



Inhalt:

1. Allgemeine Vorgaben
  - 1.1 Verfahrensstand
  - 1.2 Räumlicher Geltungsbereich
  - 1.3 Bestehende städtebauliche Situation
  - 1.4 Planerische Vorgaben/Bindungen
    - 1.4.1 Gebietsentwicklungsplan
    - 1.4.2 Flächennutzungsplan/Entwicklungsgebot
  
2. Ziel und Zweck der Planung
  - 2.1 Anlass der Neuaufstellung
  
3. Planinhalte
  - 3.1 Städtebauliche Konzeption
    - 3.1.1 Bebauung
    - 3.1.2 Erschließung und ruhender Verkehr
  - 3.2 Art der baulichen Nutzung
    - 3.2.1 Nutzungsausschlüsse
    - 3.2.2 Fremdkörperfestsetzung
  - 3.3 Maß der baulichen Nutzung
  - 3.4 Überbaubare Grundstücksflächen
  - 3.5 Verkehrsflächen/Erschließung
    - 3.5.1 Verkehrsflächen
    - 3.5.2 Stellplätze
  - 3.6 Nebenanlagen
  
4. Beseitigung von Niederschlagswasser
  
5. Baur Ordnungsrechtliche/Gestalterische Festsetzungen
  
6. Umweltbelange

## 1. Allgemeine Vorgaben

### 1.1 Verfahrensstand

- |    |  |                          |
|----|--|--------------------------|
| 1. | Aufstellungsbeschuß gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im PLA vom  | 15.07.2003               |
|    | Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Frechen Nr. 24   | 08.09.2003               |
| 2. | BürgerInnenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB                             |                          |
|    | - Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB, nachbargemeindliche Abstimmung des § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom | 13.08.2003               |
|    | - Beschluß PLA am  | 15.07.2003               |
|    | - öffentliche Darlegung vom bis  | 06.10.2003<br>20.10.2003 |
|    | - Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Frechen Nr. 24 vom   | 08.09.2003               |
|    | - Auslegungsbeschluss PLA am   | 23.03.2004               |
|    | - öffentliche Auslegung vom bis  | 19.05.2004<br>21.06.2004 |
|    | - Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Frechen Nr. 13 vom   | 10.05.2004               |
|    | -Satzungsbeschluss Vorberatung im PLA am   | 06.07.2004               |
|    | Beschluss im Rat am  | 20.07.2004               |
|    | - Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Frechen Nr. 23 vom   | 09.08.2004               |

### Satzungsbegründung BP 31 BA

Stadt Frechen Fachbereich 6 Abteilung Planung, Umwelt und Liegenschaften

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Planbereich liegt zwischen Burggraben, Fürstenbergstraße, Mauritiusstraße und Kreuzstraße im Ortsteil Frechen-Bachem

Die genaue Plangebietsabgrenzung ergibt sich aus dem Geltungsbereichsplan vom 03.07.2003.

### 1.3 Bestehende städtebauliche Situation

Der Blockbereich mit seiner zentralen Lage im Stadtteil Bachem, direkt angrenzend an den Bereich des unter Denkmalschutz stehenden „Haus Bitz“, weist durch seine heutige Nutzungsstruktur städtebauliche Defizite auf. Insbesondere die vorhandene Gemengelage der gewerblich genutzten Hallen im Blockinnenbereich und den angrenzenden Wohngärten sind als Konfliktpotential zu nennen. Bei dem Bereich handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich. Ziel der Planung ist es den Blockinnenbereich einer geregelten Wohnbebauung zuzuführen und die vorhandenen Baulücken an der Mauritiusstraße und dem Burggraben zu schließen. Die maßvolle Verdichtung des Blockinnenbereiches trägt dem planerischen Leitgedanken Innenentwicklung vor Außenentwicklung in vollem Maße Rechnung

### 1.4 Planerische Vorgaben/Bindungen

#### 1.4.1 Gebietsentwicklungsplan

Der Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilbereich „Region Köln“, stellt den Planänderungsbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) dar.

