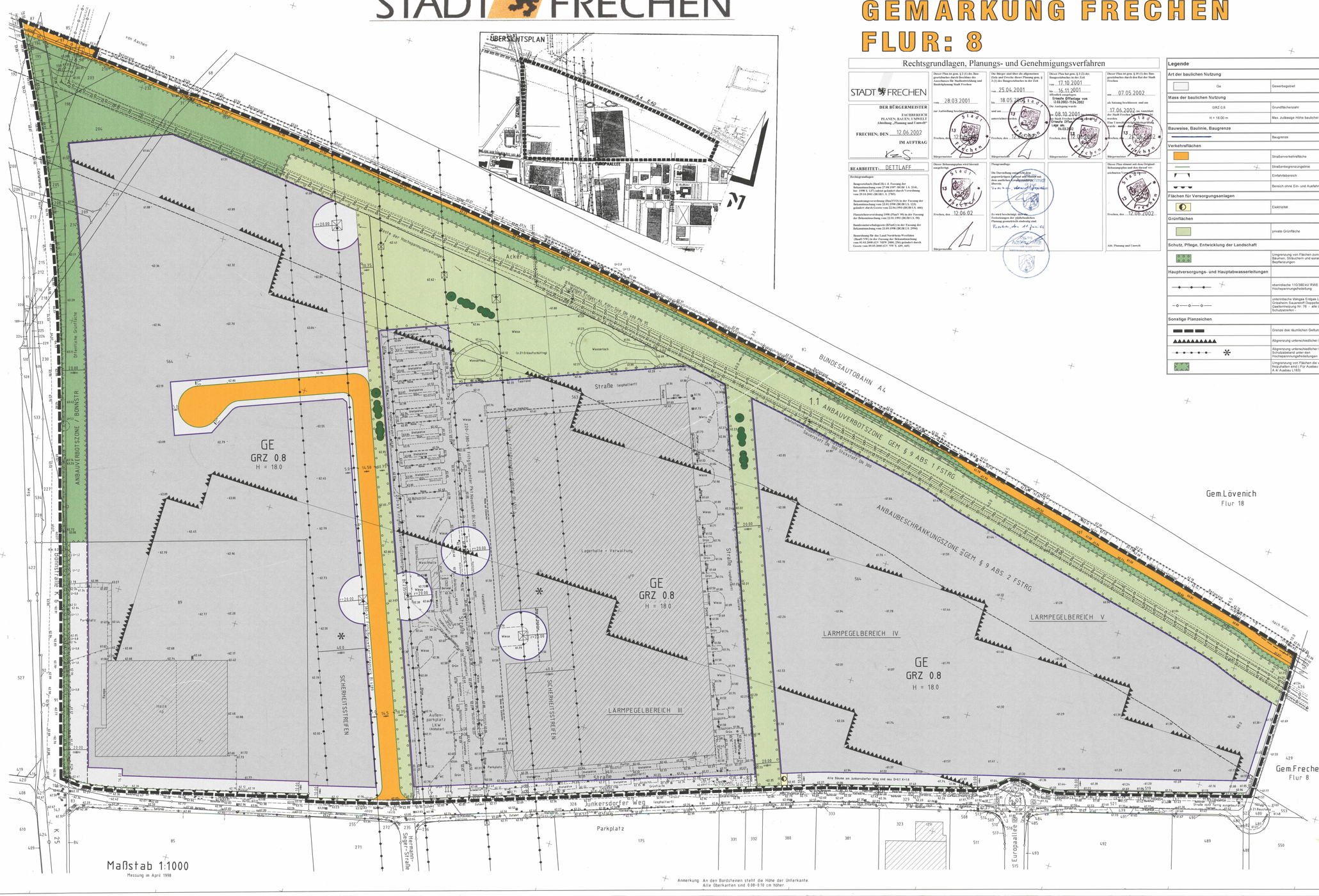
BEBAUUNGSPLAN NR. 60F NEU

GEMARKUNG FRECHEN

FLUR: 8

STADT FRECHEN



Anmerkung An den Bordsteinen steht die Höhe der Unterkante.
Alle Oberkanten sind 0.08-0.10 cm höher

