

# Bebauungsplan Nr. 38.1 + 2 F, 5. Änderung



- Textliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung**
    - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen
      - Nr. 4 Gartenbaubetriebe
      - Nr. 5 Tankstellen
 nicht zulässig sind.
    - Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 wird festgesetzt, dass im Baufeld WA 4 bei Baugrundstücken mit einer Größe von weniger als 250 m<sup>2</sup> je eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist und ab einer Größe von 250 m<sup>2</sup> maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.
  - Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**
    - Die festgesetzten Firsthöhen/Gebäudehöhen werden gem. § 18 Abs. 1 BauNVO wie folgt bestimmt. Oberer Bezugspunkt ist der Firstabschluss/Gebäudeabschluss und unterer Bezugspunkt das Mittel der Oberkante Straße zwischen den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßengradiente.
    - Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 3 wird für das Baufeld WA 4 eine Mindestbreite von 6,00 m festgesetzt.
  - Nebenanlagen**
    - Es sind als Nebenanlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO überdachte Freisitze und Wintergärten im Anschluss an das Wohnhaus bis zu einer Tiefe von 4,00 m (gemessen ab Baugrenze) und maximalen Höhe von 3,00 m zulässig. Gartenhäuser und Gartengeräthäuser sind gem. § 23 Abs. 5 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Grundfläche von maximal 6 qm je Baugrundstück zulässig.
    - Sonstige Nebenanlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
  - Stellplätze**
    - Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind Stellplätze in den seitlichen Abstandsflächen. Doppelcarports und Garagen sind in Form, Farbe, Material und Konstruktion einheitlich zu gestalten.
  - Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
    - Drempel** bis max. 0,30 m Höhe zulässig. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand (Außenkante) mit der Sparrenunterkante, gemessen ab Oberkante Rohdecke der letzten Geschossdecke.
    - Die **Sockelhöhe** darf maximal 0,50 m betragen. Sie wird definiert als Differenz zwischen Niveau Oberkante Fußboden Erdgeschoss und Niveau der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Verkehrsfläche (Schnittpunkt des Lots der Mitte der Gebäudevorderfront auf die Straßenbegrenzungslinie). Bei mehr als zwei aneinander gebauten Gebäuden ist eine Staffelung in der Höhe vorzunehmen.
    - Die zulässigen **Dachformen** sind für die einzelnen Baufelder festgesetzt. Walmdächer sowie Krüppelwalmdächer sind somit nicht zulässig. Satteldächer sind mit einer beidseitig gleichen Dachneigung (DN) auszubilden. Für aneinandergebaute Gebäude ist die gleiche Dachform und Dachneigung vorzusehen.
    - Dachaufbauten** sind nur als Einzelgauben zulässig. Abgesleppete Gauben und Flachdachgauben sind unzulässig. Die Anschlagbreite von Dachaufbauten und **Dachschneitten** dürfen jeweils 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten, in der Summe der Einzelbreiten sind sie bis zur Hälfte der Firstlänge zulässig.
    - Abgrabungen** zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in unterirdischen Geschossen sind nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Kellerlichtschächte zur Belichtung und Belüftung von Nicht-Aufenthaltsräumen.
    - Das **Staffelgeschoss** muss auf einer Langseite des Gebäudes von der Außenwand des darunter liegend Geschosses zurücktreten. Das Staffelgeschoss muss sich von der darunter liegenden Wand gestalterisch abheben. Die Grundfläche des Staffelgeschosses darf maximal 2/3 des darunter liegenden Vollgeschosses betragen.
    - Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf allen Dachflächen von Hauptgebäuden zulässig. Auf Dachflächen von untergeordneten Anbauten sowie auf Dachflächen von Dachaufbauten sind diese nicht zulässig. Anlagen auf geneigten Dachflächen (Pult- und Satteldächer) sind oberflächenbündig in die Dachfläche zu integrieren oder unmittelbar oberhalb der Dachhaut anzubringen. Sie sind in der gleichen Dachneigung wie die Dachfläche und parallel zum First / zur Traufe auszuführen und sie dürfen nicht über die Dachfläche ausragen.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Zufahrten zu Gebäuden sowie Flächen für den ruhenden Verkehr auf Privatgrundstücken sind in einem wasserundurchlässigen Belag auszuführen (Pflaster, Rasenpflaster o. ä., keine Rasengittersteine) oder so zu gestalten, dass anfallendes Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickern kann.
  - Soweit in Vorgärten Standplätze für Abfallbehälter angelegt werden, sind diese in die gärtnerische Gestaltung sichtlich geschützt einzu beziehen.
