

# VEREINFACHTE 2.ÄNDERUNG

## Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen		II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)		III. Grünordnungsrechtliche Festsetzungen		VEREINFACHTE 2. ÄNDERUNG			
<b>§ 1</b> <b>Art der baulichen Nutzung</b> (1) Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO wird im Baugebiet WA 2 festgesetzt, dass im Erdgeschoss nur ... (2) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird, mit Ausnahme des Baugebietes WA 2, festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung ... (3) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ... (4) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass bei Baugrundstücken mit einer Größe von weniger als 200 qm eine Wohnung je Wohnungsbau zulässig ist ...		<b>§ 8</b> <b>Soekhöhen</b> Die Soekhöhe darf maximal 0,30 m betragen. Sie wird definiert als Differenz zwischen Niveau Oberkante Fertigfußboden erstes Vollgeschoss und dem Mittel der Oberkante Straße zwischen den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßengradiente.		<b>Feldgehölze:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Berberis vulgaris (Bauerdorn)</li> <li>Cornus mas (Kornelkirsche)</li> <li>Cornus sanguinea (Hartrieel)</li> <li>Cornus avellana (Hasel)</li> <li>Crataegus monogyna (Weißdorn)</li> <li>Ligustrum vulgare (Liguster)</li> <li>Mespilus germanica (Mispel)</li> <li>Prunus mahaleb (Weichsel-Kirsche)</li> <li>Prunus spinosa (Schlehe)</li> <li>Rosa canina (Hunds-Rose)</li> </ul> <b>§ 9</b> <b>Drempelhöhen</b> Drempel sind bei Außen- und Satteldächern bis maximal 0,30 m Höhe zulässig. Als Maß hierfür ist der Schnittpunkt der Pull- und Aufbauekante mit der Sparrenmittelekante, gemessen ab Oberkante Rohdecke, letzte Geschosdecke, anzusetzen.		<b>§ 10</b> <b>Abgrabungen</b> Abgrabungen zur Belichtung von Außenräumen in Kellergeschossen sind nicht zulässig; ausgenommen hiervon sind Kellerlichtschächte zur Belichtung und Belüftung von Nichtauefahrradräumen.		<b>VEREINFACHTE 2. ÄNDERUNG</b> <b>I. Planungsrechtliche Festsetzungen</b> <b>§ 1</b> <b>Art der baulichen Nutzung</b> (1) wird geändert: (1) Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO wird im Baugebiet <b>WA 3a</b> festgesetzt, dass im Erdgeschoss nur ... (2) wird geändert: (2) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird, mit Ausnahme des Baugebietes <b>WA 3a</b> festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung ... (4) wird geändert: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass bei Baugrundstücken mit einer Größe von weniger als 200 qm eine Wohnung je Wohnungsbau zulässig ist ...	
<b>§ 2</b> <b>Maß der baulichen Nutzung</b> Die festgesetzten Firsthöhen/Gebäudehöhen werden gemäß § 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.		<b>§ 11</b> <b>Fassadengestaltung</b> Das Material für die Verbindung der Fassadengassen muss in allen Baugebieten aus Klinker und/oder Holz bestehen. Ausnahme sind andere Materialien, außer Naturstein- und Klinkersteinen sowie keramische Platten und spezialste bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien, in Abstimmung mit der Gemeinde zulässig, wenn die einheitliche Gestaltung einer Gebäudegruppe gewährleistet ist.		<b>§ 12</b> <b>Dächer</b> Festsetzung wurde gestrichen *		<b>§ 13</b> <b>Firstrichtungen</b> Die Firstrichtungen müssen entsprechend der in den Baufenstern eingetragenen Firstprofile bzw. soweit nicht festgesetzt, längs zur Gebäudelaufseitschneit. Bei den festgesetzten Firstrichtungen handelt es sich um Hauptfirstrichtungen. Dies gilt nicht für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile.		<b>II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</b> <b>§ 12 a</b> <b>Zeildach</b> Der Dachüberstand (Maß zwischen unter horizontaler Kante der geneigten Dachfläche und Kante Außenaußenwerk) darf 0,50 m nicht überschreiten.	
<b>§ 3</b> <b>Bauweise</b> (1) Im Baugebiet WA 1 ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine Bebauung in Form des Gartenhofhauses (GH) festgesetzt. Es sind Wohngebäude in Winkelform mit einem Gartenhof, der an zwei Seiten von Gebäudewänden begrenzt ist, zu errichten. (Systemskizze 1). Die Größe des umbauten Gartenhofes muss mindestens 20 qm betragen.		