



**Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan Nr. 61 „Obere Brückenstraße“**

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)**
- Art der baulichen Nutzung**  
 Allgemeines Wohngebiet WA 1  
 Gemäß § 1 (1) BauNVO sind die in § 4 (2) Nr. 2 genannten zulässigen Nutzungen, die der Verengung des Gebietes dienenden Läden, nicht zulässig.  
 Gemäß § 1 (2) BauNVO sind die in § 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- Allgemeines Wohngebiet WA2 und WA3**  
 Gemäß § 1 (1) BauNVO sind die in § 4 (2) Nr. 2 genannten zulässigen Nutzungen, die der Verengung des Gebietes dienenden Läden, Schenke- und Spielwirtschaften, nicht zulässig.  
 Gemäß § 1 (2) BauNVO sind die in § 4 (3) BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- Gärten, Stellplätze und Carports**  
 Gärten, Stellplätze und Carports sind gemäß § 12 (1) BauNVO nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen und auf den im Plan gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.
- Hebenaugen**  
 Auf dem nicht überbauten Grundstücksflächen können Hebenaugen gemäß § 14 (1) BauNVO bis 6,0 m Grundstücksfläche ausnahmsweise zugelassen werden.  
 Anlagen der Außenwerbung sind unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz vor Erosion und zur Einweihung von Böden, Natur und Landschaft gemäß § 6 (1) Nr. 20 BauGB**  
 Anordnungen und dauerhafte Unterhaltungen eines Festhaltens aus Bäumen und Sträuchern gemäß der Gefährdung auf der im B-Plan festgesetzten Fläche § 37 entsprechend der landwirtschaftlichen Fachberatung vom 05.11.1999.  
 Je angefangene 100 m sind zusätzlich 5 Bäume der Gattensie zu pflanzen.
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB**  
 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume und sonstigen Bepflanzungen sind während der Bauarbeiten gemäß DIN 18920 zu sichern.
- Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**  
 Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung Nr. 1899 des Ing.-Büros Meisinger 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 Außenbereiche der Lärmschutz gemäß § 24 BauGB.  
 Bei allen der Brücken / Opladener Straße und der Bahnhofs zugewandten Fassaden von Schallbäumen und schallgedämmten Lüftungssystemeinrichtungen vorzusehen.  
 Entlang der Opladener Straße ist ein kombinierter Lärmschutz-/ -wand zu errichten (siehe Eintragung in Plan).

- Baumrastermäßige Festsetzung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)**
- Dachgestaltung**  
 Zusammengehörige Häuser müssen eine einheitliche Gestaltung der Dächer in Bezug auf Material, Farbe und die Dachneigung haben.  
 Dachüberstände sind in dunklen Materialien herzustellen.  
 Dachaufbauten, Dachziegel, Zwerchriegel und Dachrechner sind zulässig, wenn sie 40 % der Länge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten und mit 1,25 m von der Gebäudeseite entfernt sind.  
 Bei zusammengehörigen Gebäuden dürfen Giebel, Zwerchriegel und Dachrechner an der Gebäudeseite aneinandergebaut werden.
- Entfernung**  
 Der Vorgartenbereich darf nicht eingefriedet werden. Außenhof des Vorgartensbereichs ist eine Einfriedung bis 1,50 m als offene Einfriedung oder als Schreibeck (z.B. Heideheck) zulässig.  
 Mit Vorgartensbereich ist die Fläche vor dem Bauplatz gemeint, die sich zwischen dem Bauplatz und der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Geh-, Fahr- und Geh-/Fahrfläche erstreckt.  
 Im Terrassenbereich in Verlängerung der Hauptveranda ist ein Sichtschutz mit einer max. Höhe von 2,00 m und einer Tiefe von 3,00 m zulässig.
- Gärten, Carports**  
 Gärten und Carports sind mit Schlängen- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- Abfallbehälter**  
 Standorte für Abfallbehälter sind in ausreichender Größe anzulegen und fester Giebel zu errichten und einzuräumen.
- Höhenlage Gebäude**  
 Die maximale Endgeschosshöhe (EGH) sowie die maximale Firsthöhe (FH) der Gebäude sind im Plan in Bezug auf NN festzusetzen.
- Höhenlage Straße**  
 Die Höhenlagen der öffentlichen Straßen, Wege und der Geh-, Fahr- und Laufflächen (GFL) betagten Verkehrsflächen sind in Bezug auf NN festzusetzen.
- Abstandsmäßige, Geschosshöhe**  
 Der Nachweis der Abstandsmäßigkeit und der Geschosshöhe ist im Bezug auf das geforderte Geländeniveau zu führen.