BP 60 F _NEU_

Rechtsgrundlagen, Planungs- und Genehmigungsverfahren

STADT FRECHEN

DER BÜRGERMEISTER
FACHBEREICH
PLANEN; BAUEN; UMWELT
Abteilung „Planung und Umwelt"

FRECHEN; DEN 12.06.2002
IM AUFTRAG

BEARBEITET: DETTLAFF

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137) zuletzt geändert durch Verordnung vom 29.10.2001 (BGBl. I S. 2785)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch Gesetz 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)

Baulärmverordnung (BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.05.1990 (BGBl. I S. 2994)

Bauordnung für die Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.03.2000 (GV NRW 2000, 256) geändert durch Gesetz vom 05.05.2000 (GV NW S. 450, 445)

Dieser Plan ist gem. § 2 (1) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauleitplanung Stadt Frechen	vom 25.04.2001 bis 18.05.2001	Die Bürger und über die Gemeinde Zeit und Ersatze dieser Planung gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit	Dieser Plan ist gem. § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 17.10.2001 bis 16.11.2001 öffentlich ausgelegen. Ernauft Effertzage vom 12.03.2002-11.04.2002 Die Auslegung wurde
vom 28.03.2001 zur Anhörung beschlossen.		vom 08.10.2001 bis 08.11.2001 und am 04.03.2002 unterrichtet worden.	
Frechen, den 12.06.02 Bürgermeister	Frechen, den 12.06.02 Bürgermeister	Frechen, den 12.06.02 Bürgermeister	Frechen, den 12.06.02 Bürgermeister
Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Frechen, den 12.06.02 Bürgermeister	Planungsanlage: Die Darstellung entspricht dem Inhalt des Bebauungsplanes und dem zeichnerischen Teil vom heutigen Tage. Frechen, den 12.06.02 Es wird bescheinigt, daß die Festsetzungen der eigäbehandelten Planung geometrisch eindeutig sind. Frechen, den 12.06.02 Vermessungsstelle		Dieser Plan stimmt mit dem Original-Bebauungsplan und Am Zeuzel" vorzeichnen überein. Frechen, den 12.06.2002 Abt. Planung und Umwelt

Legende

Art der baulichen Nutzung

Ge	Gewerbegebiet

Mass der baulichen Nutzung

GRZ 0,8	Grundflächenzahl
H = 18.00 m	Max. zulässige Höhe baulicher Anlagen

Bauweise, Baulinie, Baugrenze

	Baugrenze

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Einfahrtsbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen

	Elektrizität

Grünflächen

	private Grünfläche

Schutz, Pflege, Entwicklung der Landschaft

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

	oberirdische 110/380 kV RWE Hochspannungsfreileitung
	unterirdische Wingas Erdgas Leitung, Messer Griesheim Sauerstoff Doppelleitung, Gasbrennezung Nr. 76 - alle Leitungen mit Schutzstreifen -

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung hier Schutzabstand unter den Hochspannungsfreileitungen
	Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (Für Ausbau Villaerschluß BAB A 4/ Ausbau L183)

Textliche Festsetzungen

Aufgrund von § 9 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Verordnung vom 29.10.2001 (BGBl. I S.2785)V.; mit den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 123) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) wird folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 8 BauNVO wird für alle Baufelder als Art der baulichen Nutzung **Gewerbegebiet (GE)** festgesetzt.

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die in § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO genannten Nutzung Lagerplätze nicht zulässig ist.
Ausgenommen hiervon sind Lagerplätze die als räumlich und funktional untergeordnete Anlagen einem Gewerbebetrieb direkt zugeordnet sind.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO **Tankstellen** nicht zulässig sind.
Ausgenommen hiervon sind Eigenbetriebstankstellen.

