

Brückenstraße

Gemarkung Leichlingen
Flur 59

Am Schraffenberg

Opladener Straße

L 294

Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 61
„Obere Brückenstraße“

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 8 (1) BauGB)**
 - 1.1 **Art der baulichen Nutzung**
Allgemeines Wohngebiet WA 1
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die in § 4 (2) Nr. 2 genannten zulässigen Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, nicht zulässig.
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die in § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
 - 1.2 **Allgemeines Wohngebiet WA2 und WA3**
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die in § 4 (2) Nr. 2 genannten zulässigen Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schrank- und Speisebereiche, nicht zulässig.
Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die in § 4 (3) BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
 - 1.3 **Garagen, Stellplätze und Carports**
Garagen, Stellplätze und Carports sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den im Plan gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.
 - 1.4 **Nebenanlagen**
Auf dem nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO bis 6,0 m² Grundstücksfläche ausnahmsweise zugelassen werden.
Anlagen der Außenwerbung sind unzulässig.
 - 1.5 **Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB**
Anpflanzungen und dauerhafte Unterhaltungen eines Feldgehölzes aus Bäumen und Sträuchern gemäß der Gehölzliste auf der im B-Plan festgesetzten Fläche B1 entsprechend des landschaftspflegerischen Fachbeitrages vom 05.11.1999.
Je angefangene 100 m² sind zusätzlich 5 Bäume der Gehölzliste zu pflanzen.
 - 1.6 **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 23 BauGB**
Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und sonstigen Bepflanzungen sind während der Baumaßnahme gemäß DIN 18920 zu sichern.
 - 1.7 **Lärmschutzmaßnahme gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung Nr. 1899 des Ing.-Büros Mengle vom 28.07.1999 und der Ergänzung zu diesem Gutachten vom 15.11.1999 sind zum Lärmschutz folgende Vorkehrungen erforderlich.
An den im Plan festgesetzten Baugrenzen wird für Außenbauten der Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109, November 1989, festgesetzt.
Bei allen der Brücken- / Opladener Straße und der Bahnsteige zugewandten Fassaden von Schlafbänken sind schalldämmende Lüftungssystemeinrichtungen vorzusehen.
Entlang der Opladener Straße ist ein kombinierter Lärmschutzwall / -wand zu errichten (siehe Entwürfe im Plan).

- Bauordnungrechtliche Festsetzung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauNVO)**
- Dachgestaltung**
Zusammengehörende Häuser müssen eine einheitliche Gestaltung der Dachhaut in Bezug auf Material, Farbe und die Dachneigung haben. Dachüberstände sind in dunklen Materialien herzustellen. Dachüberstände, Dachgauben, Zwerchgebäude und Dacherschneide sind zulässig, wenn sie 40 % der Länge der jeweiligen Gebäudeschneide nicht überschreiten und ein 1,25 m von den Gebäudeseiten entfernt sind. Bei zusammengebauten Gebäuden dürfen Gauben, Zwerchgebäude und Dacherschneide an der Gebäudeseite aneinandergebaut werden.
- Einfriedigungen**
Der Vorgartenbereich darf nicht eingefriedet werden. Außerhalb des Vorgartenbereiches ist eine Einfriedung bis 1,00 m als offene Einfriedung oder als Schreibräcke z.B. Hartholz zulässig.
Mit Vorgartenbereich ist die Fläche vor dem Baukörper gemeint, die sich zwischen dem Baukörper und der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Geh-, Fahr- und Leistungsbereich verkehren Fläche befindet.
Im Terrassenbereich in Verlängerung der Hausfrontwände ist ein Stützschutz mit einer max. Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von 3,00 m zulässig.
- Garagen, Carports**
Garagen und Carports sind mit Schlingens- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- Abfallbehälter**
Standorte für Abfallbehälter sind in ausreichender Größe anzulegen und freier Sicht zu entnehmen und einzutragen.
- Höhenlage Gebäude**
Die maximale Gebäude- und Bodenoberfläche (EFH) sowie die maximale Firsthöhe (FH) der Gebäude sind im Plan in Bezug auf NN festgesetzt.
- Höhenlage Straße**
Die Höhenlagen der öffentlichen Straßen, Wege und der mit Geh-, Fahr- und Leistungsbereich (GFL) belegten Verkehrsflächen sind in Bezug auf NN festzuzusetzen.
- Abstandsfleichen, Geschosskante**
Der Nachweis der Abstandsfleichen und der Geschosskante ist im Bezug auf das geplante Geländeneuiveau zu führen.