#### 1.4.2 Flächennutzungsplan/Entwicklungsgebot

Der seit dem 13.08.1980 wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Frechen, , stellt den Bereich westlichen Bereich als Wohnbaufläche und den östlichen Bereich entlang der Mauritiusstraße als Gemischte Baufläche dar.

Der Plangebietsbereich wird im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Soweit die Grundzüge der Planung des Flächennutzungsplanes nicht berührt werden, ist ein Abweichen von Darstellungen des Flächennutzungsplanes bezüglich der Art der baulichen Nutzung vom Begriff des Entwickelns gedeckt. Der FNP stellt für den Bereich von Bachem insgesamt ca. 22 ha Gemischte Baufläche dar. Die Fläche die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll beträgt etwa 0,7 ha, das entspricht ca. 3 % der im Flächenutzungsplan insgesamt dargestellten gemischten Baufläche. Da dieser Bereich an der Nahstelle zum Bebauungsplan Nr. 30 BA liegt, der Reines Wohngebiet festsetzt, ist die Festsetzung als Mischgebiet nicht sinnvoll.

## **2. Ziel und Zweck der Planung**

### 2.1 Anlass der Neuaufstellung

Die heutige städtebauliche Situation mit der vorhandenen Gemengelage weist Missstände auf die durch die Steuerung über Baurecht minimiert werden sollen.

Die Eigentümerin der gewerblichen Hallen im Innenbereich ist mit dem Interesse an die Stadt herangetreten die vorhandenen Hallen abzureißen und durch hier Einfamilienhäuser zu errichten. Im gleichen Zuge sollten die vorhandenen Baulücken zur Mauritiusstraße und zum Burggraben geschlossen werden. Da es sich bei den EFH um eine Hinterlandbebauung handelt gab es keine Genehmigungsgrundlage für eine positive Voranfrage. Die Planungsziele sind nur über die Aufstellung eines Bebauungsplans zu erreichen, da nur so dem Ziel für den gesamten Blockbereich eine städtebaulich Gesamtlösung zu schaffen Rechnung getragen wird.

## **3. Planinhalte**

### 3.1 Städtebauliche Konzeption

#### 3.1.1 Bebauung:

Geplant ist die Bebauung in Form von Einfamilienhäusern in offener Bauweise als Doppelhäuser oder Hausgruppen. Die Häuser sollen maximal 2- Geschosse haben, wobei das OG als Dachgeschoss auszubauen ist. Die Dächer sind als Satteldächer oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 30- 45 ° auszubauen und zur optimalen Ausnutzung des Dachgeschosses sind Dachaufbauten in Form von Gauben zulässig.

Die Schließung der vorhandenen Baulücken passt sich im Maßstab der vorhandenen Bebauung an, hier ist eine 2-geschossige Bebauung + Dachgeschoss vorgesehen. Zur städtebaulichen Betonung der Ecksituation Mauritiusstraße/Burggraben ist hier eine 3-geschossige Bebauung + Dachgeschoss vorgesehen. Diese Geschossigkeit berücksichtigt auch die Höhe der vorhandenen Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

#### 3.1.2 Erschließung und ruhender Verkehr:

Der Blockinnenbereich wird vom Burggraben über einen privaten Erschließungsstich an die öffentliche Verkehrsfläche angeschlossen. Die geplante Bebauung soll an das vorhandene Haus Burggraben 10 angebaut werden, so dass die Erschließung durch eine Gebäudedurchfahrt erfolgen wird. Die Straße soll als „Spielstraße“ in Form einer Mischverkehrsfläche ausgebaut werden und lediglich von den Anwohnern genutzt werden.

Jeder Wohneinheit ist direkt ein Stellplatz zugeordnet. Die Stellplätze sind max. mit

Pergolen zu überdachen. Besucher sollen den vorhandenen öffentlichen Parkraum am Burggraben nutzen.

