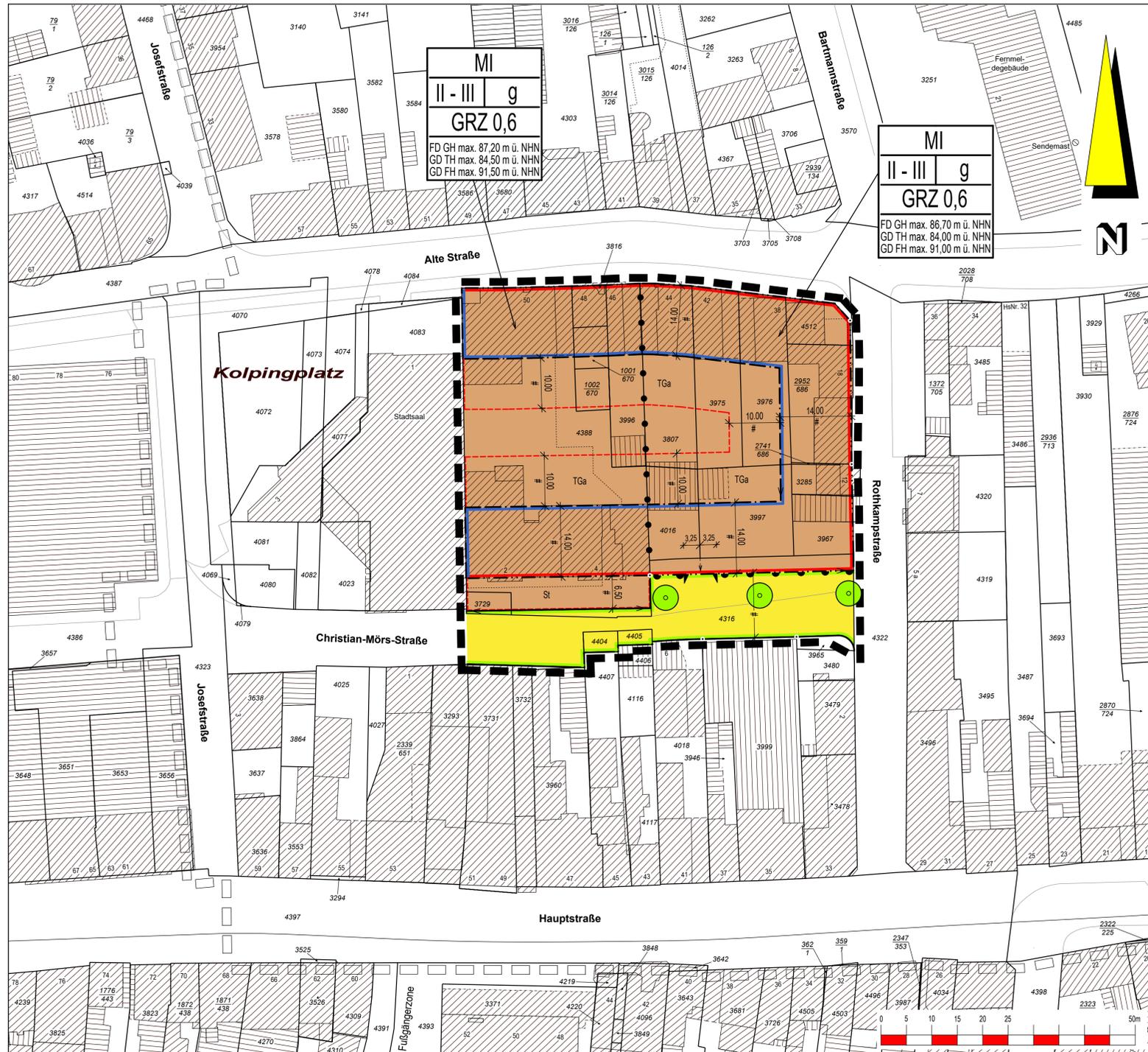
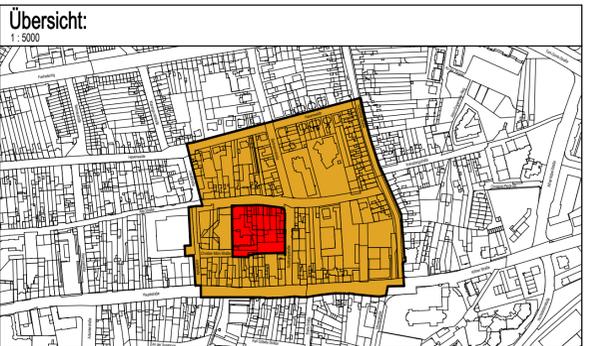