Hinweise:

- Gutachterlicher Bericht zur Oberbodenuntersuchung des Ing.-Büros Gees GmbH vom 29.10.1998
- Gutachten zur Bodenuntersuchung des Dipl.-Geol. H.Jütte vom 16.11.1999
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag für das Bebauungsplangebiet sowie Landschaftspflegerischer Fachbeitrag für die Kompensationsmaßnahme am Rothberg des Landschaftsarchitekten Jens Mischel vom 05.11.1999
- Schallschutzgutachten-Nr. 1899 des Ing.-Büros Uwe Mengle vom 28.07.1999 und Ergänzung vom 15.11.1999
- Bei Auflagen von Bombenbedrohungen / Kampfminen während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfminenrat der Bezirksregierung Köln zu verständigen.

Gehölzliste		
Baumart	Spezifische Bezeichnung	Qualität
Sträucher		
Acer campestre	Feld-Ahorn	HL 1xv 100-125
Cornus mas	Kornelkirsche	LSTR 2Tf 70-90
Cornus sanguinea	Hartweigel	LSTR 3Tf 70-90
Crataegus mono	Weißdorn	VSTR 3Tf 60-80
Eucornia euro	Pflaumenhecke	LSTR 2Tf 70-90
Loniceria xylos	Heckenkirsche	LSTR 3Tf 70-90
Prunus spinosa	Schöcke	LSTR 3Tf 70-90
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbrot	LSTR 3Tf 70-90
Viburnum opulus	Schneeball	LSTR 3Tf 70-90
Bäume		
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	HL 2xv 200-250
Carpinus betulus	Hainbuche	HL 8 2xv 150-175
Malus sylvestris	Wild Apple	VSTR 4Tf 100-150
Prunus avium	Waldkirche	HL 2xv 200-250
Prunus communis	Wick-Birne	VSTR 4Tf 100-150
Quercus robur	Stiel-Eiche	HL 1xv 2xv 150-200
Salix caprea	Vogelbeere	HL 2xv 200-250
Ulmus campestris	Feld-Ulme	HL 2xv 200-250

BESTAND	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	VERKEHRSLÄCHEN	GRÜNPLÄCHEN	SONSTIGE FESTSETZUNGEN
Wohngebäude Wirtschafts- und Industriegebäude Flurgröße Flurstücksgrünze mit Grenzstein Böschung Höhenlinie Kanaldeckel vorhanden Kanal	Bauweise: offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig geschlossene Bauweise abweichende Bauweise bei Doppelhäusern ist neben der geschlossenen Bauweise zentrale Orientierung zu der Nachbargrundfläche zulässig Baulinien: Baulinie Baugrenze überbaubare Grundstücksflächen nicht überbaubare Grundstücksflächen	Verkehrsflächen: Straßenverkehrsfläche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche Fußgängerbereich Verkehrsberuhigter Bereich Fußgängerzone Fußweg Radweg Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen Einfahrt Einfahrtbereich Bereich ohne Ein- und Ausfahrt Flächen für Bahnanlagen	Grünflächen: Öffentliche Grünflächen Private Grünflächen Parkanlage Sportplatz Spielplatz Freizeitanlage Friedhof PLANUNGEN, NÜTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen Umgrenzung von Flächen für Bepflanzungen	Sonstige Festsetzungen: Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsflächen) Stellplätze Garagen Carport Tiefgaragen Gemeinschaftsstellplätze Gemeinschaftsflächen Spielplatz Mit Geh-, Fahr- und Leistungsbereich zu bebaubaren Flächen bei schmalen Flächen bei Anlagen Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF	FLÄCHEN FÜR VERSORGENS- UND ABWASSERSEITIGUNG	HAUPTVERSORGENS- UND ABWASSERSEITIGUNG	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
WS Kleinsiedlungsgebiete (§ 7 BauNVO) WR Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO) WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) WB Besondere Wohngebiete (§ 4a BauNVO) MD Dorfgebiete (§ 5 BauNVO) MI Hochgebiete (§ 5 BauNVO) MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO) GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) DI Industriegebiete (§ 9 BauNVO) SO Sondergebiete, die der Erhaltung dienen (§ 10 BauNVO) SD Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) ZE Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO)	Flächen für den Gemeindebedarf Öffentliche Verwaltungen Schule Kirche und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Post Feuerwehr Flächen für Sport- und Spielanlagen Sportanlagen Spielanlagen	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen Elektrizität Gas Fernwärme Wasser Abwasser Abfall Abwasserleitung Gartenerosion Strömung	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (§ 9 Abs. 6 BauGB) Landschaftsschutzgebiet Umgrenzung von Gesamtanlagen (Eisenbahnen, die dem Denkmalschutz unterliegen) Einzelanlagen (unterwärtige Kulturgüter), die dem Denkmalschutz unterliegen Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen Wasserschutzgebiet Wasserflächen Geplante Versorgungs- bzw. Abwasserleitung Abwasserleitung	Flächen für Aufschüttungen Flächen für Abgrabungen	Wasserflächen Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Regenrückhaltebecken Überschwemmungsgebiet	Umgrenzung von Flächen für die Landwirtschaft Flächen für die Landwirtschaft Flächen für Wald