### 3.2 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den aufgeführten Städtebaulichen Planungszielen und der Nutzungen in der Umgebung wird für das für das Bebauungsplangebiet Nr.38.1+2 F als Nutzungsart allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die in der Blockrandbebauung gewachsenen Strukturen mit kleinere nicht störenden Gewerbebetrieben und Läden zur Versorgung des Gebietes sind in diesem Gebietstyp zulässig und deren Bestand ist somit gesichert. Die gewerbliche genutzten Hallen im Blockinnenbereich wurden bewusst überplant. Der dort zur Zeit ansässige Karosseriebetrieb muss dann zur gegebener Zeit verlagert werden. Im Bereich WA 1 wird die Zahl der Wohneinheiten auf max 2 je Gebäude beschränkt.. Durch die Festsetzung soll das städtebauliche Planungsziel der Schaffung eines ruhigen Blockinnenbereiches geschaffen werden.

#### 3.2.1 Nutzungsausschlüsse

Die bestehende städtebauliche Situation sowie die städtebaulichen Ziele der Stadt Frechen machen es erforderlich, bestimmte Nutzungen die nach §§ 4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind auszuschließen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind die zulässigen Nutzungen Tankstellen unzulässig. Die Betriebe würden sich durch ihre Großflächigkeit und verkehrserzeugende Wirkung an diesem Standort nicht städtebaulich integrieren.

Gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO sind Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

#### 3.2.2 Fremdkörperfestsetzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs.10 BauNVO wird festgesetzt, dass im Baufeld WA 2 der angesiedelte Handwerksbetrieb Bau und Möbelschreinerei zulässig ist. Betriebsbedingte Erweiterungen, Änderungen und Modernisierungen sind nach folgender Maßgabe zulässig:

- Die Erweiterung liegt innerhalb der festgesetzten Baugrenzen
- Bei neu zu errichtenden Gebäudeaußenwänden sind auf den rückwärtigen und seitlichen Gebäudeseiten außer feststehenden Fenstern keine Wandöffnungen zulässig. Ggf. notwendige Feuerschutztüren o.ä. sind im Regelbetrieb geschlossen zu halten.

Der vorhandene Betrieb soll über seinen Bestandsschutz hinaus im Planbereich gesichert existieren können. Durch die Festsetzung soll insbesondere gesichert werden

### **Satzungsbegründung BP 31 BA**

Stadt Frechen Fachbereich 6 Abteilung Planung, Umwelt und Liegenschaften

Seite 7 von 11

den, dass der mögliche Anspruch der rarrückenden Wohnbauung auf den zulässigen Störungsgrad im Allgemeinen Wohngebiet für den Bereich nicht geltend gemacht werden kann.

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

Nach § 16 Abs.2 Nr. 1 und 4 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung festgesetzt durch die Kombination der Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximal zulässigen Firsthöhen (FH).

Zusätzlich wird als Maß der baulichen Nutzung die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im WA mit max. 0,4 festgesetzt, dies ist die nach § 17 BauNVO zulässige Obergrenze im Allgemeinen Wohngebiet und trägt somit der gewünschten hohen Grundstücksausnutzung Rechnung.

Die getroffene Höhenfestsetzungen korrespondieren mit der vorhandenen angrenzenden Bebauung sowie den Planungen für die angrenzenden Bereiche. Die 3-geschossige Bebauung in den Eckbereichen bleibt in der Höhenentwicklung niedriger als die vorhanden Bebauung auf der Mauritiusstraße.

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.

### 3.4 Überbaubare Grundstücksflächen/Bauweise

Die überbaubaren Flächen sind durchgängig durch Baugrenzen bestimmt. Dadurch verbleibt ausreichend Spielraum für architektonische Freiheiten. Die Gebäudestellung wird durch die Baugrenzen klar umrissen. Im Bereich des Bestandes entlang der Mauritiusstraße ist die geschlossene Bauweise festgesetzt der vorhandene Charakter ein geschlossen Dorfstraße soll damit erhalten werden. Im Innenbereich und entlang der Fürstenbergstraße ist die offene Bauweise festgesetzt.

### 3.5 Verkehr/Erschließung

#### 3.5.1 Verkehrsflächen

Der Planbereich wird über eine Planstraße durch eine Gebäudedurchfahrt an das vorhandene Verkehrsnetz angebunden. Die Planstraße ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

#### 3. 5.2 Flächen für Stellplätze

## **Satzungsbegründung BP 31 BA**

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit §12 Abs. 6 BauNVO zulässig.

