aufweisen.

6.6 Tiefgaragenzufahrten

1) In die Gebäude integrierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind an Wänden und Decken vollständig bis 2,0 m in die Öffnung hinein gemäß DIN EN 1793-1 (Ausgabe November 1997, Hrsg.: DIN - Deutsches Institut für Normung e.V.) mit einer Schallabsorption $DL_\alpha > 8$ dB auszuführen.

2) Nicht in die Gebäude integrierte Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrten sind in ihrem geschlossenen Teil hoch absorbierend und schalldämmend auszukleiden, gemäß den ZTV-L_{SW} 06 (Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) entsprechend den Kriterien der Schalldämmung DLR > 24 dB und der Schallabsorption $DL_\alpha > 8$ dB.

3) Erforderliche Bodendränrinnen in der Zufahrt zu den Tiefgaragen und die Tore zu Tiefgaragen müssen dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.

4) Eine Nutzung der zur Freiherr-vom-Stein-Straße ausgerichteten Ausfahrt der Tiefgarage ist zum Nachtzeitraum (22:00 – 6:00 Uhr) nicht zulässig.

6.7 Anlieferung

Die Anlieferung ist in Gänze einzuhausen. Das Dach der Einhausung ist mit einer Schalldämmung von R'w = 25 dB und die Rolltore mit einer Schalldämmung von R'w = 12 dB herzustellen. Die Rolltore sind während der Verladung geschlossen zu halten.

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

7.1. Erhaltung von Einzelbäumen

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 (Großbäume, mit einer Höhe von mindestens 20 Metern oder größer) nach gärtnerischer Pflanzenauswahl zu ersetzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Der Ersatz-Pflanzenstandort kann vom ehemaligen Standort abweichen, sofern das Gestaltungsbild nicht beeinträchtigt wird.

7.2. Dachbegrünung extensiv

Innerhalb des Sondergebietes (SO 1.1 - 1.4) sind die Dächer von Gebäuden und Gebäudeteilen mit den festgesetzten maximalen Zahlen der Vollgeschosse von IV – IX unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm zuzüglich Drainschicht betragen.
Ausgenommen hiervon sind die Brückenbauwerke.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind begehbare Dachterrassen, verglaste Flächen und technische und sonstige Aufbauten, soweit sie nach anderen Festsetzungen mit Dachfläche zulässig sind.
Die Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für die Dachflächen unterhalb der Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.

Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen.

7.3. Dachbegrünung intensiv

Innerhalb des Sondergebietes (SO 1.1 – 1.4) sind die Dächer von Gebäuden und Gebäudeteilen mit den festgesetzten maximalen Zahlen der Vollgeschosse von I und III unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 60 cm zuzüglich Drainschicht betragen. Auf die Dachbegrünung im SO 1.3 und 1.4 darf nicht verzichtet werden, wenn Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie aufgestellt werden.

Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen.

7.4. Tiefgaragenbegrünung

Innerhalb der nicht überbauten Grundstücksflächen des SO 1.2, 1.3 und 1.4 sind Decken/Dächer von Tiefgaragen oder unterirdischen Gebäudeteilen - soweit sie nicht durch Gebäude, Terrassen oder Erschließungsflächen überbaut werden - mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Laubbäumen, Laubsträuchern und bodendeckender Bepflanzung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Vegetationsfläche ist aus einer 60 cm starken Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht aufzubauen.

Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 100 cm (zuzüglich einer Drainschicht) zu erhöhen.

Das Tiefgaragenbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen.

8. Bedingte Festsetzung (gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Lärmschutz
Zum Schutz vor Verkehrslärm darf eine Wohnnutzung innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.2 und 1.3 erst dann aufgenommen werden, wenn innerhalb des Sondergebietes Teilbereich SO 1.1 und 1.4 die unter Punkt 3 festgesetzte durchgehend geschlossene Fassade zwischen den Punkten **F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P** und **Q** mindestens im geschlossenen Rohbau in der festgesetzten Mindestgebäudehöhe errichtet worden ist.

9. Gestaltung (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 2 BauO NRW)

9.1. Fassaden/Außenwände/Ausnahme

9.1.1. Fassaden/Außenwände

Geschlossene Fassaden/Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind zu mindestens 80 % in Vormauersteinen, Ziegel oder Klinker auch als Flach- oder Sparverblender auszuführen.
Farbflächen der Vormauersteine, Ziegel oder Klinker auch als Flach- oder Sparverblender sind in Rot, Rotbraun und Dunkelrot (ähnlich wie RAL Nr. 8002 – 8017, 2001, 2002, 3003 bis 3011) zulässig. Die Fugen dürfen nur in den vorgenannten Farben oder in Hellgrau (ähnlich wie RAL Nr. 7047 und 9018) ausgeführt werden. Formate sind nur als Dünn-(DF) oder Normalformat (NF) zulässig.

