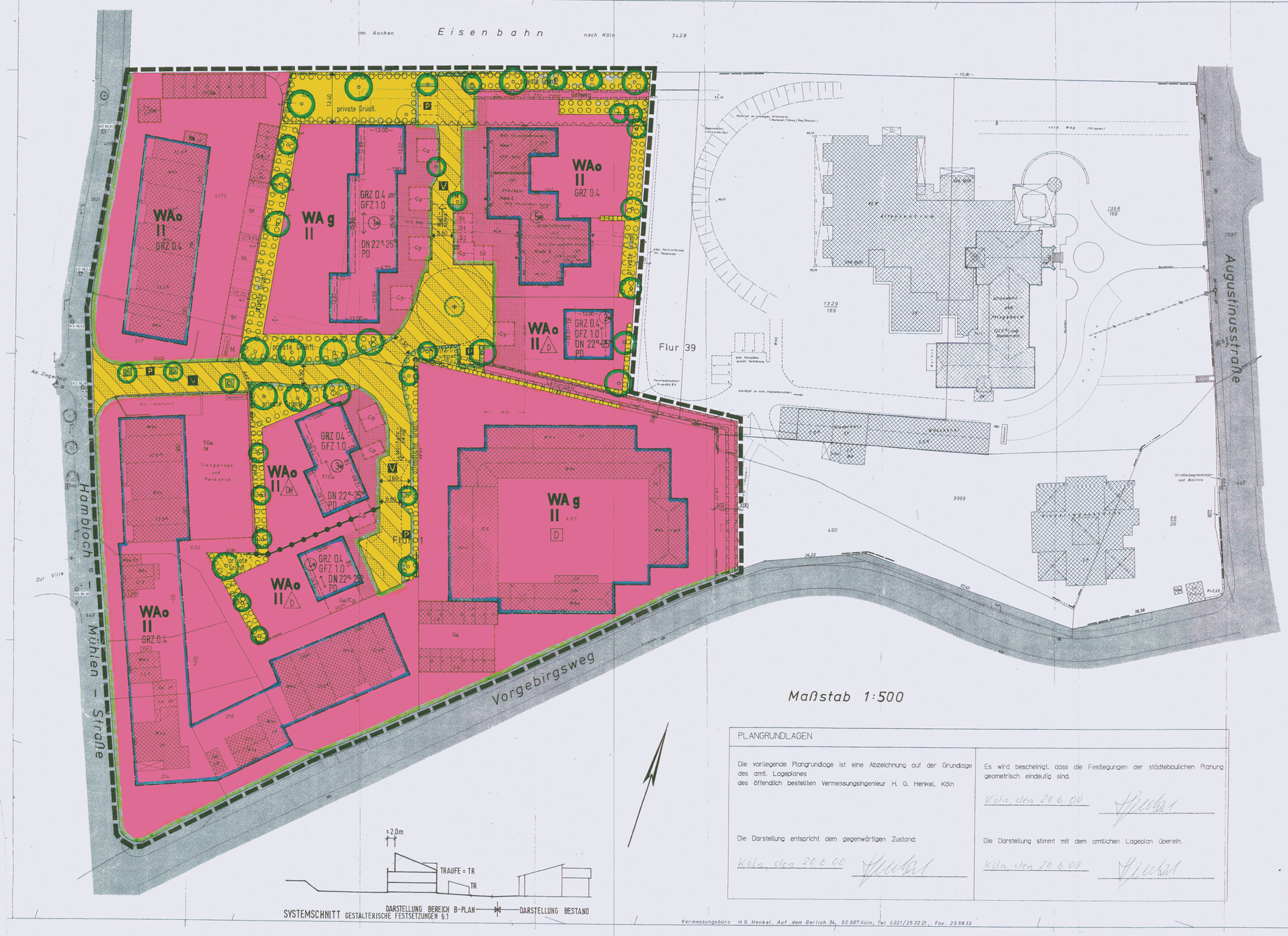
STADT FRECHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 28.4 K

GEMARKUNG : FRECHEN
FLUR NR. : 1 und 39
MASSTAB : 1 : 500



SYSTEMSCHNITT GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN 6.1

PLANGRUNDLAGEN

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Abzeichnung auf der Grundlage des amtl. Lageplanes des öffendlich bestellten Vermessungsingenieur H. G. Henkel, Köln

Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Köln, den 20.6.00

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand:

Köln, den 20.6.00

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Lageplan überein.

