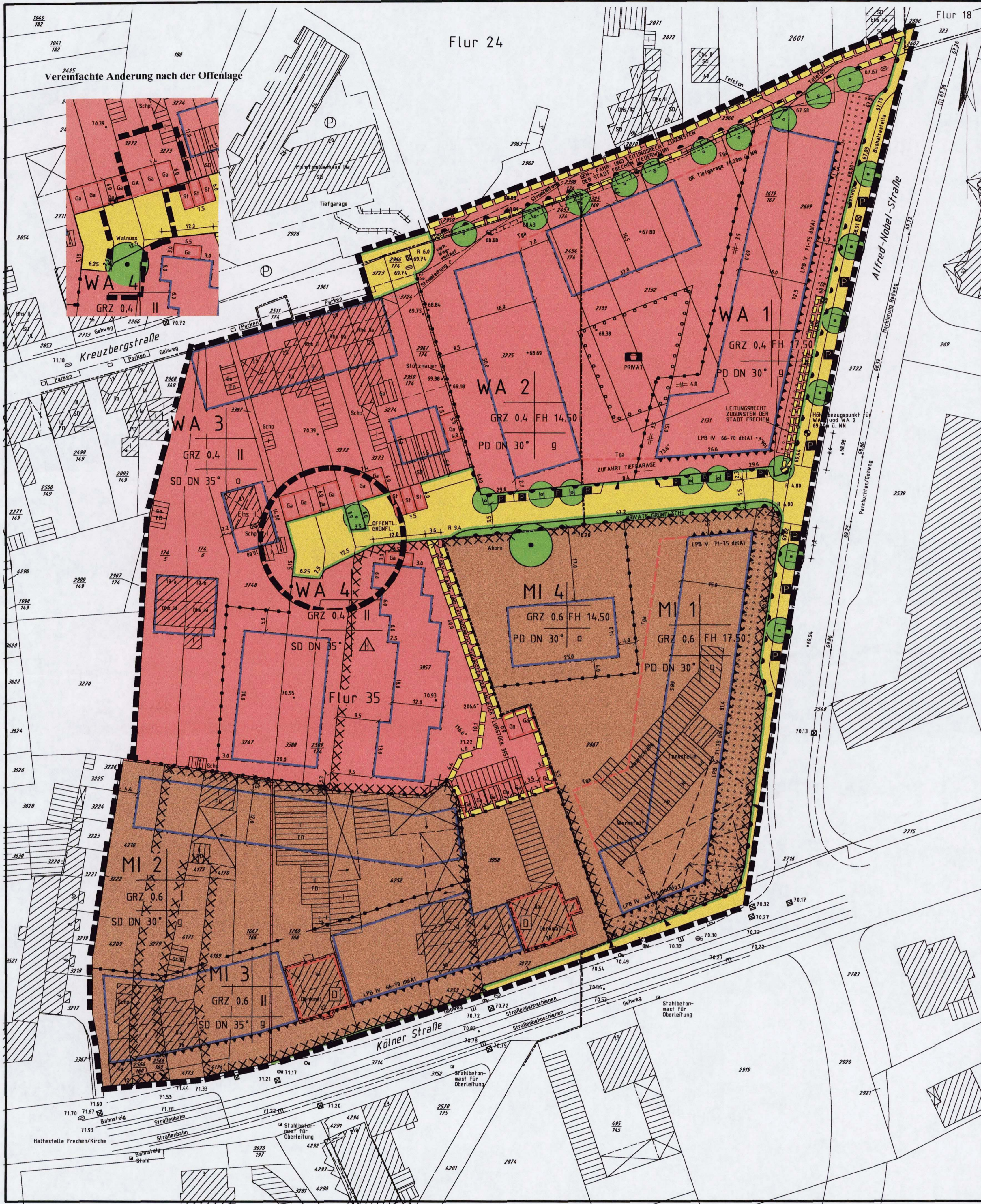


Bebauungsplan Nr. 38 1+2 F

2. Änderung



- Bebauungsplan Nr. 38 1+2F 2. Änderung**
- Art der baulichen Nutzung**
- WA Allgemeines Wohngebiet
 - MI Mischgebiet
- Maß der baulichen Nutzung**
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl z.B. 0,4
 - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. II
 - FH 14,50 Firsthöhe als Höchstmaß über einem Bezugspunkt, z.B. 14,50m über dem nächsten Kanalschneidekante
 - OK Oberkante als Höchstmaß, z.B. Oberkante Tiefgarage 70,20 m über NN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- o offene Bauweise
 - g geschlossene Bauweise
 - SD nur Hausgruppen zulässig
 - SD Sattelfeld
 - PD Pultdach
 - DN 30° Dachneigung z.B. 30°
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Parkfläche
 - Einfaßbereich
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Grünflächen
 - öffentliche oder private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
- Baum anpflanzen
 - Baum erhalten
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
 - Historische Topferriedelung Frechen
 - Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen)
 - Sonstige Planzeichen
 - Fläche für Stellplätze (Stl, Garagen (Ga))
 - Spielplatz
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
 - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltafahrenden Stoffen belastet sind
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 - Kennzeichnungen
 - vorhandene Gebäude
 - vorhandene Gebäude
 - Flurgrenze
 - Kanalschneide
 - Hydrant unterirdisch
 - Richtung der Dachneigung (nur bei Pultdach)
 - Vorgarten
 - R 4,00 Radius z.B. 4,00 m
 - 106,4° Winkel z.B. 106,4°
 - Lärmschutzmaßnahmen (siehe textl. Festsetzungen)
 - 69,20 Höhenbezugspunkt für WA 1 und WA 2
 - 62,20m ü. NN
- Hinweise**
- Längemaße und Höhenangaben in Metern.
- Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung**
 - Gemäß § 1 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) i.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2603) i. d. Fassung der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.F. vom 22.04.1990 (BGBl. I S. 466) wird Folgendes festgesetzt:
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen:
 - Nr. 4 Gartenbaubetriebe
 - Nr. 5 Tankstellennicht zulässig sind.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen:
 - Nr. 8 Gartenbaubetriebe
 - Nr. 7 Tankstellen
 - Nr. 8 Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sindund die in Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets unzulässig sind.
 - Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren zugehörigen Nebenflächen im Sinne der BauNVO sowie baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche durch die das Grundstück liegen unterteilt zu berücksichtigen, wobei die Grundflächen von WA 3 und 4 bis zu 50 von Hundert überschritten werden darf, im Mischgebiet bis zu einer Grundflächenzahl von 0,17 im WA 1 und WA 2 sind die Flächen der Tiefgarage nicht mitanzurechnen.
 - Immissionsschutzanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen**

Lärmpegel: Bauteil (LdB)	Maußgeblicher Außenlärmpegel (LdB(A))	Außenluftsumme in Wohnungen, Übermittlungsräumen in Betriebsstätten, Unterrichtsraum z.B.	Bürosäume u.ä.
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

