

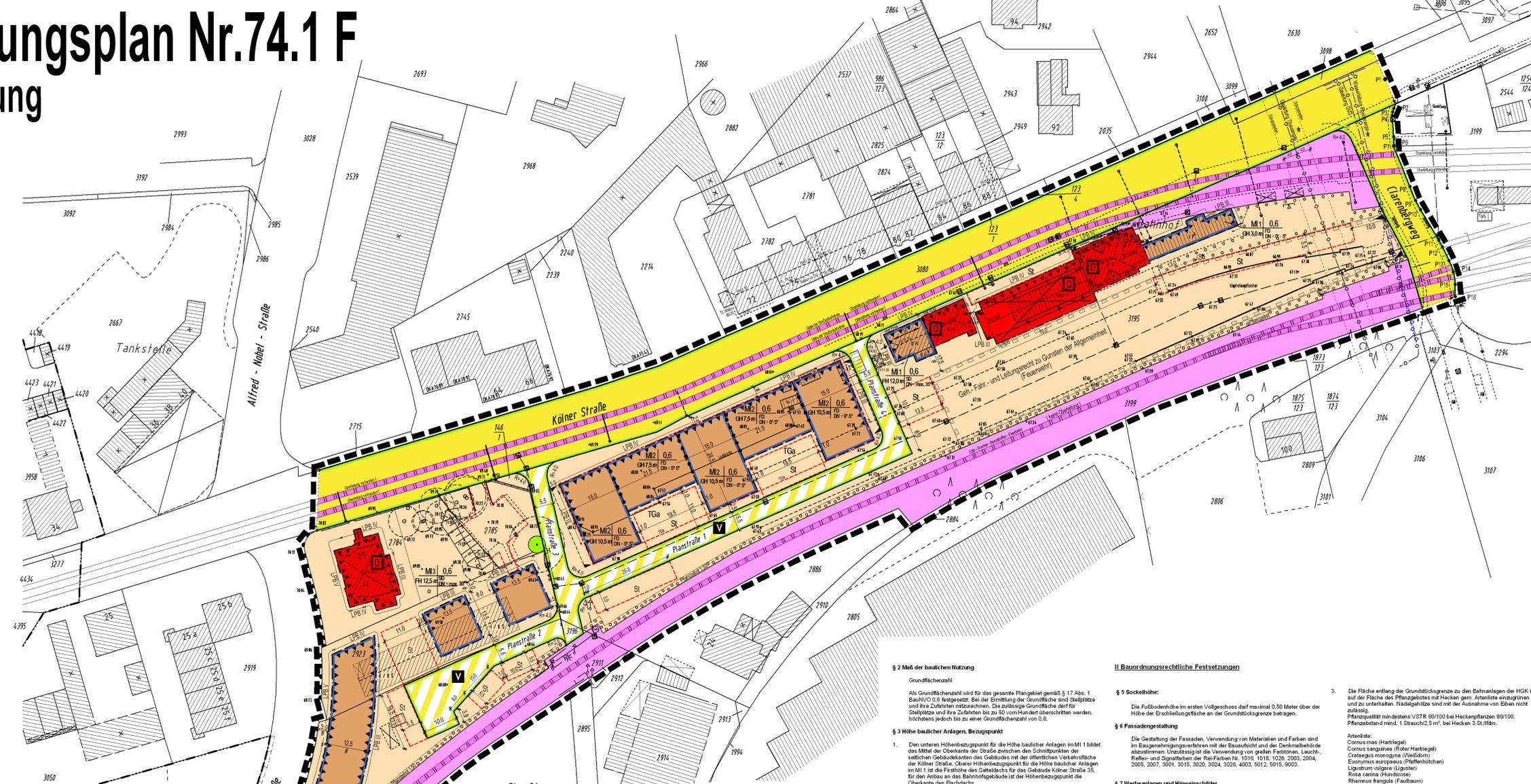
Bebauungsplan Nr.74.1 F

4. Änderung



Kennzahl	Flächenzahl	Flächeninhalt
P 1	323438	545272,15
P 2	323438	545272,15
P 3	323438	545272,15
P 4	323438	545272,15
P 5	323438	545272,15
P 6	323438	545272,15
P 7	323438	545272,15
P 8	323438	545272,15
P 9	323438	545272,15
P 10	323438	545272,15
P 11	323438	545272,15
P 12	323438	545272,15
P 13	323438	545272,15
P 14	323438	545272,15
P 15	323438	545272,15
P 16	323438	545272,15