Köln, den 20.6.00

Vermessungsbüro H.G. Henkel, Auf dem Berlich 34, 50667 Köln, Tel. 0221/25 22 21, Fax. 25 68 33

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 1.-4. ✱

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

Die gemäß §4 Abs.3 Nr.1 bis 5 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmesweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind gemäß §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO nicht zulässig.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Oberirdische Garagen, Carports und Stellplätze sind gemäß §12 Abs.6 der BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen zulässig.
Maximale Carportlänge: 5,50m mit Abstand von 0,50m von der Erschließungsfläche.
Im Vorgarten kann ein zweiter Stellplatz 2,30m x 5,00m angelegt werden.

3. Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen (§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Für das gesamte Plangebiet gilt als Mindestanforderung der Lärmpegelbereich III.
Die von der Bahnstrecke Köln - Aachen ausgehende Schallimmission ist durch passive Schallschutzmaßnahmen im gesamten Plangebiet zu berücksichtigen. Die evtl. höheren Lärmpegelbereiche werden durch das Schallschutzgutachten der Deutschen Bahn gemäß Planfeststellungsbeschluss AZ: 1022 Rap 9/94 festgesetzt und sind zu beachten.
Zum Schutz der Aufenthaltsräume muß das resultierdende Schalldämmmaß R'w,res. für Außenbauteile beim Lärmpegelbereich III mindestens 35dB und beim Lärmpegelbereich IV mindestens 40dB betragen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

4. Nebenanlagen (§14 BauNVO)

Als Nebenanlagen sind überdachte Freisitze und Wintergärten im Anschluß an das Wohnhaus bis zu einer Tiefe u. max. Höhe von 3,0m mit Schrägdach (Dachneigung 20°-22°) zulässig. Wände von Wintergärten mit Abstand ≤ 2,50m zur Nachbargrenze sind gemäß §31 BauONW B als Gebäudeabschlußwand herzustellen.
Garten- und Gartengerätehäuschens sind bis zu eine Grundfläche von 6qm zulässig.
Im Vorgarten sind Standplätze für Abfallbehälter zulässig wenn sie sichtgeschützt in die gärtnerische Gestaltung einbezogen sind.
Sonstige Nebenanlage gemäß §14 Abs.1 BauNVO sind ausgeschlossen.

STADT FRECHEN

DER BÜRGERMEISTER
FACHBEREICH 6
PLANEN, BAUEN UND UMWELT
ABTEILUNG PLANUNG
FRECHEN, DEN 17.07.2000
IM AUFTRAG

ENTWURF UND BEARBEITUNG

DIPL. ING. KEMMERLING

BAUGESETZBUCH VOM 27.08.1997 [BGBl.I.S. 2141]
GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 4 DES GESETZES VOM 15.12.1997 [BGBl.I.S. 2902] UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ÄNDERUNG DURCH ARTIKEL 2 ABS. 6 DES GESETZES VOM 17.12.1997 [BGBl.I.S. 3108]

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG [BAUNVO]
IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 [BGBl.I.S. 123] GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES VOM 22.04.1993 [BGBl.I.S. 479]

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 [PLAN V 90]
IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 22.01.1991 [BGBl.I.S. 58]

LANDESBAUORDNUNG NW [BAUONW]
VOM 07.03.1995 [GV NW S.218/ SGV NW 232]

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ IN DER FASSUNG VOM 21.08.98 BGBl. 2994

BEARBEITET /PLANVERFASSER

ARCHITEKTURBÜRO IGLAUER, NEUSS
INGENIEURBÜRO LINSCHEID, SCHLEIDEN

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES DURCH BESCHLUSS DES ~~RATES~~ DER PLA STADT FRECHEN
VOM 08.12.1999
ZUR AUFSTELLUNG BESCHLOSSEN WORDEN.
FRECHEN, DEN 17.07.2000
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN HAT GEMÄSS § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES IN DER ZEIT
VOM 25.04.2000
BIS 26.05.2000
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
DIE AUSLEGUNG WURDE AM 17.04.2000 IM AMTSBLATT DER STADT FRECHEN BEKANNTGEMACHT.
FRECHEN, DEN 17.07.2000
BÜRGERMEISTER

DIESER BEBAUUNGSPLAN WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT.
FRECHEN, DEN 17.07.2000
BÜRGERMEISTER

DIE BÜRGER SIND ÜBER DIE ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DIESER PLANUNG GEMÄSS § 3 (1) DES BAUGESETZBUCHES IN DER ZEIT
VOM 22.02.2000
BIS 22.03.2000
UND AM 24.02.2000
UNTERRICHTET WORDEN.
FRECHEN, DEN 17.07.2000
BÜRGERMEISTER

