Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 46 „Brückerfeld“ der Stadt Leichlingen

Zu den WR-Gebieten
Gemäß § 1 (6) 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 im Plan angegebenen Stellplatz- und Garagenflächen unzulässig. Sie sind ansonsten innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 12 (6) BauNVO in den übrigen Baugebieten außerhalb der im 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, ist für 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 im die Fläche der errichteten Tiefgarage ausnahmsweise erhöht werden.

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

Gemäße § 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 gemäß § 9 (1) 7 BbauG.
2. Fläche für Wohngebäude für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf, § 9 (1) 8 BbauG.

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

Festsetzungen zum Schallschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 BBauG
Gemäß Gutachten der Ingenieurgemeinschaft Stolz vom Mai 1981 werden an den im Plan gekennzeichneten Gebäuden die in der Beikarte „Schallschutz“ dargestellten Maßnahmen festgesetzt (s. Anlage 1 der Begründung). Die Maßnahmen sind 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 Dauerlüftung nachzuweisen.

Empfehlungen zum Schallschutz:
Hier wird auf die im Gutachten der Ingenieurgemeinschaft Stolz empfohlene Schallschutzklasse hingewiesen (s. Anlage 1 der Begründung). Außerdem wird für sämtliche nicht gekennzeichneten Gebäudeflächen im WA- und WR-Gebiet Fenster der Schallschutzklasse O empfohlen.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 103 BauONW

Dachneigung:
Für alle Baugebiete (außer Feuerwache-Flachdach) sind geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 22º 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.