MASS DER BAULICHEN NÜTZUNG	Zahl der Vollgeschosse	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT
MASS DER BAULICHEN NÜTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO) II als Höchstmaß II-IV als Mindest- und Höchstmaß I Dachgeschoss als Vollgeschoss II Zwischeng GR Geschosshöhezahl (GRZ) GRZ Geschosshöhezahl (GRZ) BRZ Bauressenzahl (BRZ) Höhe baulicher Anlagen Max. Höhe in Meter über NN über Normalhöhennull Traufhöhe Fläche gleich oder kleiner gleich oder größer	MASS DER BAULICHEN NÜTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO) II als Höchstmaß II-IV als Mindest- und Höchstmaß I Dachgeschoss als Vollgeschoss II Zwischeng GR Geschosshöhezahl (GRZ) GRZ Geschosshöhezahl (GRZ) BRZ Bauressenzahl (BRZ) Höhe baulicher Anlagen Max. Höhe in Meter über NN über Normalhöhennull Traufhöhe Fläche gleich oder kleiner gleich oder größer	Wasserflächen Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Regenrückhaltebecken Überschwemmungsgebiet	Umgrenzung von Flächen für die Landwirtschaft Flächen für die Landwirtschaft Flächen für Wald

Angefertigt nach Katasterunterlagen und örtlicher Aufmessung, die Durchführung des vorgesehenen Zutreffendes wird nicht beschiedet.
Hann. den 12.11.2000
Leinfelder Offiziell. Vermessungsingenieur
Künzle
Dieser Plan ist gemäß § 1 (1) des BauGB in der Fassung vom 21.08.1997 (BGBl. I S. 2141) durch Beschluss des Rates der Stadt Leichlingen vom 05.08.1998 (GBl. Nr. 33) aufgeführt worden.
Leichlingen, den 23.01.2000
Der Bürgermeister
Hautfeld
Nach örtlicher Bekanntmachung am 05.04.1998 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 1 (2) des BauGB in der Fassung vom 21.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Zeit vom 05.08.1998 bis 05.09.1998 öffentlich ausgestellt worden.
Leichlingen, den 05.04.2000
Der Bürgermeister
Hautfeld
Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) des BauGB in der Fassung vom 21.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. Nr. 5.666) am 05.04.2000 als Sitzung beschlossen.
Leichlingen, den 05.04.2000
Der Bürgermeister
Hautfeld
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadt ist gemäß § 10 (2) des BauGB in der Fassung vom 21.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 05.04.2000 fruchtbar bekannt gemacht worden.
Leichlingen, den 26.04.2000
Der Bürgermeister
Hautfeld
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle Kräfte
ab
und soweit von Planbereich enthält, das entsprechende
Teile des
Leichlingen, den
Der Bürgermeister

Für die städtebauliche Erarbeitung des Bebauungsplans wurde...

Hann. den 21.11.2000
Leinfelder Offiziell. Vermessungsingenieur
Künzle
Dieser Plan ist gemäß § 1 (1) des BauGB in der Fassung vom 21.08.1997 (BGBl. I S. 2141) durch Beschluss des Rates der Stadt Leichlingen vom 05.08.1998 (GBl. Nr. 33) aufgeführt worden.
Leichlingen, den 23.01.2000
Der Bürgermeister
Hautfeld
Nach örtlicher Bekanntmachung am 05.04.1998 ist dieser Plan mit Begründung gemäß § 1 (2) des BauGB in der Fassung vom 21.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der Zeit vom 05.08.1998 bis 05.09.1998 öffentlich ausgestellt worden.
Leichlingen, den 05.04.2000
Der Bürgermeister
Hautfeld
Der Rat hat diesen Bebauungsplan gemäß § 10 (1) des BauGB in der Fassung vom 21.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit §§ 4 und 28 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. Nr. 5.666) am 05.04.2000 als Sitzung beschlossen.
Leichlingen, den 05.04.2000
Der Bürgermeister
Hautfeld
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadt ist gemäß § 10 (2) des BauGB in der Fassung vom 21.08.1997 (BGBl. I S. 2141) am 05.04.2000 fruchtbar bekannt gemacht worden.
Leichlingen, den 26.04.2000
Der Bürgermeister
Hautfeld
Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle Kräfte
ab
und soweit von Planbereich enthält, das entsprechende
Teile des
Leichlingen, den
Der Bürgermeister

OFFENLEGUNGSEXEMPLAR

Übersichtsplan Maßstab 1:5000

STADT LEICHLINGEN

Bebauungsplan Nr. 61

Gebiet "Obere Brückenstraße"

Gemarkung Leichlingen
Maßstab 1 : 500; Flur 59

16.12.1999