ERNEUTE AUSLEGUNG
VOM
BIS
AMTSBLATT
FRECHEN, DEN
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 3 (2) DES BAUGESETZBUCHES DURCH BESCHLUSS DES ~~RATES~~ DER "PLA STADT FRECHEN
VOM 05.04.2000
ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG BESCHLOSSEN WORDEN.
FRECHEN, DEN 17.07.2000
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 10 DES BAUGESETZBUCHES VOM RAT DER STADT FRECHEN
AM 27.06.2000
ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.
FRECHEN, DEN 17.07.2000
BÜRGERMEISTER

DIE BEKANNTMACHUNG DES ABSCHLUSSES DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE DES ORTES DER AUSLEGUNG GEMÄSS § 10 DES BAUGESETZBUCHES IST
AM 10.07.2000
ERFOLGT.
MIT DER BEKANNTMACHUNG TRITT DIESER PLAN IN KRAFT.
FRECHEN, DEN 17.07.2000
BÜRGERMEISTER

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
GR 2 — GRUNDFLÄCHENZAHL
GFZ — GESCHOSSFLÄCHENZAHL

BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE

o — OFFENE BAUWEISE
g — GESCHLOSSENE BAUWEISE
BAUGRENZE
DH — NUR DOPPELHÄUSER UND HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
D — NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

VERKEHRSFLÄCHEN

P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

ZEICHENERKLÄRUNG PLANGRUNDLAGE

18 — WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNR.
• — WOHNGEBÄUDE OHNE HAUSNR.
WIRTSCHAFTS- U. INDUSTRIEGEBIET
AUFGESTANDERTES GEBÄUDE
OFFENE HALLE
STRASSENSINKKASTEN
HYDRANT, UNTERIRDISCH
SCHACHT
LICHTMAST
FLURGRENZE
54.1 — GELÄNDEPUNKT MIT HÖHENANG.
14.5 — KILOMETERSTEIN MIT KILOMETERZ.
HECKE
ZAUN
MAUER
BÖSCHUNG

GRÜNFLÄCHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
ANZUPFLANZENDE BÄUME
GRÜNFLÄCHEN

GESTALTER. FESTSETZUNGEN ZEICHENERKLÄRUNG:

DN — DACHNEIGUNG
PD — PULTDACH
FIRSTRICHTUNG
VORGARTEN
VORH. BEBAUUNG
TR — TRAUFE
M — STANDFLÄCHE FÜR MÜLLBEHÄLTER

SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
St — STELLPLÄTZE (PRIVAT)
Ga — GARAGEN
Cp — CARPORT
TGa — TIEFGARAGE
Gehweg — GEHRECHT ZU GUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT
Leitungstr. — LEITUNGSRECHT ZU GUNSTEN DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLAN
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
D — EINZELDENKMAL
BEREICH MIT NUTZUNGSEINSCHRÄNKUNG: GEBÄUDE NUR MIT ZUSTIMMUNG DER DEUTSCHEN BAHN GEMÄß PLANFESTSTELLUNG AZ 1022Rap 9/94

Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1. Gärten sind als Hausgärten anzulegen mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen. Der Anteil an Nadelgehölzen und sogen. Exoten wird auf 10 % beschränkt.
2. Die Carports sind mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung ist so vorzunehmen, dass sie bei normalen Wuchsverhältnissen in spätestens 5 Jahren abgeschlossen ist.
3. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind als untereinander zusammenhängende Grünflächen mit Einzelbepflanzungen auszubilden und zu unterhalten. In jedem Vorgarten ist mind. 1 kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen. Auf dem rückwärtigen Grundstück sind mind. 2 Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 16cm zu pflanzen, sowie für je 2 Grundstücke ein Gehölzstreifen bestehend aus Sträuchern, 70 % 60-100cm, der folgenden Arten: Cornus mas, Corylus avellana, Euonymus europaeus, Rosa canina, Prunus spinosa und Viburnum opulus, und Heistern, 30 % 200-250cm, der folgenden Arten : Quercus robur, Carpinus betulus, Fraxinus excelsior, Tilia cordata, Sorbus aucuparia, Fagus sylvatica, Betula pendula, Länge mind. 6m, Breite 2-reihig.
4. Die Versickerungsmulden sind naturähnlich auszumodellieren und zur Initialbegrünung eine Einsaat mit Landschaftsrasenmischung für feuchte Standorte vorzunehmen. Die Muldenoberfläche ist 1x jährlich zu mähen.
5. Die im Bebauungsplan mit der Signatur [○ ○] dargestellten Flächen sind mit Sträuchern entsprechend der Pflanzenliste dicht zu bepflanzen; Die Gehölzstreifen bestehen aus einer gestuften Anpflanzung mit 30 % Sträuchern, 60-100cm und 70 % Heistern, 200-250cm, Pflanzenabstand 1x1m. Gemäß Darstellung im Bebauungsplan sind in den Gehölzflächen und im Verkehrsraum 16 standortgerechte hochstämmige Laubbäume I. Ordnung mit mind. 18cm Stammumfang und 24 standortgerechte Laubbäume II. Ordnung und mind. 14cm Stammumfang zu pflanzen.
6. Der Landschaftspflegerische Begleitplan vom 31.03.2000 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gehölzliste für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen :

