BP 6.20 BU

STADT FRECHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 6.20

GEMARKUNG : BUSCHBELL
FLUR NR. : 9
MASSTAB : 1:500

INHALT, PLANUNGS- UND ANZEIGE- / GENEHMIGUNGSVERFAHREN

STADT FRECHEN

DER BÜRGERMEISTER

ENTWURF UND BEARBEITUNG

FRECHEN, DEN 25.06.2000

BEARBEITET: MÜLDER / GRAPATIN

- BAUGESETZBUCH VOM 27.08.1997 (BGBL I. S. 2141) GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 4 DES GESETZES VOM 15.12.1997 (BGBL. I. S. 2902) UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ÄNDERUNG DURCH ARTIKEL 2 ABS. 6 DES GESETZES vom 17.12.1997 (BGBL. S. 3108)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAU NVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.01.1990 (BGBL. I. S. 125) GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES VOM 22.04.1993 (BGBL. S. 479)
- PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PLAN V 90) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 22.01.1991 (BGBL. I. S. 58)
- LANDESBAUORDNUNG NW (BAUO NW) VOM 07.03.1995 (GV NW S. 218/SGV NW 232)
- BUNDESNATURSCHUTZGESETZ IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 12.03.1987 (BGBL. I.S. 889) ZULETZT GEÄNDERT AM 06.08.1993 (BGBL. I. S. 1458)

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGB VOM 08.12.1986 DURCH BESCHLUSS DES AUSSCHUSSES FÜR STADTENTWICKLUNG UND BAULEITPLANUNG DER STADT FRECHEN
VOM 12.04.1994
ZUR AUFSTELLUNG BESCHLOSSEN WORDEN.
FRECHEN, DEN 14.11.2000
BÜRGERMEISTER

DIE BÜRGER SIND ÜBER DIE ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DIESER PLANUNG GEMÄSS § 3 (1) DES BAUGESETZBUCHES IN DER ZEIT
VOM 10.05. 1994
BIS 07.06.1994
UND AM 25.05.1994
15.08.2000
UNTERRICHTET WORDEN:
FRECHEN, DEN 14.11.2000
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGESETZBUCHES DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT FRECHEN
VOM 13.06.2000
ZUR ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG BESCHLOSSEN WORDEN.
FRECHEN, DEN 14.11.2000
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN HAT GEMÄSS § 3 (2) DES BAUGESETZBUCH IN DER ZEIT
VOM 01.08.2000
BIS 04.09.2000
ÖFFENTLICH AUSGELEGEN:
DIE AUSLEGUNG WURDE AM 24.07.2000 IM AMTSBLATT DER STADT FRECHEN BEKANNTGEMACHT:
FRECHEN, DEN 14.11.2000
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 10 DES BAUGESETZBUCHES VOM RAT DER STADT FRECHEN
AM 24.10.2000
ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.
FRECHEN, DEN 14.11.2000
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN WURDE GEMÄSS § 11 DES BAUGESETZBUCHES
AM
ANGEZEIGT:
ZU DIESEM PLAN GEHÖRT DIE VERFÜGUNG
VOM
AZ:
KÖLN, DEN
BEZIRKSREGIERUNG KÖLN
IM AUFTRAG

DIESER BEBAUUNGSPLAN WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT.
FRECHEN, DEN 14.11.2000
BÜRGERMEISTER

DIE BEKANNTMACHUNG DER DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS SOWIE DES ORTES DER AUSLEGUNG GEMÄSS § 12 DES BAUGESETZBUCHES IST
AM 06.11.2000
ERFOLGT.
MIT DER BEKANNTMACHUNG TRITT DIESER PLAN IN KRAFT:
FRECHEN, DEN 14.11.2000
BÜRGERMEISTER

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR — REINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL

I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS

BAUWEISE / BAULINIE / BAUGRENZE

O — OFFENE BAUWEISE

BAUGRENZE

D — NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENBEGRENZUNGSLINIE BEGRENZUNG SONSTIGER VERKEHRSFLÄCHEN

VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

V — VERKEHRSBERUHRIGTER BEREICH

P — ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE

GRÜNFLÄCHEN

ANPFLANZEN VON BÄUMEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN ANPFLANZUNGEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN

St — STELLPLÄTZE

Ga — GARAGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

SD — SATTELDACH

40°- 45° — DACHNEIGUNG

FIRSTRICHTUNG

TEXLICHE FESTSETZUNGEN

Zulässige Grundfläche

Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf höchstens bis zu einer Grundfläche von 0,6 überschritten werden.

Garagen und Stellplätze

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen bis zur Gesamttiefe der seitlichen Baugrenzen sowie auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch zulässig.