Im Baufeld WA 1 ist die Ausführung von Carports in Leichtbauweise zulässig. Garagen sind nicht zulässig. Doppelcarports sind in Form, Farbe, Material und Konstruktion einheitlich zu gestalten. Aufgrund der Dichte ist die Errichtung von Garagen nicht zulässig.

### 3.6 Nebenanlagen

Es soll durch entsprechende Steuerung im Bebauungsplan vermieden werden, dass die städtebaulich gewünschte Dichte durch die unkontrollierte Errichtung von Nebenanlagen übermäßig erhöht wird.

Daher sind als Nebenanlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO überdachte Freisitze 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.

Gartenhäuser und Gartengerätehäuser sind gem. § 23 Abs. 5 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Grundfläche von maximal 6 qm je Baugrundstück zulässig.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind sonstige Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

## 4. Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken vor Ort zu versickern oder sonst dem Untergrund zuzuführen. Eine Ausnahme besteht, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist.

## 5. Bauordnungsrechtliche, gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 86 BauONW können örtliche Bauvorschriften auch als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Regelungsdichte und -tiefe werden deshalb nur die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffen, die unbedingt zur Erreichung eines einheitlichen Mindeststandards insbesondere mit Wirkung auf den öffentlichen Raum und zur Sicherung der Planungsziele erforderlich sind.

Die Sockelhöhe darf maximal 0,30 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.)

Zulässige Dachformen im WA 1 sind Pultdächer und Satteldächer in den übrigen Bau-  
feldern nur Satteldächer. Die Satteldächer sind mit einer beidseitig gleichen Dach-  
neigung auszubilden.

Dachaufbauten in Form von Gauben sind nur als Einzelgauben zulässig.

Flachdachgauben sind unzulässig. Die Ansichtsbreite der Gauben darf jeweils 1/3  
der Firstlänge nicht überschreiten, in der Summe der Einzelbreite sind Gauben bis  
zur Hälfte der Firstlänge zulässig. Dachaufbauten in Form von Zwerchgiebeln dürfen  
in der Gesamtbreite 50 % der Firstlänge nicht überschreiten.

Abgrabungen zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in unterirdischen Geschossen  
sind nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Kellerlichtschächte zur Belichtung  
und Belüftung von Nicht-Aufenthaltsräumen.

## **6. Umweltbelange**

Gemäß der Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der  
Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I. S: 2350) und der Änderung  
des Baugesetzbuches vom 29.10.2001 (BGBl. I. 2785) muss bei der Aufstellung von  
Bebauungsplänen überprüft werden, ob eine Verpflichtung zur Durchführung einer  
Umweltverträglichkeitsprüfung oder einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls  
besteht. Da die Fläche sich im Innenbereich befindet und das Maß der baulichen  
Nutzung unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche liegt, sind we-  
der eine Umweltverträglichkeitsprüfung noch eine Vorprüfung erforderlich.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind bei der Abwägung von Inhalten des  
Bebauungsplanes nach § 1a BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu er-  
wartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Um die Eingriffser-  
heblichkeit zu definieren, ist eine Landschaftspflegerische Begleitplanung zum Be-  
bauungsplan erstellt worden. Es werden aufbauend auf einer Bestandserfassung und  
-bewertung die Beeinträchtigungen ermittelt und für die unvermeidbaren Beeinträch-  
tigungen Maßnahmen zum Ausgleich festgesetzt. Für das Vorhaben ergibt sich nach  
dem Verfahren Froelich + Sporbeck 1991 ein Ausgleichswert von 14.439 Punkten  
gegenüber einem Eingriffswert von 13.662 Punkten. Dadurch ist der Eingriff ausge-  
glichen.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes und  
als Anlage der Begründung beigelegt.

Diese Begründung ist Bestandteil der Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 31 BA, die der Rat der Stadt Frechen in seiner Sitzung am 20.07.2004 gemäß §10 Abs. 1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen hat.

Frechen, August 2004

gez. Meier  
Der Bürgermeister