Hochwachsende Laubbäume (I. Ordnung)
Betula pendula — Weisbirke
Fagus sylvatica — Rotbuche
Fraxinus excelsior — Esche
Quercus petraea — Traubeneiche
Quercus robur — Stieleiche
Tilia cordata — Winterlinde
Ulmus carpinifolia — Feldulme
Ulmus laevis — Flatterulme

Verkehrsbegleitgrün

Bodendecker:
Cotoneaster dammeri — Felsenmispel
Euonymus fortunei — Zwergspindel
Hedera helix — Efeu
Hypericum calycinum — Johanniskraut
Potentilla fruticosa — Fünffingerstrauch
Vinca minor — Immergrün

Sträucher:
Amelanchir canadensis — Felsenbirne
Chaenomeles Hybr. — Scheinquitte
Ribes sanguineum — Blutjohannisbeere
Rosa pimpinellifolia — Bibernellrose
Rosa rubrifolia — Hechtrose
Weigela — Weigelie

Mittelhochwachsende Laubbäume (II. Ordnung)
Acer campestre — Feldahorn
Alnus glutinosa — Schwarzerle
Carpinus betulus — Hainbuche
Malus sylvestris — Wildapfel
Pyrus communis — Wildbirne
Prunus padus — Traubenkirsche
Prunus avium — Vogelkirsche
Salix alba — Silberweide
Carpinus betulus — Hainbuche
Sorbus aucuparia — Eberesche

Sträucher (II. Ordnung)
Cornus mas — Gewöhnlicher Hartriegel
Cornus sanguinea — Roter Hartriegel
Corylus avellana — Haselnuss
Crataegus monogyna — Weissdorn
Euonymus europaeus — Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare — Liguster
Lonicera xylosteum — Heckenkirsche
Prunus spinosa — Schlehe
Rhamnus frangula — Faulbaum
Rosa canina — Hundsrose
Rubus fructicosus — Brombeere
Sambucus nigra — Schwarzer Holunder
Salix caprea — Salweide
Salix purpurea — Purpurweide
Salix triandra — Mandelweide
Salix viminalis — Kortweide
Viburnum lantana — Wolliger Schneeball
Viburnum opulus — Gemeiner Schneeball

Kletterpflanzen (II. Ordnung)
Clematis vitalba — Waldrebe (Kletterhilfe)
Hedera helix — Efeu
Lonicera caprifolium — Jelängerjelieber (Kletterhilfe)
Parthenocissus quinquefolia — Wilder Wein (Kletterhilfe)
Parthenocissus quinquefolia — Engelmanni Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata — Klimmender Wein

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
1. Zufahrten zu Gebäuden sowie Flächen für den ruhenden Verkehr auf Privatgrundstücken sind so auszuführen, dass anfallendes Oberflächenwasser auf den Grundstücken über die Belebbodenzone versickern kann, z.B. durch Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster o. Pflaster mit freier Entwässerung in seitlliche Rasenflächen.

Entwässerung GEMÄß § 51 LWG
Die Entwässerung des auf den Privatgrundstücken anfallenden Niederschlagswassers (Dachwassers) erfolgt über eine Versickerungsmulde mit Belebbodenzone und einer zusätzlichen Rigole, die auf den jeweiligen Grundstücken zu errichten sind. Die Rigolen werden erforderlich, um eine Versickerung in die tiefer anstehenden versickerungsfähigen Bodenschichten zu gewährleisten und sind in einem Abstand von 6m zur bestehenden Bebauung zu errichten.
Die Entwässerung des häuslichen Schmutzwassers und des Oberflächenwassers der Erschliessungsstrassen erfolgt über eine in den Erschliessungsstrassen geplante Mischwasserkanalisation und einem Abwasserhebewerk zur Anbindung an den städtischen Mischwasserkanal im Vorgebirgsweg.
Die Erschliessungsstrassen werden in Pflasterbauweise mit darunterliegender wasserdurchlässiger Tragschicht ausgebildet, um eine Versickerung des Strassenwassers zu verhindern und eine gezielte Ableitung auf den Mischwasserkanal zu gewährleisten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN 5.-7.4 ✱