1.3 Gemäß § 1 Abs.5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, daß die allgemein zulässigen Art von Nutzung nach § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art in Form von **Einzelhandel** nicht zulässig ist.

2. Mass der baulichen Nutzung

2.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist 18.0 m. Die Höhe wird gemessen ab vorderer Baugrenze, Bezugspunkt der Höhenfestlegung ist der zur Mittelachse des zu errichtenden Gebäudes nächstgelegene Kanaldeckel (KD). Ausgenommen sind notwendige technische Anlagen wie z.B. Schornsteine, Aufzüge, Be- und Entlüftungsanlagen. Ebenfalls ausgenommen sind Mobilfunkbasisstationen.

2.2 In dem mit ✻ gekennzeichneten Bereich der Hochspannungsfreileitungen richtet sich die zulässige Höhe der baulichen Anlagen nach der Zulässigkeit innerhalb des zugunsten der RWE Net gesicherten Schutzstreifens von 33 m parallel zur Hochspannungsfreileitung (gemessen von der örtlich vorhandenen Leitungsmittellinie) in dem die Hochbaumaßnahmen mit der RWE Net AG, Rheinlanddamm 24, 44139 Dortmund abzustimmen sind.

3. Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes müssen die umfassenden Bauteile (Außenwände , Dächer, Fenster und Türen) schutzwürdiger Räume (insbesondere Wohn- und Schlafräume von privilegierten Personen, Büros und vergleichbare schutzbedürftige Nutzungen) zur Schaffung zumutbarer Innenpegel dem erforderlichen Schalldämmaß R'w, RES (Nach DIN 4109-Schallschutz im Hochbau– vom November 1989) gem. nachstehender Tabelle entsprechen:

Lärmpegelbereich	Mittelungspegel LM Tags	Schalldämmaß R'w, RES, Wohnungen, Büros
III	61-65 DB(A)	35/30
IV	66-70 DB(A)	40/35
V	71-75DB(A)	45/40

Ein um 10 DB(A) geringerer Mittelungspegel kann für schutzwürdige Räume auf der von der Autobahn abgewandten Seite (Südseite) angesetzt werden.

3.2 Im Bereich des mit ✻ gekennzeichneten 40 m Schutzabstandes im Bereich der Hochspannungsfreileitungen sind folgende Nutzungseinschränkungen zu beachten: Im Bereich des Schutzabstandes werden aus Immissionsschutzgründen alle Nutzungen von Gebäuden und Grundstücken, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen verbunden sind ausgeschlossen. Unter vorübergehendem Aufenthalt ist eine in der Regel geringe Verweilzeit der einzelnen Person zu verstehen. Beispiel für Orte, an den sich Personen in der Regel nur vorübergehend aufhalten sind: Gänge, Flure, Treppenräume, Toiletten, Abstellräume, Heizkessel- und Maschinenräume, Lager und Aufbewahrungsräume, Garagen, Parkplätze, Lagerplätze u.ä.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 20 BauGB

4.1 30% der Flächen für den ruhenden Verkehr auf den Baugrundstücken sind in einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen: Pflaster, Rasengittersteine o.ä.. Dies ist so auszuführen, daß anfallendes Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickern kann.

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

5.1 20% der Grundstücksfläche sind zu begrünen. Bis zu 40% dieser Fläche können als Extensivrasen angelegt werden. Der Anteil an Nadelgehölzen und sog. Exoten werden auf 10 % beschränkt. Für Neuanpflanzungen sind zu 30 % bodenständige Gehölze gem. Pflanzenliste zu verwenden. Entlang der Nachbargrenzen sind jeweils 3,00m breite Pflanzstreifen anzulegen und gemäß Artenliste zu bepflanzen. Je angefangene 8 Stellplätze ist ein großkroniger Baum mit einem Mindestumfang von 18/20cm fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten.