  - Die Einfriedung der Vorgartenbereiche ist bis zu einer Höhe von max. 0,60 m über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsanlagen zulässig. Als Vorgartenbereiche gelten die Flächen zwischen der Verkehrsfläche und der Vorderseite der Gebäude in der Gesamtbreite der jeweiligen Baugrundstücke.
    - Zu Verkehrsflächen und öffentlichen Fußwegen sind folgende Einfriedungen zulässig:
      - Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m und Hecken aus Laubgehölzen.
      - Zäune und Mauern bis zu einer Höhe von 2,00 m, wenn sie in einem Abstand von 0,75 m zur Grundstücksgrenze erstellt werden und wenn die Außenseiten mit einheimischen Heckengehölzen, wie Liguster, Eibe, Weißdorn, Buche, Hainbuche begrünt werden.
    - Alle übrigen Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
  - Gärten sind als Hausgärten anzulegen mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen etc. Der Anteil an Nadelgehölzen und sog. Exoten wird auf 10 % beschränkt. Für Neupflanzungen sind zu 20 % bodenständige Gehölze gem. Pflanzenliste zu verwenden.
  - Je 250 m<sup>2</sup> angefangene nicht überbaubare Grundstücksfläche oder mindestens pro Hausgarten ist ein Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 10-12 cm zu pflanzen.
  - Die Dächer der Garagen sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
  - Die seitlichen und rückwärtigen Wandflächen der Garagen sowie 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.
  - Die Vorgärten sind zu mindestens 50% zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
  - An den im Plan festgesetzten Standorten ist jeweils ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm und einer Stammhöhe von mind. 2,20 m zu pflanzen. Der genaue Standort ergibt sich aus der Ausbauplanung.
  - Pflanzenliste:
    - Baumarten**
      - Acer campestre (Feldahorn)
      - Alnus glutinosa (Schwarzalre)
      - Carpinus betulus (Hainbuche)
      - Fagus sylvatica (Rotbuche)
      - Fraxinus excelsior (Esche)
      - Malus sylvestris (Wildapfel)
      - Prunus avium (Vogelkirsche)
      - Prunus padus (Traubenkirsche)
      - Pyrus communis (Wildbirne)
      - Quercus petraea (Traubeneiche)
      - Quercus robur (Stieleiche)
      - Salix alba (Silberweide)
      - Sorbus aucuparia (Eberesche)
      - Tilia cordata (Winterlinde)
    - Toni-Ooms-Straße:**
      - Acer pseudoplatanus „Negenia“ (Bergahorn)
    - Erschließungsstraße:**
      - Acer platanoides „Columnare“, „Olmsted“ (Spitzahorn)
      - Gleditsia triacanthos „Skyline“ (Gleditschie)
      - Prunus x hillieri „Spire“ (Zier-Kirsche)
      - Pyrus calleryana „Chanticleer“ (Chinesische Birne)
    - Sträucherarten**
      - Cornus mas (Hartriegel)
      - Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
      - Corylus avellana (Haselnuss)
      - Crataegus monogyna (Weißdorn)
      - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
      - Ligustrum vulgare (Liguster)
      - Prunus spinosa (Schlehe)
      - Rosa canina (Hundsrose)
      - Rhamnus frangula (Faulbaum)
      - Rubus fruticosus (Brombeere)
      - Salix caprea (Salweide)
      - Salix triandra (Mandelweide)
      - Salix viminalis (Korbweide)
      - Salix purpurea (Purpurweide)
      - Sorbus aucuparia (Eberesche)
      - Sorbus torminalis (Elsbeere)
    - Hecken**
      - Acer campestre (Feldahorn)
      - Carpinus betulus (Hainbuche)
      - Crataegus monogyna (Weißdorn)
      - Fagus sylvatica (Rotbuche)
      - Ligustrum vulgare (Liguster)
      - Taxus baccata (Eibe)
- Schutz des Oberbodens**
  - Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberflächen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- Hinweise**
  - Das Plangebiet befindet sich in Nachbarschaft des Bodendenkmals BM 181 „Topferbeizirk“. Beim Auftreten archäologischer Befunde ist die Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren.
  - Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist die Planfläche im Hinblick auf evtl. Auffüllungen und evtl. Beeinflussung durch die ehemalige Ziegelei orientierend zu untersuchen. Die Untersuchung ist zuvor mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen.
  - Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeistation unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfählgründungen, Verbauarbeiten wird empfohlen eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.
  - Seitens des Landesbetrieb Straßenbau NRW wird darauf hingewiesen, dass Verkehrsmischungen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden Straßen allein zu Lasten der Vorhabensträger gehen.