# Bebauungsplan Nr. 18.2 F, 2. Änderung



- Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB)**
  - Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO)**
    - Mischgebiet (MI) (§ 9 (1) 1 BauGB und § 6 BauNVO)**  
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
      - Zulässig sind:**
        - Wohngebäude,
        - Geschäfts- und Bürogebäude,
        - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
        - sonstige Gewerbebetriebe,
        - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
      - Nicht zulässig sind:**  
Folgende in § 6 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:
        - Gartenbaubetriebe,
        - Tankstellen,
        - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
    - Folgende in § 6 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:**
      - Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)**
    - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)**  
Die maximalen Gebäudehöhen (GH max.), Traufhöhen (TH max.) und Firsthöhen (FH max.) sind als Höhen über Normalhöhen-Null im DHHN 2016 (m ü. NHN) festgesetzt.  
Bei Flachdächern (FD) ist der Bezugspunkt für die Gebäudehöhe jeweils der Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut.  
Bei geneigten Dächern (GD) ist der Bezugspunkt für die Traufhöhe jeweils der Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut. Für einseitig geneigte Dächer ist der Bezugspunkt auf der tieferen Dachseite zu ermitteln.  
Bei geneigten Dächern ist der Bezugspunkt für die Firsthöhe jeweils der Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut der geneigten Hauptdachflächen. Für einseitig geneigte Dächer ist der Bezugspunkt der Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut auf der höheren Dachseite.
- Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB und § 23 BauNVO)**  
Stellplätze und Garagen, die unter der Geländeoberfläche errichtet werden (Tiefgaragen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den jeweils dafür vorgesehenen Flächen zulässig.  
Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)**  
An den mit Planzeichen (Pflanzgebot) gekennzeichneten Einzelstandorten sind standortgerechte, hochstämmige, schmalkronige Laubbäume der gleichen Art mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm und einer Stammhöhe von mindestens 2,20 m zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 9 m<sup>2</sup> betragen. Die Bäume sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte können funktionellen und technischen Erfordernissen angepasst werden, solange die Anzahl unverändert und das räumliche Gestaltungsprinzip erkennbar bleibt. Die Pflanzung hat spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Fertigstellung der Straßenbaumaßnahme zu erfolgen.  
Pflanzenliste:  
- Acer platanoides „Olmstead“  
- Liquidambar styraciflua „Paarl“  
- Quercus robur „Fastigiata Koster“  
Dachflächen von Tiefgaragen müssen als Freiflächen nutzbar sein und intensiv begrünt werden. Dies bedeutet, dass die Substratschicht eine Mindesthöhe von 60 cm aufweisen muss. Der Begrünungsanteil muss mindestens 60% betragen.  
Flachdächer sind Dächer mit einer Neigung von bis zu 10 Grad. Ab einer Dachfläche von 100 m<sup>2</sup> müssen Flachdächer mindestens extensiv und dauerhaft begrünt werden. Die begrünte Fläche muss mindestens 60% der Gesamtdachfläche betragen.  
**Hinweise**  
Die sonstigen Festsetzungen sowie die Hinweise und Kennzeichnungen des Bebauungsplanes Nr. 18.2 F, im Kraft seit 25.10.1990, sowie dessen vereinfachter 1. Änderung, in Kraft seit 03.01.2000, bleiben unberührt.  
**Gewässerschutz:**  
Das Planänderungsgebiet liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzzone IIB der Wassergewinnungsanlage Hürth-Effern. Der Einbau von RCL-Material ist aufgrund der Lage des Gebietes in der geplanten Wasserschutzzone IIB nur eingeschränkt zulässig (z. B. unter wasserundurchlässiger Fläche). Auf die Anforderungen an den Einsatz von mineralischen Stoffen aus Baumaterialien (Recycling-Baumstoffe) im Straßen- und Erdbau gemäß dem Rundbrief des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz und des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr wird daher hingewiesen.