Alternativ ist durch eine entsprechende Gebäudeplanung sicherzustellen, daß an den gekennzeichneten Fassaden entweder keine Aufenthaltsräume zugelassen werden oder andere bauliche Vorkehrungen (z.B. vorgelagerter Vorkorb, Laubengang) getroffen werden.
 - Baurechtliche Festsetzungen**
 - In den Bauteilen WA 3 und WA 4 sind Dächler bis max. 0,30 m Höhe zulässig. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand (Aussenkante) mit der Spaltenkante, gemessen an Oberkante Rohhöhe der letzten Geschosdecke.
 - Die **Soekelhöhe** 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 Gebäudeverlängerung auf die Straßenbegrenzungslinie). Bei mehr als zwei auseinander gebauenen Gebäuden ist eine Staffelform in der Höhe vorzuziehen.
 - Als **Dachform** wird für die Bauteile WA 3 und 4 sowie MI 2 und 3 **Satteldach** - festgesetzt, Walmdächer sowie Krüppelwäldcher sind somit nicht zulässig. In den Bauteilen WA 3 und 4 sowie MI 3 sind die Dächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung (DN) von 30° auszubilden. Im Bauteil MI 2 sind die Dächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung (DN) von 30° auszubilden. Für aneinandergebauene Gebäude ist die gleiche Dachneigung vorzuziehen. Für die Bauteile WA 1 und WA 2 sowie MI 1 und MI 4 ist als Dachform **Pultdach** festgesetzt. Die Dachneigung beträgt 30°.
 - Dachaufbauten sind nur als Einzelbauten zulässig. Abschleppes Giebeln sind unzulässig. Die Ansetzbreite von Dachaufbauten und Dachneigungen dürfen jeweils 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten, in der Summe der Einzelbauten sind sie bis zur Hälfte der Firstlänge zulässig.
 - Abgrabungen zur Belichtung von Außenbauteilen in unterschiedlichen Geschossen sind nicht zulässig; ausgenommen hiervon sind Kellerhochhäuser zur Belichtung und Belüftung von Nicht-Außenbauteilen.
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Zufahren zu Gebäuden sowie Flächen für den ruhenden Verkehr auf Privatgrundstücken sind in einem wasserundurchlässigen Belag auszuführen (Pflaster, Rasenpflaster o.ä., keine Rasengittersteine). Dies ist so auszuführen, dass anfallendes Oberflächenwasser auf den Grundstücken verbleiben kann.
 - Soweit in Vorgärten Standplätze für Abfallbehälter angelegt werden, sind diese in die gärtnerische Gestaltung sichtlich geschützt einzubetten.
 - Die Einfriedung von Vorgartenbereichen ist bis zu einer Höhe von Max. 0,60 m über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsanlagen zulässig. Als Einfriedung zu öffentlichen und halböffentlichen Räumen sind bei den Grundflächen nur Mauerwerkstrukturen bis zu einer Höhe von 1,20 m und geschlossene Hecken aus Laubbäumen zulässig; Abgrabungen, die Fläche nur symbolisch abtrennen, z.B., Kantensäume oder niedrige Einfassungen, bleiben von dieser Festsetzung unberührt.
 - 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. 21a BauGB)**
 - Gärten sind als Hausgärten anzulegen mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen etc. Der Anteil an Nadelgehölzen und sog. Euxoten wird auf 10 % beschränkt. Für Hausgärten sind 20 % Bodenfläche für Bepflanzung gem. Pflanzenliste zu reservieren.
 - Pro Balkongarten ist ein Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 10-12cm zu pflanzen.
 - Die Tiefgarage ist intensiv zu begrünen (Mindestliche Vegetationshöhe 40cm).
 - An den im Plan festgelegten Standorten ist jeweils ein Laubbäum mit einem Mindeststammumfang von 15-20cm zu pflanzen. Der genaue Standort ergibt sich aus der Ausbauplanung.
 - Die Dächer der Garagen sind extensiv zu begrünen.
 - 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 normalem Wuchsergebnis in spätestens 5 Jahren abgeschlossen ist.
 - Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind als untereinander zusammenhängende Grünflächen mit Einzelbepflanzung anzuknüpfen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Abfalls- und Lagerflächen benutzt werden.