Legende: (Bauordnungrechtliche Festsetzungen)	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauVO)	
MI	Mischgebiet
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauVO)	
z.B. 0,6	Grundflächenzahl z.B.
z.B. FH 12,5 m	Fußhöhe (Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß)
z.B. GH 7,5 m	Gebäudehöhe (Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauVO)	
0	offene Bauweise
—	Baulinie
—	Baugrenze
4. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB)	
■	Bahnlinie
	Straßenbahn
5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
■	Straßenverkehrsflächen
■	Straßenbegrenzungslinie
■	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
■	Zweckbestimmung Verkehrsbedingter Bereich
■	Einfahrtsbereich
■	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)	
—	unterirdisch Art der Leitung: Gasleitung G/V/G
—	unterirdisch Art der Leitung: Gasleitung Trinkwasser mit Angabe der Breite des Schutzstreifens
—	unterirdisch Art der Leitung: Wasserleitung RheinEnergie
—	nachrichtliche Übernahme der Wasserleitung (RheinEnergie) nach der Offertierung
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10, Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)	
○	Erhaltung: Bäume
○	Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 Schutzabs. 4 Abs. 4 BauGB)
8. Regelungen für die Statterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 5, § 17 Abs. 1 BauGB)	
D	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 4, § 9 Abs. 5 BauGB)
9. Sonstige Planzeichen	
□	Umgrünung von Flächen für Lieberanlagen, Spielplätze, Gärten und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
□	Zweckbestimmung: Spielplätze
□	Mi, Gm, Fm, Fm und Luftschutz zu beplanten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 Abs. 6 BauGB)
□	Umgrünung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen störende Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 2 Nr. 6 Abs. 4 BauGB)
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1 BauGB)
□	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung der Nutzung innerhalb eines Baugelandes (§ 9 Abs. 4 Nr. 1 Abs. 6 BauVO)
Legende: (Bauordnungrechtliche Festsetzungen)	
—	Frühzeitigkeit
—	Denkmalform: FD = Flächdenkmal, SD = Siedlungsdenkmal, PD = Pflanzdenkmal
z.B. DN 0,15' =	Dachneigung



§ 2 Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
Als Grundflächenzahl wird für das gesamte Plangebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauVO 0,6 festgesetzt. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

§ 3 Höhe baulicher Anlagen, Bezugspunkt
1. Den unteren Höhenbezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im MI 1 bildet das Mittel der Oberkante der Straße zwischen den Schnittpunkten der seitlichen Gebäudekanten des Gebäudes mit der öffentlichen Verkehrsfläche der Kölner Straße. Oberer Höhenbezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im MI 1 ist die Firsthöhe des Satteldachs für das Gebäude Kölner Straße 35, für den Anbau an das Bahnhofsgebäude ist der Höhenbezugspunkt die Oberkante des Flachdachs.
2. Den unteren Höhenbezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im MI 2 bildet das Mittel der Oberkante der Straße zwischen den Schnittpunkten der seitlichen Gebäudekanten des Gebäudes mit der öffentlichen Verkehrsfläche der Pfaffenstraße. Oberer Höhenbezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im MI 2 ist die Firsthöhe des Satteldachs.
3. Den unteren Höhenbezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im MI 3 bildet das Mittel der Oberkante der Straße zwischen den Schnittpunkten der seitlichen Gebäudekanten des Gebäudes mit der öffentlichen Verkehrsfläche der Pfaffenstraße. Oberer Höhenbezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen im MI 3 ist die Firsthöhe des Satteldachs.
4. Technische notwendige Aufbauten sind ausnahmsweise über den festgesetzten Höhen zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtkörper und des Ortsbildes nicht beeinträchtigt werden.

