BESTAND | ART DER BAUL. NUTZUNG | BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN | MASS DER BAUL. NUTZUNG | VERKEHRSFLÄCHEN | ÄNDERUNGEN

BAUL. ANLAGEN U. EINRICHTUNGEN F. DEN GEMEINBEDARF | GRÜNFLÄCHEN | SONSTIGE DARSTELLUNGEN U. FESTSETZUNGEN | KENNZEICHNUNGEN U. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

FLÄCHEN F. VER- U. ENTSORGUNGSANLAGEN | SONSTIGE FLÄCHEN

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 46

«BRÜCKERFELD» DER STADT LEICHLINGEN

Zu den MR-Gebieten

Gemäß § 1 (4) BauNVO sind Nutzungen nach § 3 (3) BauNVO in allen reinen Wohngebieten (WR) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

In allen reinen Wohngebieten (WR) § 3 BauNVO sind Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen gemäß § 3 (4) BauNVO unzulässig.

Zu den WA-Gebieten

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO in allen allgemeinen Wohngebieten (WA) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

In dem allgemeinen Wohngebiet § 4 (BauNVO WA 1 sind Wohngebäude mit mehr als 2 Wohnungen gemäß § 4 (4) unzulässig.

Zu den MK-Gebieten

Gemäß § 7 (2) 7 BauNVO sind in den Kerngebieten (MK)
MK 2 Wohnungen Oberhalb des 1. Obergeschosses zulässig,
MK 1, 3, 4 Wohnungen Oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

Zu den Stellplätzen und Garagen

Stellplätze und Garagen sind gem. § 12 (6) BauNVO in folgenden Baugebieten: MK 1/2/3/4 außerhalb der in Plan angegebenen Stellplatz- und Garagenflächen unzulässig. Sie sind ausnahmsweise innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 (6) BauNVO in den übrigen Baugebieten außerhalb der in Plan angegebenen Flächen und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

In Baugebieten, in welchen neben der Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse auch eine Mindestgrenze festgesetzt ist gemäß § 17 (4) BauNVO, können untergeordnete Bauteile eine Unterschreitung dieser Festsetzung ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 21a (2) sind die festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze den zugehörigen Baugrundstücken hinzuzurechnen.

Gemäß § 21a (5) BauNVO kann in den Baugebieten MK 2/4 die zulässige Geschoßfläche um die Fläche der errichteten Tiefgarage ausnahmsweise erhöht werden.

Gemäß § 23 (2) + (3) BauNVO ist
1. eine Unterschreitung der Baulinie um max. 50 cm ausnahmsweise zulässig,
2. eine Unterschreitung der Baulinie im Erdgeschoß bei mehrgeschossigen Baukörpern um max. 200 cm ausnahmsweise zulässig,
3. eine Überschreitung der Baugrenze um max. 50 cm ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 23 (5) BauNVO werden folgende Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen: Verschläge, Geräteräume, Einrichtungen für Kleintierhaltung, überdachte Schwimmbecken sowie Garagen.

Das Baugebiet WA 2 ist festgesetzt als:
1. Fläche für Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden gem. § 9 (1) 7 BauGB,
2. Fläche für Gemeinbedarfsbauten für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, § 9 (1) 8 BauGB.

Für das Gebiet des Bebauungsplans ist Öl als Energieträger ausgeschlossen gem. § 9 (1) 23 BauGB.

Festsetzungen zum Schallschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 BBauG

Gemäß Gutachten der Ingenieurgemeinschaft Stolz vom Mai 1981 werden an den im Plan gekennzeichneten Gebäuden (Lärmpegelbereich I) die Fenster der dargestellten Schallschutzklasse festgesetzt (s.Anlage 1 der Begründung). Die Fenster müssen im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Schallschutzklassen von Fenstern richten sich nach der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern". Soweit Schlaf- und Kinderzimmer betroffen sind, ist eine bei geschlossenen Fenstern wirksame Zwangslüftung nachzuweisen.

Empfehlungen zum Schallschutz

Hier wird auf die im Gutachten der Ingenieurgemeinschaft Stolz empfohlene Schallschutzklasse (Lärmpegelbereich II) hingewiesen (Anlage 1). Außerdem wird für sämtliche schallexponierten Gebäudeflächen in WA- und WR-Gebiet Fenster der Schallschutzklasse 0 empfohlen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 103 BAUORDNW

Dachneigung:

Für alle Baugebiete (außer Feuerwachen-Flachdach) sind geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 22° vorzusehen.

Flachdächer sind für untergeordnete Bauteile ausnahmsweise zulässig.

Dachdeckung

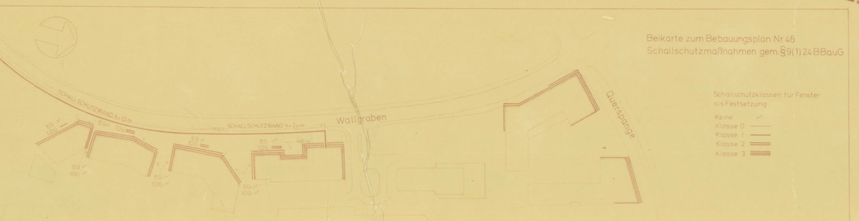
Dächer sind schwarz bis dunkelbraun einzudecken.

Abweichende Farbgebung ist ausnahmsweise zulässig.

Empfangsantennen sind auf den Dächern nicht zulässig.

Fassaden:

Kunststoff-, Metall-, Waschbeton- sowie polierte Natur- und Kunststeinfassaden sind nicht zulässig. Diese Materialien sind nur an untergeordneten Bauteilen ausnahmsweise zulässig.



MIT DEM INKRAFTTRETEN DIESES PLANES TRETEN DIE ENTSPRECHENDEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR 6 „NEUERKUMPERBRÜCKE IN STADTKERN" FÜR DEN BEREICH DIESES PLANES AUSSER KRAFT.

LEICHLINGEN, DEN 21.07.1981

BÜRGERMEISTER

19.10.1978	27.11.1978	16.06.1980	27.05.1981	02.06.1981 11.06.1981	15.07.1981 13.07.1981	20.07.1981	21.07.1981	20.11.1981 25.11.1981

20.11.1981	08.02.1982	08.02.1982	08.02.1982	08.02.1982	08.02.1982

BLÜTENSTADT LEICHLINGEN

BEBAUUNGSPLAN
NR: 46
GEBIET: BRÜCKERFELD

1 AUSFERTIGUNG

GEMARKUNG LEICHLINGEN
FLUR: 59 M. 1:500

KUHN · BECKMANN · PARTNER
STADTPLANER · ARCHITEKTEN
AZ: NIEDERKASSEL 18
4000 DÜSSELDORF 11
TEL. (0211) 9 01 11 22