Legende:	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)	MI Mischgebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)	z.B. GRZ 0,6 Grundflächenzahl z.B. II - III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß z.B. GH max. 125,70 m ü. NHN Gebäudehöhe über Normalhöhen-Null im DHHN 2016 (Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß)
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	g geschlossene Bauweise Baulinie Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB) z.B. Einfahrtbereich z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	○ Anpflanzen: Bäume
6. Sonstige Planzeichen	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 BauNVO) Tiefgarage Zweckbestimmung: Tiefgarage Stellplätze Zweckbestimmung: Stellplätze Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 18.2 F, 2. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB) Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 18.2 F (§ 9 Abs. 7 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Aufgestellt	Aufstellungsbeschluss	Öffentliche Auslegung	Erneute Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Ausfertigung	Öffentliche Bekanntmachung	Planunterlagen	Bestätigung	Quellenvermerk:
Die Bürgermeisterin Fachdienst 9 Technische Infrastruktur, Planung und Bauordnung Abteilung 61 Stadtplanung, Bauordnung und Geo-Informationen Frechen, den Im Auftrag Aulmann	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen hat am 23.01.2016 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB diesen Plan zur Aufstellung beschlossen. Frechen, den Die Bürgermeisterin	Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.02.2020 bis 04.03.2020 öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung über Ort und Zeit der Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 3 der Stadt Frechen am 27.01.2020. Frechen, den Die Bürgermeisterin	Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 03.11.2020 bis 20.11.2020 erneut öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung über Ort und Zeit der erneuten Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 28 der Stadt Frechen am 26.10.2020. Frechen, den Die Bürgermeisterin	Der Rat der Stadt Frechen hat am 09.02.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB diesen Plan als Satzung beschlossen. Frechen, den Die Bürgermeisterin	Dieser Bebauungsplan wird hermit ausfertigt. Frechen, den Die Bürgermeisterin	Der Beschluss des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. der Stadt Frechen bekannt gemacht worden. Frechen, den Die Bürgermeisterin	Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster zum 12.03.2018 und die Richtigkeit der kartografischen Darstellung werden bescheinigt. Die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig. Frechen, den Dipl.-Ing. Klaus Kochs, ÖbVI Kühler Straße 22, 50228 Frechen	Es wird bestätigt, dass diese Kopie mit dem Original-Bebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken übereinstimmt. Frechen, den	Die Planerstellung enthält Geobasisdaten, die der Datenlizenz Deutschland - Land NRW / Rhein-Erft-Kreis (2017) - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) unterliegen. Überarbeitungsvermerk: Den eingetragenen Planungsrecht liegen Geobasisdaten zugrunde, die hinsichtlich der im Bebauungsplanverfahren relevanten Informationen fachlich selektiert wurden. Punktdarstellungen und Teile sind für den geforderten Maßstab der Darstellung teilweise angepasst worden.

**Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanZV)  
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)  
vom 21. Juli 2018, die zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b) geändert worden ist.

**STADT FRECHEN**

Abteilung Stadtplanung, Bauordnung und Geo-Informationen

Maßstab 1 : 500  
Bebauungsplan Nr. 18.2 F, 2. Änderung