§ 4 Immissionsschutzanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten
1. An den im Bebauungsplan mit LPB II gekennzeichneten Fassaden sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten für den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau Nov. 1989 einzuhalten. Für Bürobäume und für Außenbäume von Wohnungen muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R_w für die Außenbauteile mindestens 45 dB(A) betragen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.
2. An den im Bebauungsplan mit LPB II gekennzeichneten Fassaden sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau Nov. 1989 einzuhalten. Für Bürobäume und für Außenbäume von Wohnungen muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R_w für die Außenbauteile mindestens 45 dB(A) betragen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.
3. An den im Bebauungsplan mit LPB II gekennzeichneten Fassaden sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauten für den Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau Nov. 1989 einzuhalten. Für Bürobäume und für Außenbäume von Wohnungen muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R_w für die Außenbauteile mindestens 45 dB(A) betragen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.
Die DIN 4109 kann bei der Ableitung Bauordnung der Stadt Frechen eingesehen werden.

Warengruppe	zentral-nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente	nicht zentral-nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente
Nahrungsmittel und Genussmittel	Konfeiseriebedarf Lebensmittel, Holzwaren, Getreide, Tabakwaren, Fleisch, Wurstwaren, Käse, Backwaren	
Gesundheit, Körperpflege	Pharmaziebedarf Kosmetikbedarf Parfümeriebedarf Sonnenschutzmittel	
Bücher, Schreib- und Spielwaren	Freizeitbedarf Spielzeugbedarf Papier / Schreibwaren, Briefpapier, Briefumschläge, Briefmarken, Briefkästen	
Bekleidung, Schuhe, Sport	Sportbedarf Schuhe, Bekleidung, Sportartikel, Sportausrüstung, Sportzubehör	
Elektronikwaren	Elektronikbedarf Klein- und Großhandel, Foto, TV, Video, Tonträger, Musikinstrumente, Spielzeug, Spielwaren, Spielzeugzubehör, Spielzeugartikel	
Haar- und Körperpflege	Haar- und Körperpflegebedarf Kosmetik, Körperpflege, Körperpflegezubehör, Körperpflegeartikel	
Sonstige Einzelhandelsortimente	Einzelhandelsbedarf Kleider- und Bekleidungsbedarf, Schuhe, Bekleidung, Spielzeug, Spielwaren, Spielzeugzubehör, Spielzeugartikel	

§ 5 Sockelhöhe:
Die Fußbodenhöhe im ersten Vollgeschoss darf maximal 0,50 Meter über der Höhe der Erschließungsfläche an der Grundstücksgebe liegen.

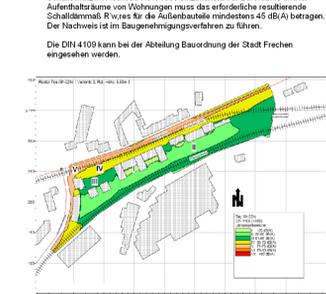
§ 6 Fassaden:
Die Gestaltung der Fassaden, Verwendung von Materialien und Farben sind im Baugenehmigungsverfahren mit der Bauaufsicht und der Denkmalbehörde abzustimmen. Unzulässig ist die Verwendung von grauen Fassaden, Leucht-, Reflex- und Signalfarben der RAL-Farben Nr. 1016, 1018, 1028, 2003, 2004, 2005, 2007, 3001, 3015, 3020, 3024, 3026, 4003, 5012, 5015, 9003.