 - Die Ausgeschichten außerhalb des Pflanzgebietes werden dem Allgemeinen Wohngebiet WA1-WA4 und der Erschließungsstraße als Gesamteingrünung zu bezeichnen.
 - Festsetzung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 23 BauGB)**
 - Die zu erhaltenen Bäume, Sträucher und sonstige Grünflächen sind vor und während der Bauarbeiten vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Hierzu ist die DIN 18202 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten. Soweit erforderlich sind Schutzzaune, Wurzelstoppmaßnahmen, Stammstützen und Stützankermaßnahmen anzusetzen.
 - Bäume und Sträucher sowie deren natürliche Strukturen (z.B. Hecken) sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch artgleiche zu ersetzen und ebenso fachgerecht zu unterhalten.
- Pflanzenliste:**
- | a. Baumarten | b. Sträucher | c. Fassadenbegrünung | d. Hecken |
|--|---|--|--|
| Acer campestre (Feldahorn)
Alnus glutinosa (Schwarzalder)
Cornus mas (Hortbeere)
Fagus sylvatica (Rothbuche)
Fraxinus excelsior (Eiche)
Malus sylvestris (Wildapfel)
Prunus avium (Kirsche)
Prunus padus (Traubeneiche)
Pyrus communis (Wildbirne)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Eiche)
Salix alba (Silberweide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Tilia cordata (Winterlinde) | Comus mas (Hortbeere)
Cornus sanguinea (Roter Hortbeere)
Cornus mas (Hortbeere)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Eucornia europaea (Eichenhecke)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus serotina (Gleditsie)
Rosa canina (Hundsrose)
Rubus fruticosus (Faschbaum)
Salix caprea (Erlenbeere)
Salix triandra (Mandelweide)
Salix viminalis (Korbweide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Sorbus torminalis - Elsbeere | Clematis montana (Waldrebe)
Hedera helix (Efeu)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
Parthenocissus tricuspidata (Selbstklimmender Wein) | Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Fagus sylvatica (Rothbuche)
Ligustrum vulgare (Liguster) |

Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen vom 30.01.2002 zur Aufstellung beschlossen worden. Frechen 31.07.2003

Die BürgerInnen sind über die allgemeinen Ziele und Zwecke dieser Planung gemäß § 3 (1) des BauGB in der Zeit vom 26.02.2002 bis 22.03.2002 und am 11.09.2002 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden. Frechen 31.07.2003

Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) des BauGB in der Zeit vom 25.09.2002 bis 24.10.2002 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 16.09.2002 im Amtsblatt der Stadt Frechen bekanntgemacht. Frechen 31.07.2003

Dieser Plan ist gemäß § 3 (3) des BauGB in der Zeit vom 25.09.2002 bis 24.10.2002 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 16.09.2002 im Amtsblatt der Stadt Frechen bekanntgemacht. Frechen 31.07.2003

Dieser Plan ist gemäß § 10 des BauGB vom Rat der Stadt Frechen am 17.12.2002 als Satzungsbeschluss beschlossen worden. Frechen 31.07.2003

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt. Frechen 31.07.2003

Die Bekanntmachung des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen vom 30.01.2002 ist am 26.02.2002 im Amtsblatt der Stadt Frechen erfolgt. Frechen 31.07.2003

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2603) mit Wirkung v. 01.08.2002.
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Planzeichenverordnung 1990 (PlanV90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) i. d. Fassung der Bekanntmachung v. 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 2 Siebtes G. zur Änderung des Wasserhaushaltsges. V. 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW 2000,256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NW S. 439,445).