Als Material für alle übrigen geschlossenen Fassaden/Außenwände von Gebäuden und Gebäudeteilen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Putz, Holz, Metall und/oder Glas zulässig. Die Putz-, Holz- und Metallflächen sind entsprechend der Farben des RAL-Registers in Hell Sandfarben (ähnlich wie RAL Nr. 1013 bis 1015), Weiß (ähnlich wie RAL Nr. 9001 bis 9003 und 9016), Hellgrau (ähnlich wie RAL Nr. 7047 und 9018), Dunkelgrau (ähnlich wie RAL Nr.7015 und 7016) zulässig. Für die Lackierung von Metallteilen sind die Technikfarben DB 701,702,703 und RAL Nr. 9006 und 9007 zulässig.

Als Material für die unter Punkt 3 Absatz 2 festgesetzten ausnahmsweise zulässigen Fassaden mit Schallschutzanforderungen (Schallschutzwände, Schallschutzwände in Kombination mit Brückenbauwerken) sowie für Fassaden in den durch **bb** gekennzeichneten Abschnitten ist Glas und Metall zur Einfassung des Glases zulässig.

9.1.2. Abweichung (gemäß § 69 Abs. 3 BauONRW)

Wenn ein mit der Stadt Leverkusen abgestimmtes Konzept für die Fassaden/Außenwände vorliegt, kann ausnahmsweise von den Festsetzungen unter 9.1.1 gemäß § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden.

9.2. Dächer

9.2.1. Dachformen

Als Dachform sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10–20 Grad zulässig.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer festgesetzten Zahl der Vollgeschosse von IV, V, VI und IX sind nur Dächer mit mindestens zwei in unterschiedliche Richtungen geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von jeweils 10–20 Grad zulässig. Dachüberstände sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind konstruktiv notwendige Auskragungen.

9.2.2. Technische Aufbauten

Technische Aufbauten sind gestalterisch angepasst an das Fassadenbild des zugehörigen Gebäudes zu verkleiden.
Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie.

9.2.3. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf geneigten Dächern im SO 1.1 – 1.4 und auf Flachdächern im SO 1.1 und 1.2 sind unzulässig.
Auf den Flachdächern im SO 1.3 und 1.4 sind Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie nur zulässig, wenn die Höhe der aufgestellten Anlagen 0,5 m nicht überschreitet. Zum Dachrand ist ein Abstand von mindestens 0,5 m einzuhalten.

9.3. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in der gleichen Material- und Farbauswahl der zugehörigen Hauptbaukörper zu gestalten.
Die Vorgaben unter 9.1 (Fassaden/Außenwände) gelten entsprechend.

Abfallanlagen und Mülltonnenstellplätze sind so zu positionieren, dass sie von öffentlichen Flächen aus nicht einsehbar sind.

9.4. Werbeanlagen

9.4.1. Werbeanlagen an Gebäuden mit Ausrichtung zu öffentlichen Flächen

Werbeanlagen mit Ausrichtung zu öffentlichen Flächen sind nur an der Stätte der Leistung und am Gebäude parallel zur Fassade unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Je Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.
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.

Im Sondergebiet Einkaufszentrum, Beherbergungsgewerbe, Büro, Dienstleistung und Wohnen (SO 1.1 - 1.2) kann zusätzlich eine gemeinsame Werbeanlage mehrerer Gewerbetreibenden im Bereich des Erdgeschosses unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zugelassen werden, wenn sie in ihrer Länge 50 % der Gebäudefront bzw. des Gebäudeabschnitts nicht überschreitet.

Werbeanlagen sind nur in Form von angestrahlten oder schwach hinterleuchteten Einzelbuchstaben zulässig. Ausnahmsweise kann eine einteilige Flachwerbung zugelassen werden, wenn das Gehäuse nicht größer als die Aufschrift ist.
Werbeanlagen mit greller Signalwirkung sowie mit Blink-, Lauf- bzw. Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass Verkehrsteilnehmer auf der Straße nicht geblendet werden. Zum Bahnbetriebsgelände sind Werbeanlagen blendfrei auszubilden.

9.4.2. Werbeanlagen an Gebäuden mit Ausrichtung zu privaten Flächen

Werbeanlagen mit Ausrichtung zu privaten Flächen sind nur an der Stätte der Leistung und am Gebäude parallel zur Fassade unterhalb der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Sie dürfen die maximale Größe von 2 m² nicht überschreiten.