5. Gestalterische Festsetzungen

5.1 Sockelhöhen:
Fußbodenhöhe Erdgeschoss max. 0,70m über der Höhe der Erschließungsfläche an der Grundstücksgrenze (Bezugspunkt Carport). In den Bauflächen ① - ④ ist die jeweilige Sockelhöhe im Bereich gleich herzustellen, bzw vorhandene zu übernehmen
5.2 Drempelhöhe:
Max. 0,50m an der Traufseite (gemessen Schnittpunkt Außenwand mit Oberkante Dachfläche).
5.3 Dächer:
Pultdächer mit 22°-25° Dachneigung, Traufe parallel zur Erschließungsfläche (Carportseite)
Das Dachgeschoss ist auf der Pultdachfirstseite ≥ 2,0m gegenüber der Außenwand 1.OG zurück zusetzen. (Siehe Systemschnitt).
5.4 Dachaufbauten:
Nur mit senkrecht stehenden Fenstern als Dachgauben bis max. 1/3 der Grundstücksbreite (eine Fensterbreite aus der Fassade EG, 1.OG ist zu übernehmen), Abstand von freien Dachrändern, Hausversprüngen und Nachbargauben ≥ 1,25m. Abmessung, Form und Material in der jeweiligen Baufläche ① - ④ gleich herzustellen (zu übernehmen).
5.5 Drempel, Dachüberstände, Traufhöhen und Traufausbildung
sind jeweils in den Bauflächen ① - ④ gleich herzustellen (zu übernehmen).
5.6 Carports
Die Carports sind in Pultdachform mit 15° Dachneigung, Traufe an der Erschließungsfläche. Höhe der Traufe max 2,30m. Die Doppelcarports sind in Form, Material, Konstruktion und Farbe einheitlich herzustellen.
5.7 Grundstückseinfriedungen
Die Einfriedung der Vorgartenbereiche ist bis zu einer Höhe von max. 0,60m über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsanlagen zulässig. Zwischen Gebäude und Carport im Vorgartenbereich sind Einfriedungen bis 1,80m zulässig. Alle übrigen Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0m zulässig. Zulässige Grundstückseinfriedungen: Hecken heimischer Gehölze, Mauern in Material und Farbe der Gebäudeaußenwände, Holzzäune mit vertikaler Gliederung.

6. Abstandsflächen (§6 BauONW)

6.1 Abstandsfläche der Baufläche ② zu Vorgebirgsweg 24a
für die Berechnung der Abstandsfläche der Baufläche ④ zu Grundstück Vorgebirgsweg 24a ist die Geländehöhe des Grundstückes Vorgebirgsweg 24a maßgebend.
6.2 Abstand zwischen Baufläche ② und ④
Zwischen den Bauflächen ② und ④ werden Grenzabstände der Baukörper bis 2,50m und Gebäudeabstände bis ≥ 5,0m unter Berücksichtigung §6 (8) BauONW zugelassen. aufgehoben!

7. Nachrichtliche Hinweise (§9 Abs.6 BauGB)

7.1 Die Baufläche ②
Die Herstellungsverpflichtung der 8 Stellplätze auf dem Flurstück 1329/ 169 gemäß Baugenehmigung Nr. 00975/98/01 der Stadt Frechen bleibt für die 3 Wohnhäuser bestehen.
7.2 Wasserschutzzone.
Gemäß §8 (6) BauGB. Das Plangebiet liegt im Grundwassereinzugsgebiet der Wasserwerke Köln-Weiler in der Wasserschutzzone IIIB.
7.3 Denkmalschutz
Im Plangebiet ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Der Anspruch zur Durchführung entsprechender Bodenuntersuchungen ist zu berücksichtigen.
7.4 Bodenmaterial/ Gründung
Die Bodenkarte NW Blatt L5106 weist im Plangebiet humoses Bodenmaterial aus. Auch bei gleichmäßiger Belastung dieser Böden muß mit unterschiedlichen Setzungen gerechnet werden. Bei Gründungen ist dies unter Beachtung der DIN 1054 und DIN 18196 und der BauONW zu berücksichtigen.

ZU DIESEM PLAN GEHÖRT ALS BESTANDTEIL DIE LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE BEGLEITPLANUNG.