§ 7 Werbeanlagen und Hinweisschilder
1. Die textlichen Festsetzungen gelten für die Errichtung und Änderung von Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs. 1 BauVO, auch für genehmigungs- und anzeigefreie Werbeanlagen.
2. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
3. Werbeanlagen umfassen neben der Werbetafel auch den Rahmen bzw. die Tragschulze und die Unterkonstruktion. Sie müssen sich nach Umfang, Gestaltung, Material, Farbe und Gestaltung dem Bauwerk unterordnen und dürfen gestalterische Fassadenmerkmale wie Erker, Gesimse, Stuckwerk, Fenster- und Türöffnungen nicht verdecken, überschneiden oder in ihrer Wirkung beeinträchtigen. Eine sich durch Fensterdrüsen ergebende baukonstruktive Fassadengliederung darf dabei nicht gestört werden.
4. Je Betriebs sind max. 2 Werbeanlagen, davon höchstens 1 vertikale Werbeanlage, zulässig. Ausnahmen können gestattet werden aufgrund der besonderen räumlichen Größe, Lage oder des Zustandes des Betriebes. Vertikale Werbeanlagen sind nur auf den konstruktiv-tragenden Bauteilen einer Fassade (Stützen, Pfeiler, Mauerwerk) zwischen Wandöffnungen anzubringen, und dürfen ein Maß von max. 0,80 m mal 1,00 m nicht überschreiten.
Hinweisschilder dürfen je Nutzerfläche an einem Gebäude bis jeweils an den Einzelheiten in einer Gruppe zusammenzufassen.
Hinweisschilder dürfen je Nutzerfläche an einem Gebäude bis jeweils an den Einzelheiten in einer Gruppe zusammenzufassen.
5. Unzulässig ist die Verwendung von grauen Fassaden, Leucht-, Reflex- und Signalfarben der RAL-Farben Nr. 1016, 1018, 1028, 2003, 2004, 2005, 2007, 3001, 3015, 3020, 3024, 3026, 4003, 5012, 5015, 9003. Ausnahmen hiervon können gestattet werden, wenn es sich um untergeordnete Teile der Werbeanlage (max. 20 %), oder es sich um registrierte Firmen-, Markenzeichen handelt.
6. Unzulässig ist die Verwendung von grauen Fassaden, Leucht-, Reflex- und Signalfarben der RAL-Farben Nr. 1016, 1018, 1028, 2003, 2004, 2005, 2007, 3001, 3015, 3020, 3024, 3026, 4003, 5012, 5015, 9003. Ausnahmen hiervon können gestattet werden, wenn es sich um untergeordnete Teile der Werbeanlage (max. 20 %), oder es sich um registrierte Firmen-, Markenzeichen handelt.
7. Werbeanlagen an Baudenkmalen bzw. in deren unmittelbarer Umgebung sind im Baugenehmigungsverfahren mit der Bauaufsicht und der Denkmalbehörde abzustimmen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.
Die DIN 4109 kann bei der Ableitung Bauordnung der Stadt Frechen eingesehen werden.

§ 8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Soweit im Vorliegen Standortrisiko für Abfallbehälter angelegt werden, sind diese in die gärtnerische Gestaltung stichsicher einzubinden.

§ 9 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
1. Auf Stellplätzen sind nach jedem 5. Stellplatz ein standortheimischer Baum mit mind. 15 cm Stammdurchmesser und mind. 1,80 m Stammhöhe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
2. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen zu mindestens 80% zu begrünen.

§ 10 Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 25 BauGB)
1. Die Fläche entlang der Grundstücksgebe zu den Bahnanlagen der H&M ist auf der Fläche des Pflanzgebietes mit Hecken gem. Artikel 6 einzugrenzen und zu unterhalten. Nadelgehölze sind mit der Ausnahme von Eiben nicht zulässig.
Pflanzabstand mind. 1 Strauch/2,5 m, bei Hecken 3 Str./10m.
2. Die Fläche entlang der Grundstücksgebe zu den Bahnanlagen der H&M ist auf der Fläche des Pflanzgebietes mit Hecken gem. Artikel 6 einzugrenzen und zu unterhalten. Nadelgehölze sind mit der Ausnahme von Eiben nicht zulässig.
Pflanzabstand mind. 1 Strauch/2,5 m, bei Hecken 3 Str./10m.



Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung
1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauVO sind im Mischgebiet die in § 6 Abs. 2 BauVO genannten Nutzungen.
Nr. 6 Gartenbaubetriebe
Nr. 7 Tankstellen
Nr. 8 Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, unzulässig.
2. Gemäß § 1 Abs. 6 BauVO sind im Mischgebiet die in § 6 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebiets unzulässig.
3. Gemäß § 1 Abs. 5 und 7 sind im Mischgebiet die in § 6 Abs. 2 Abs. 2 Nr. 3 BauVO zulässigen Einzelhandelsortimente oberhalb des ersten Vollgeschosses, die eine Verkaufsfäche von mehr als 400 m² aufweisen und die zentral- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der nachstehenden Frechner Liste der Warengruppen Bekleidung, Schuhe und Sport gemäß Frechner Sortimentsliste führen, unzulässig.
Quelle: GMA-Darstellung 2008

Kartengrundlage	Stand März 2002, Netz T7, Transformiert in das Lageformat ETRG 89 (Stützpunkte: Aufnahmepunkte, mikrostrukturierte Restriktionsnetze) Kartensystem vom 10.02.2011 erfolgt
Kanalstatuser	Das Kanalstatuser wurde seitens der Stadt Frechen geliefert und nachrichtlich übernommen. Stand: Juli 1999, Plannummern 5741, 8, 5742, 2, 5541, 1
Gleisanlage	Die Lage der Gleise wurde nachrichtlich den Bestandsplänen der H&M entnommen. Stand: 26.08.2009, Plannummern N14-3025-02
Topographische Eingrünungen	Gebäudebestand, Freiflächen, Höhenlage First und Traufe, Lage Träger Oberleitung. Stand: 09.07.2009, HST 160. Straßensystem im Bereich Oberleitungs. Stand: 31.08.2011

Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	Ausgangsbekanntmachung	Öffentliche Auslegung	Erneute öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Ausfertigung	Öffentliche Bekanntmachung	Aufgestellt	Planunterlagen	Bekanntmachung	Rechtsgrundlagen
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauplanung der Stadt Frechen hat am 24.03.2011 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Plan zur Aufstellung beschlossen.	Die Öffentlichkeit ist über die Abgrenzung des Gebiets und die Art der baulichen Nutzung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung informiert worden.	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauplanung der Stadt Frechen hat am 24.03.2011 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Plan zur Aufstellung beschlossen.	Dieser Plan ist im Amtsblatt der Stadt Frechen veröffentlicht worden. Die Öffentlichkeit ist über die Abgrenzung des Gebiets und die Art der baulichen Nutzung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung informiert worden.	Dieser Plan ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Frechen veröffentlicht worden. Die Öffentlichkeit ist über die Abgrenzung des Gebiets und die Art der baulichen Nutzung im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung informiert worden.	Der Rat der Stadt Frechen hat am 24.03.2011 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB den Plan zur Aufstellung beschlossen.	Dieser Bebauungsplan wird hiermit aufgestellt.	Dieser Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Frechen veröffentlicht worden.	Fachbereich Bau, Plan und Infrastruktur Stadtplanung, Bauordnung und Denkmalschutz Frechen, den	Der Bebauungsplan ist im Amtsblatt der Stadt Frechen veröffentlicht worden.	Es wird bekannt gemacht, dass dieser Bebauungsplan in der Bauordnung und den sonstigen Vorschriften der Bauordnung unterliegt.	Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 214) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2008 (BGBl. I S. 316) Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 214) zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2008 (BGBl. I S. 316) Planungsverordnung 1560 (PlanV 60) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 39) Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NRW 2006 S. 614) Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)

STADT FRECHEN
Abteilung Stadtplanung, Bauordnung und Denkmalschutz

Maßstab: 1:500
Bebauungsplan Nr. 74.1 F, Änderung (Frechen Bahnhöf)