<b>§ 14</b> <b>Dachaufbauten</b> Dachgebäude sind nur als Einzelnelemente in den Fensterrahmen der darunter liegenden Geschosse zulässig und dürfen das lichte Örtungsmaß der darunter liegenden Geschossefenster nicht überschreiten. Der Mindestabstand von Gebäudewänden und Trennwänden beträgt 1,20m. Der Abstand der Giebeln untereinander muss mindestens der Einzelelementbreite entsprechen. Die Breite aller Einzelelemente darf die Hälfte der Giebelbreite des Daches nicht überschreiten. Aufstehende Flächen von Dachaufbauten müssen mindestens 0,5m hinter der Außenkante des dichtest stehenden aufgehenden Mauerwerks zurückspringen. Schiepegiebeln sind nicht zulässig. Unterschiedliche Giebelformen sind auf der Dachfläche eines Gebäudes nicht zulässig. Bei Dachneigung unter 35° sind Dachgebäude ausgeschlossen. Zur Belichtung des Dachgeschosses sind in derartigen Fällen ausschließlich Dachflächenfenster und Giebelverglasungen zulässig.		<b>§ 15</b> <b>Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern</b> Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern sind innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen anzuordnen und zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.		<b>III. Grünordnungsregelungen</b> <b>§ 17</b> <b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</b> (1) Die Einfrischung der Vorgartenbereiche ist nur bis zu einer Höhe von 0,60 m über dem Niveau der Erdschließung zulässig. Als Vorgartenbereiche gelten die Flächen zwischen der Verkehrsfahne und der Vorderseite der Gebäude in der Gesamtbreite der jeweiligen Baugrundstücke. Hieraus ausgenommen sind die Baugebiete WA 8, in denen nur im rückwärtigen Grundstücksbereich gebäuet werden darf.		<b>§ 12 a</b> <b>Zeildach</b> Der Dachüberstand (Maß zwischen unter horizontaler Kante der geneigten Dachfläche und Kante Außenaußenwerk) darf 0,50 m nicht überschreiten.	
<b>§ 4</b> <b>Nebenanlagen</b> (1) Als Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO überdachte Freizeitz- und Wintergärten im Anschluss an das Wohnhaus bis zu einer Tiefe (gemessen ab Baugrenze) und maximalen Höhe von 3,00 m mit Schrägdach und einer Dachneigung von 10-30° zulässig.		<b>§ 16</b> <b>Antennen</b> Antennen und insbesondere Stellanntennen dürfen auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Dach- bzw. Fassadenfläche oder unter der Dachtafel angebracht werden. Ausnahmen sind zulässig für Grundstücke, die an mehreren Seiten durch Verkehrsfahnen erschlossen sind.		<b>§ 18</b> <b>Öffentliche und private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</b> (1) Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage Die Parkanlage ist in der Nord-Süd-Achse mindestens zu 20 % und in der Ost-West-Achse mindestens zu 10 % mit standortgerechten Sträuchern und St. Stück Laubbäumen, 1. und 2. Ordnung, Mindestumfang 20/20 qm zu bepflanzen. Der Flächenanteil der befestigten Wege und Plätze darf 20 % nicht überschreiten. Die Ost-West-Achse ist als extensive Wiese anzulegen. Bäume und Unternutzung sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichzeitig zu ersetzen.		<b>§ 13</b> <b>Firstrichtungen</b> Die Firstrichtungen müssen entsprechend der in den Baufenstern eingetragenen Firstprofile bzw. soweit nicht festgesetzt, längs zur Gebäudelaufseitschneit. Bei den festgesetzten Firstrichtungen handelt es sich um Hauptfirstrichtungen. Dies gilt nicht für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile.		<b>§ 13</b> <b>Firstrichtungen</b> Die Firstrichtungen müssen entsprechend der in den Baufenstern eingetragenen Firstprofile bzw. soweit nicht festgesetzt, längs zur Gebäudelaufseitschneit. Bei den festgesetzten Firstrichtungen handelt es sich um Hauptfirstrichtungen. Dies gilt nicht für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile.	
<b>§ 5</b> <b>Flächen für Stellplätze und Garagen</b> (1) Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig. Stellplätze sind zusätzlich in den Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen zulässig.		<b>§ 17</b> <b>Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</b> (1) Die Einfrischung der Vorgartenbereiche ist nur bis zu einer Höhe von 0,60 m über dem Niveau der Erdschließung zulässig. Als Vorgartenbereiche gelten die Flächen zwischen der Verkehrsfahne und der Vorderseite der Gebäude in der Gesamtbreite der jeweiligen Baugrundstücke. Hieraus ausgenommen sind die Baugebiete WA 8, in denen nur im rückwärtigen Grundstücksbereich gebäuet werden darf.		<b>§ 19</b> <b>Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB</b> (1) In den Geltungsbereich ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden. Soweit erforderlich sind Schutzkäufe, Wurzelstutzmaßnahmen, Stammstütz- und Bodenverdrichtungsschutz anzuwenden.		<b>§ 14</b> <b>Dächer</b> Festsetzung wurde gestrichen *		<b>§ 14</b> <b>Dächer</b> Festsetzung wurde gestrichen *	