**Legende:**

- Art der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO)**
  - WA** Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung (§5 Abs. 2 Nr. 1, §9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, §16 BauNVO)**

Grundflächenzahl	z.B.	0,4
Zahl der Vollgeschosse	z.B.	II
Zahl der Staffelgeschosse	z.B.	IS
Zahl der Vollgeschosse (zwingend)	z.B.	III
Höchstmäß der Firsthöhe / Gebäudehöhe	z.B.	PH / GH 17,50 m
Dachneigung	z.B.	15-25°
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)**
  - o offene Bauweise
  - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - g geschlossene Bauweise
  - S Staffelgeschoss
  - PD Pultdach
  - SD Satteldach
  - Frischrichtung
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
  - P Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Öffentliche Parkfläche)
  - A Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)
  - V Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Einfahrtbereich
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
  - o Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - o Baum zu pflanzen
  - o Baum zu erhalten
- 6. Sonstige Planzeichen**
  - o Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - TGa Zweckbestimmung: Tiefgarage
  - o Bereich für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
  - z.B. LPB III Lärmpegelbereich III
  - o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

0 5 10 15 20 25 50 m

<b>Aufgestellt</b> STADT FRECHEN Die Bürgermeisterin Fachdienst Stadtentwicklung und Bauordnung Abteilung 61 Stadtplanung Frechen, den 19.04.17 Im Auftrag gez. H. Hoff Dietrich	<b>Aufstellungsbeschluss</b> Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Frechen hat am 23.10.2014 diesen Plan zur Aufstellung beschlossen. Frechen, den 17.03.2016 gez. Die Bürgermeisterin	<b>Öffentliche Auslegung</b> Dieser Plan sowie die umweltbezogenen Informationen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.05.2016 bis 08.06.2016 öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung über Ort und Zeit der Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 6 der Stadt Frechen am 27.04.2015. Frechen, den 17.03.2016 gez. Die Bürgermeisterin	<b>Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Stadt Frechen hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB diesen Plan als Satzung beschlossen. Frechen, den 17.03.2016 gez. Die Bürgermeisterin	<b>Ausfertigung</b> Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgestellt. Frechen, den 17.03.2016 gez. Die Bürgermeisterin	<b>Öffentliche Bekanntmachung</b> Der Beschluss der Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Einreichnahme ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. 7 der Stadt Frechen am 14.04.2016 bekannt gemacht worden. Frechen, den 19.04.2017 gez. Die Bürgermeisterin	<b>Planunterlagen</b> Die Übermittlung der Bebauungspläne mit dem Legenschaftskarte zum 28.02.2014 und die Richtigkeit der kartografischen Darstellung werden besichert. Die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung ist verbindlich. Frechen, den 19.04.2017 Dipl.-Ing. Klaus Kochs, OStV Kölner Straße 22, 50226 Frechen	<b>Bestätigung</b> Es wird bestätigt, dass diese Kopie mit dem Original-Bebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken übereinstimmt. Frechen, den gez. Die Bürgermeisterin
--	---	---	---	--	---	--	--

**Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.  
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch den Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58).  
Landesbauordnung NW (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 296) in der derzeit gültigen Fassung.  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) in der derzeit gültigen Fassung.

**Übersicht:**  
1:5000

**STADT FRECHEN**  
Abteilung Stadtplanung  
Maßstab 1:500  
Bebauungsplan Nr. 38.1 + 2 F, 5. Änderung