5.2 25 % der Wandflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung ist so vorzunehmen, Wuchsverhältnissen in spätestens 5 Jahren abgeschlossen ist.

5.3 die beiden Grünachsen innerhalb des Gewerbegebietes sind mit Sträuchern, Bäumen 1. und 2. Ordnung gem. Pflanzenliste zu bepflanzen. Je m2 ist ein Strauch, 2 x v., o.b. oder als Baum 2. Ordnung ein Heister, 1 x v., ab 100cm zu pflanzen. Bei den Sträuchern sind 3 bis 15 Gehölze einer Art in Gruppen zusammenzufassen. Bäume 1. Ordnung sollten mind. einen Stammumfang von 10/12cm besitzen.

5.4 Die Ausgleichsfläche entlang der Autobahn mit der Ordnungsnummer 1.1 ist bis zum Schutzstreifen der Leitungstrassen mit Gehölzen zu bepflanzen. Pflanzenarten, -anordnung und -qualität entsprechen den Angaben unter 3. Der Bereich der Leitungstrassen ist mit Wiese einzusäen. Eine Pflege der Grünflächen erfolgt nur zur Abwehr von Nutzungseinschränkungen und Gefahren, die Wiesen werden 1x jährlich gemäht.

6. Festsetzung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 25b BauGB)

6.1 Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch artgleiche zu ersetzen und ebenso fachgerecht zu unterhalten.

7. Pflanzenliste

Bäume	Sträucher	Obstbäume
1. Ordnung	Cornus Mas – Hartriegel	Apfel Graue Franz. Renette
	Cornus Sanguinea – Roter Hartriegel	Apfel Graue Herbstrenette
Fagus Sylvatica – Rotbuche	Corylus Avellana – Haselnuß	Apfel Winterrambur
Fraxinus Excelsior – Esche	Crataegus Monogyna – Weißdorn	Doppelte Phillipsbirne
Quercus Petraea – Traubeneiche	Euonymus Europaeus – Pfaffenhütchen	Großer Katzenkopf
Quercus Robur – Stieleiche	Ligustrum Vulgare – Liguster	Große schwarze Knorpel-Kirsche
Tilia Cordata – Winterlinde	Prunus Spinosa – Schlehe	
	Rhamnus Catharticus	
2. Ordnung	Rhamnus Frangula – Faulbaum	
	Salix Caprea - Salweide	
Acer Campestre – Feldahorn	Salix Triandra - Mandelweide	
Carpinus Betulus – Hainbuche	Salix Viminalis – Korbweide	
Pyrus Communis – Wildbirne	Salix Purpurea – Purpurweide	
Sorbus Aucuparia – Eberesche	Viburnum Lantana – Schneeball	
Prunus padus – Traubenkirsche	Viburnum Opulus - Wasserschneeball	
Sorbus aucuparia – Eberesche		
Salix alba – Silberweide		

8. Sonstige Nutzungseinschränkungen

8.1 Schutzzonen im Bereich der BAB A 4 gemäss § 9 (1+2) FStrG

1. In einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Bauverbotszone § 9 (1) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

2. In einer Entfernung von 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Baubeschränkungszone § 9 (2) FStrG

a) dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gas, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden oder beeinträchtigen.
b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten und abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen:
c) dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen , Beschleunigungs –und Verzögerungsstreifen der Anschlußstellen und Autobahnkreuze .

3. Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB beinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die BAB-Schutzzonen hinaus Werbeanlagen, Firmennamen Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise die den Verkehr auf der BAB beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.

8.2 Entlang der L183 (Bonnstraße) ist gem. § 25 StrWG NW unter Mitwirkung des Straßenbaulastträgers ein Bereich mit einer Tiefe von 20 m festgesetzt, in dem ein generelles Bau- und Werbeverbot gilt.