<b>§ 6</b> <b>Bemessung der Grundstücke</b> Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird eine Mindestbreite pro Baugrundstück von 6 m festgesetzt.		<b>§ 18</b> <b>Öffentliche und private Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</b> (2) Private Grünfläche, Zweckbestimmung Gemeinschaftsgrün (siehe vereinfachte 2. Änderung) In den als Gemeinschaftsgrün festgesetzten privaten Grünflächen sind in den gekennzeichneten Standorten Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen. Die Unternutzung ist Extensivrasen, Bäume und Unternutzung sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichzeitig zu ersetzen.		<b>§ 20</b> <b>Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB</b> (1) Im Geltungsbereich ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden. Soweit erforderlich sind Schutzkäufe, Wurzelstutzmaßnahmen, Stammstütz- und Bodenverdrichtungsschutz anzuwenden.		<b>§ 15</b> <b>Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern</b> Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern sind innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen anzuordnen und zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.		<b>§ 15</b> <b>Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern</b> Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern sind innerhalb der privaten Grundstücksgrenzen anzuordnen und zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.	
<b>§ 7</b> <b>Immissionsschutz</b> (1) Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes mit der Zweckbestimmung Lärmschutzmaßwerk ist eine begrenzte Lärmschutzanlage zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzanlage über der Oberkante Verkehrsfahne der L 91 muss mindestens 3,50 m betragen.		<b>§ 21</b> <b>Schutz des Oberbodens</b> Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen des Veränderungszustandes der Erdoberfläche ausgetrieben wird, in räumlichem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Verpflanzung zu schützen.		<b>§ 22</b> <b>Archäologische Bodenerfordernisse</b> Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinzerstörungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steinfragmente, Steinreste entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde zu melden.		<b>§ 16</b> <b>Antennen</b> Antennen und insbesondere Stellanntennen dürfen auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Dach- bzw. Fassadenfläche oder unter der Dachtafel angebracht werden. Ausnahmen sind zulässig für Grundstücke, die an mehreren Seiten durch Verkehrsfahnen erschlossen sind.		<b>§ 16</b> <b>Antennen</b> Antennen und insbesondere Stellanntennen dürfen auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Dach- bzw. Fassadenfläche oder unter der Dachtafel angebracht werden. Ausnahmen sind zulässig für Grundstücke, die an mehreren Seiten durch Verkehrsfahnen erschlossen sind.	
<b>§ 8</b> <b>Maßnahmen für die Luftreinhaltung</b> (1) Die Außenbauteile müssen gemäß Abschnitt 5.2 DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von R <sub>w</sub> = 30 dB aufweisen. In diesen Fassaden ist die Anordnung von Schall- und Kinderzimmern unzulässig. Ausnahmeweise kann nach § 31 Abs. 1 BauGB die Anordnung von Schall- und Kinderzimmern zugelassen werden, wenn Fenster mit integrierten Lüftungen eingebaut werden, die die Anforderungen für den Lärmpegelbereich III nach dieser Norm erfüllen. Die Außenbauteile müssen in diesem Fall gemäß Abschnitt 5.2 DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von R <sub>w</sub> = 40 dB aufweisen.		<b>§ 22</b> <b>Archäologische Bodenerfordernisse</b> Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinzerstörungen, Bodenverfärbungen und Fundamente, z.B. Scherben, Steinfragmente, Steinreste entdeckt werden. Diese sind unverzüglich dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde zu melden.		<b>§ 23</b> <b>Immissionsschutz</b> (1) Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes mit der Zweckbestimmung Lärmschutzmaßwerk ist eine begrenzte Lärmschutzanlage zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzanlage über der Oberkante Verkehrsfahne der L 91 muss mindestens 3,50 m betragen.		<b>§ 24</b> <b>Immissionsschutz</b> (1) Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes mit der Zweckbestimmung Lärmschutzmaßwerk ist eine begrenzte Lärmschutzanlage zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzanlage über der Oberkante Verkehrsfahne der L 91 muss mindestens 3,50 m betragen.		<b>§ 24</b> <b>Immissionsschutz</b> (1) Auf der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB festgesetzten für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes mit der Zweckbestimmung Lärmschutzmaßwerk ist eine begrenzte Lärmschutzanlage zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzanlage über der Oberkante Verkehrsfahne der L 91 muss mindestens 3,50 m betragen.	