**Nachweise**

- Gutachterlicher Bericht zur Oberbodenuntersuchung des Ing.-Büros Geos GmbH vom 20.10.1999
- Gutachten zur Bodenuntersuchung des Dipl.-Geol. H.Jütte vom 10.11.1999
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag für die Bebauungsplangebiet sowie Landschaftsplanerischer Fachbeitrag für die Körperplanung des Ing.-Büros Meisinger des Landschaftsplaners Jens Meisinger vom 05.11.1999
- Schallschutzgutachten Nr. 1899 des Ing.-Büros Uwe Meisinger vom 28.07.1999 und Ergänzung vom 15.11.1999
- Bei Aufwänden von Bepflanzungen / Karpenterarbeiten während der Erd-/ Baubarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten so zu errichten und die richtige Lagerung von Holzmaterialien oder Karpenterarbeiten der Bebauungsplangebiet zu vermeiden.

**Gehölze**

| Arten              | Quadratmeter                      |
|--------------------|-----------------------------------|
| Acer campestre     | Feld-Ahorn 100-125                |
| Cornus mas         | Romaneiche LSTR 27: 70-80         |
| Cornus sanguinea   | Nussbaum LSTR 37: 70-80           |
| Crataegus monogyna | Waldobst LSTR 37: 70-80           |
| Quercus robur      | Platanenbaum LSTR 27: 70-80       |
| Lonicera xylosteum | Kastanienblume LSTR 37: 70-80     |
| Pyrus spinosa      | Schlehe LSTR 27: 70-80            |
| Ribes sanguineum   | Blut-Johannisbeere LSTR 37: 70-80 |
| Viburnum opulus    | Schneeball LSTR 37: 70-80         |

**BESTAND**  
 Gebäude und Anlagen

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

**Zahl der Vollgeschosse**

**Höhe baulicher Anlagen**

**Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

**BAUWEISE, BAULICHEN, BAUGRENZEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 12 (2) BauNVO)

**VERKEHRSLÄCHEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

**GRÜNFLÄCHEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

**SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

**KENNZEICHEN UND NACHTRÄGLICHE ÜBERNAHMEN**  
 (§ 9 Abs. 1 BauGB und Wasserflächen)

**GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

**FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINDEBEDARF**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**FLÄCHEN FÜR VERORDNUNGSANLAGEN FÜR DIE ABFALLSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

**FLÄCHEN FÜR AUFSTÜHLUNGEN, ABGRÄBUNGEN**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

**FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

**RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.09.1974 (BGBI. I S. 2143), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBI. I S. 2422)

BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1995 (BGBI. I S. 10) in der derzeit gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 216; SOV NW 232) in der derzeit gültigen Fassung

Bauordnungsverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.11.1999 (GV NW S. 558)

Planungsverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. I Nr. 3 vom 22.01.1991)

**HINWEISE AUF SONSTIGE VEREINBARUNGEN**

1. Die Umwidlung der Straßennamen.

2. Die geplanten Grundstücksgrößen.

3. Die innerhalb der überbauten Grundstücksflächen angeordneten geplanten Gebäude.

4. Die Anordnung des Grenzschutzwalles.

**Übersichtsplan Maßstab 1:5000**

**STADT LEICHLINGEN**

**Bebauungsplan Nr. 61**

**Gebiet "Obere Brückenstraße"**

**Maßstab 1:500; Flur 59**

**Der Bürgermeister**  
 L.A.  
 (Red. Desernat)