9.4.3. Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln auf öffentlichen Flächen

Fahnenmasten, Standtransparente und fest montierte Hinweistafeln sind auf öffentlichen Flächen unzulässig.

9.4.4. Fahnen, Standtransparente, Hinweistafeln auf privaten Flächen

Fahnenmasten, Standtransparente und fest montierte Hinweistafeln sind in einem Abstand von mindestens 10 m von öffentlichen Flächen zulässig.

9.4.5. Abweichung (gemäß § 69 Abs. 3 BauONRW)

Wenn ein mit der Stadt Leverkusen abgestimmtes Werbekonzept vorliegt, kann ausnahmsweise von den Festsetzungen unter 9.4.1 – 9.4.4 gemäß § 31 Abs. 1 BauGB abgewichen werden.

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

1. Bodenbelastungen

Aufgrund der vorangegangenen Nutzungen sind auf den Flächen im Plangebiet verschiedene Bodenbelastungen bekannt bzw. zu vermuten. Insgesamt sind umfangreiche und flächige Bodenbelastungen vorhanden. Diesbezüglich ist der gesamte Geltungsbereich mit XXX gemäß § 9 Abs. 5 BauGB gekennzeichnet. Bei Baumaßnahmen innerhalb der Flächen, deren Böden gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind zur Gewährung gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse die Anforderungen des bauplanerischen Vorsorgeprinzips bzw. des vorsorgenden Bodenschutzrechts zu Grunde zu legen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und des Zentralen Omnibusbahnhofes ist der Verbleib der schadstoffbelasteten Böden unter der Voraussetzung einer vollständigen Versiegelung möglich.

III. Hinweise

1. Maßnahmen zum Bodenschutz

Die vorgefundenen Bodenbelastungen sind zur Realisierung der planungsrechtlich zulässigen Nutzung, im Rahmen von Nutzungsänderungen, Tiefbaumaßnahmen und Bodeneingriffen etc. zu berücksichtigen. Sämtliche Bodeneingriffe unterliegen den geltenden umweltrechtlichen Vorschriften und sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen und ggf. durch einen Fachgutachter zu begleiten.
Im Falle eines Verbleibs von Auffüllungen zwischen Lützenkirchener Straße und Wilhelmstraße sind die im Rahmen der Bodenbegutachtung ermittelten Untersuchungen neu auszuwerten (z. B. Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung). Dabei ist der Nachweis zu erbringen, dass gesunde Wohn-, Lebens- und Arbeitsverhältnisse dauerhaft gewährleistet werden.

2. Kampfmittel

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist dem entsprechenden Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) zu entnehmen.

3. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus urgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG NRW) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Leverkusen unmittelbar zu melden. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Besonders zu beachten sind die §§ 15 und 16 DSchG NRW.

4. Artenschutz

Um sicherzustellen, dass keine Amphibien im Zusammenhang mit den Bauarbeiten zu Schaden kommen, ist eine ökologische Baubegleitung durch eine nachweislich herpetofaunistisch fachkundige Person erforderlich.

5. 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.

6. Insekten- und vogelverträgliche Beleuchtungseinrichtungen

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf die Tiere der freien Landschaft durch Lichtemissionen und damit verbundene Lockwirkungen sind zur Straßenbeleuchtung insekten- und vogelverträgliche Leuchtmittel zu verwenden. Die Hinweise des Landesausschusses für Immissionsschutz (LAI) über die schädliche Einwirkung von Beleuchtungsanlagen auf Tiere – insbesondere auf Vögel und Insekten – und Vorschläge zu deren Minderung sind zu beachten.

7. Erdbebenzone

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 Erdbebenzone 0 / T. Es wird empfohlen, für Bauwerke der Bedeutungskategorien III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren.

8. 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 Energien bei sehr geringen Frequenzen aufweisen. Dementsprechend ist der Einbau von elastischen Gebäudelagerungen abgestimmt auf eine Resonanzfrequenz von etwa 6 Hz erforderlich.
Detaillierte Untersuchungen müssen im Rahmen des nachfolgenden Genehmigungsverfahrens erfolgen.
Die Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2 „Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden" (Ausgabe Juni 1999) ist nachzuweisen.

9. Richtfunkstrecken

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine Richtfunkstrecke.
Um eine Beeinflussung von Richtfunkstrecken zu vermeiden, ist bei geplanten Bauwerken ab einer Höhe über 20,0 m die Planung mit der Bundesnetzagentur (BNetzA), Referat 226 (Richtfunk), bzw. ab einer Höhe über 18,0 m die Planung mit den bet