Nebenanlagen

Als Nebenanlagen sind überdachte Freisitze und Wintergärten im Anschluß an das Wohnhaus bis zu einer Tiefe und maximalen Höhe von 3,00 m mit Schrägdach (Dachneigung 20°-22°) zulässig. Wände von Wintergärten mit Abstand ≤ 2,50 m zur Nachbargrenze, sind gemäß § 31 BauO NW als Gebäudeabschlußwand herzustellen.

Gartenhäuser und Geräteschuppen sind nur in dafür festgesetzte Flächen zulässig.

Drempel

Drempel sind bis maximal 0,30 m Höhe zulässig.
Als Maß hierfür ist der Schnittpunkt der Außenwand (Außenkante) mit der Sparrenunterkante, gemessen ab Oberkante Rohdecke, letzte Geschoßdecke, anzusehen.

Sockelhöhe

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 dienende Verkehrsfläche (Schnittpunkt des Lots der Mitte der Gebäudevorderfront auf die Straßenbegrenzungslinie.

Dächer

Die Dächer der Gebäude sind als Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 40°-45° auszubilden. Walmdächer sowie Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.
Die Dächer der Garagen sind als Flachdächer (0°-5°) auszuführen.

Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben in Form von Giebelgauben und einer maximalen Höhe des Fensteranteils von 1,30 m zulässig. Die Ansichtsbreite von Dachaufbauten sowie die Breite von Dacheinschnitten dürfen jeweils 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in der Summe der Einzelbreiten maximal bis zur Hälfte der Firstlänge zulässig.

Firstrichtungen

Bei den festgesetzten Firstrichtungen handelt es sich um Hauptfirstrichtungen. Dies gilt nicht für untergeordnete Anbauten und Gebaudeteile.

Stauraum vor Garagen

Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 5,00 m haben. Dies gilt auch für Grundstücke, bei denen die Distanz zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze weniger als 5,00 m beträgt.

Abgrabungen

Abgrabungen zum Freilegen der Kellergeschosse zur Belichtung von Räumen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Kellerlichtschächte.

Ausschluß Art der Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 BauNVO im Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung -kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes- nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

Begrenzung der Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäude auf maximal zwei begrenzt.

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

Zufahrten zu Gebäuden sowie Flächen für den ruhenden Verkehr auf Privatgrundstücken sind in einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen (Rasenpflaster o. ä., keine Rasengittersteine). Dies ist so auszuführen, dass anfallendes Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickern kann.

Soweit in Vorgärten Standplätze für Abfallbehälter angelegt werden, sind diese in die gärtnerische Gestaltung sichtgeschützt einzubeziehen.

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

Gärten sind als Hausgärten anzulegen mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen etc., der Anteil an Nadelgehölzen und sog. Exoten wird auf 10 % beschränkt. Für Neuanpflanzungen sind zu 20 % bodenständige Gehölze gemäß Pflanzenliste zu verwenden.

Als Grundstückseinfriedigung zu Verkehrsflächen sind nur geschnittene Hecken, z.B. Buchen-, Hainbuchen-, Weißdorn-, Ligusterhecken zulässig. Die Höhe der Hecken darf in Vorgärten maximal 0,80 m, sonst 2,00 m betragen. Abgrenzungen, die Flächen nur symbolisch abteilen, z.B.: Kantensteine oder niedrige Einfassungen, bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

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 normalen Wuchsverhältnissen in spätestens 5 Jahren abgeschlossen ist.

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind als untereinander zusammenhängende Grünflächen mit Einzelbepflanzung auszubilden und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden.

Je Hausgarten ist ein hochstämmiger Obstbaum mit mindestens 0,12m Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Pflanzenliste:

a. Baumarten

Acer campestre - Feldahorn
Alnus glutinosa - Schwarzerle
Malus sylvestris – Wildapfel
Pyrus communis – Wildbirne
Salix alba – Silberweide
Sorbus aucuparia - Eberesche

b. Straucharten

Cornus mas – Gemeiner Hartriegel
Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Liguster
Prunus spinosa- Schlehe
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa canina - Hundsrose
Rubus fruticosus – Brombeere
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Salix caprea – Salweide
Salix purpurea – Purpurweide
Salix triandra – Mandelweide
Salix viminalis – Korbweide
Viburnum lantana – Wolliger Schneeball
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball
Ilex aquifolium – Stechpalme
Taxus baccata - Eibe

c. Fassadenbegrünung

Clematis vitalba – Waldrebe
Hedera helix – Efeu
Lonicera caprifolium – Jelängerjelieber

Parthenocissus quincefolia – Wilder Wein (Kletterhilfe)
Parthenocissus quincefolia „Engelmanni" – Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata – Klimmender Wein

d. Hecken

Hainbuche (Carpinus betulus)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Eibe (Taxus baccata)
Weißdorn (Crataegus monogyna)