siehe hierzu auch Bebauungsplan Blatt 1 + 2

Anforderungsbeschreibung	Erfrägliches Bürgerbegehren	Ausdehnungsbegehren	Öffentliche Anhörung	Erneute öffentliche Anhörung	Satzungsbegehren	Ausfertigung	Öffentliche Bekanntmachung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen hat am 08.07.2003 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB diesen Plan zur Aufstellung beschlossen.	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen hat am 08.07.2003 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB diesen Plan zur Aufstellung beschlossen.	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen hat am 16.09.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB diesen Plan zur öffentlichen Anhörung beschlossen.	Dieser Plan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2003 bis zum 19.12.2003 öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung über die Anhörung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Frechen am 18.11.2003 Nr. 33 im Frechen, den 25.02.2004	Dieser Plan hat gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 18.11.2003 bis zum 19.12.2003 erneut öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Anhörung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Frechen am 18.11.2003 Nr. 33 im Frechen, den 25.02.2004	Der Rat der Stadt Frechen hat am 27.02.2003 beschlossen.	Frechen, den 25.02.2004	Frechen, den 25.02.2004
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen hat am 08.07.2003 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB diesen Plan zur Aufstellung beschlossen.	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen hat am 08.07.2003 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB diesen Plan zur Aufstellung beschlossen.	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen hat am 16.09.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB diesen Plan zur öffentlichen Anhörung beschlossen.	Dieser Plan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2003 bis zum 19.12.2003 öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung über die Anhörung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Frechen am 18.11.2003 Nr. 33 im Frechen, den 25.02.2004	Dieser Plan hat gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 18.11.2003 bis zum 19.12.2003 erneut öffentlich ausgestellt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Anhörung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Frechen am 18.11.2003 Nr. 33 im Frechen, den 25.02.2004	Der Rat der Stadt Frechen hat am 27.02.2003 beschlossen.	Frechen, den 25.02.2004	Frechen, den 25.02.2004



## STADT FRECHEN

# BEBAUUNGSPLAN NR. 40.K4-Blatt 3

„In der Widda“  
Königsdorf

Maßstab 1:500

Fachbereich 6 Planen, Bauen und Umwelt - Abteilung 6.61 Planung und Umwelt