

VEP 4 K

Vorhaben- und Erschließungsplan Frechen - Königsdorf VEP 4 K



Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Die Firsthöhe wird wie folgt begrenzt:
WR 1 (entlang des Wohnweges) max. 7,80 m über OK Fußboden 1. Vollgesch.,
in WR 2 - 5 max. 8,20 m über OK Fußboden 1. Vollgesch.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

2.1 Im WR 5 ist abweichend eine Hausgruppe bis max. 60 m zulässig.
2.2 Ein Herausragen von Bauteilen, die in 6 Abs. 7 BauO NW genannt sind oder Terrassen oder Wintergärten über die Baugrenze hinaus ausstrahlen, wenn sie nicht mehr als 1,50 m hervortreten. Diese Gebäudeflächen können pro Gebäudeseite maximal 50% der Fassadenfläche einnehmen.

3. Garagen, Nebenanlagen

3.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.
3.2 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.
3.3 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der Flächen für Garagen zulässig. Ausnahmeweise sind Gartenhäuser und Geräteschuppen in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

4.1 Zuwegungen und Zufahrten zu Gebäuden sowie Flächen für den ruhenden Verkehr auf Privatgrundstücken sind in einem wasserundurchlässigen Belag auszuführen: Pflaster, Rasengittersteine o.ä. Dies ist so auszuführen, daß anfallendes Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickern kann. Zufahrten dürfen nur in einer Breite von insgesamt maximal 3,00 m ausgeführt werden, wobei befahrbare Einzelfahrschienen für mehrere Zufahrten zulässig sind. Das gleiche gilt für notwendige Hauszugänge in einer Breite von max. 1,50 m.
4.2 Gärten sind als Hausgarten anzulegen mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen etc. Flächenversiegelung (Terrassen/Wegen) ist auf 20 qm der Flächen zulässig.

5. Allgemeine Anforderungen an Gestaltung und Unterhaltung von Vorgartenflächen und Einfriedungen

- 4.3 Mindestens 60% der Dachflächen der baulichen Anlagen mit Flachdächern sind dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.
- 4.4 In der öffentlichen Grünfläche sind in Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes und der festgesetzten Baumarten ca. 1/5 der Grünfläche mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Der Anteil fremdländischer und buntblühender Arten ist auf max. 1/4 der Anzahl der zu bepflanzenen Gehölze begrenzt.
- 4.5 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern entlang des Grabens und südlich davon:
Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie ggf. unverzüglich zu ersetzen. Die in der DIN 18920 enthaltenen Schutzmaßnahmen für die vorhandenen, zu erhaltenden Gehölzbestände sind zu beachten. Die Bäume und auch die Inanspruchnahme des Geländes z.B. als Lagerplatz im Zuge der Bauarbeiten sind nicht zulässig.
- 4.6 Anpflanzung von 33 Bäumen
Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen. Der Stammumfang soll 18 - 20 cm betragen. Als Sorten kommen infrage:
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Sorbus torminalis Mehlbeere
- Corylus colurna Baumhasel
- Carpinus betulus Hainbuche
- Carpinus betulus 'Fastigata'
- Acer platanoides 'Globosum' Spitzahorn

II. Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen sind auf alle baulichen Anlagen einschl. Einfriedungen sowie auf Vorgärten anzuwenden.

1. Fassadengestaltung

Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien sind unzulässig.

2. Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen

Bei den Hauptgebäuden (d.h. dies gilt nicht für untergeordnete Anbauten bzw. Gebäudeteile) sind nur Satteldächer und Pultdächer zulässig. Deren Dachneigung beträgt zwischen 18° und 22°. Firstrichtungen sind wie im Plan festgesetzt auszuführen.

3. Dachaufbauten und Dachschnitte

Dachaufbauten und Dachschnitte sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der Länge der darunterliegenden Gebäudebreite zulässig.

4. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf max. 0,40 m betragen. Sie wird definiert als Differenz zwischen Niveau Oberkante Fußboden 1. Vollgesch. und Niveau der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Straße (Schwellpunkt des Lots der Mitte der Gebäudevordfront auf die Straßenbegrenzungslinie).

III. Nachrichtliche Übernahmen

Die nach § 19 Wasserhaushaltsgesetz festgesetzte Wasserschutzzone III für das Wassernetz Weiler wird nachrichtlich in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen.

IV. Kennzeichnungen

In der entsprechend gekennzeichneten Fläche sind Böden vorzufinden, die humoses Bodenmaterial enthalten. Bei deren Bebauung sind ggf. besondere Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.

V. Hinweise

- Der landschaftspflegerische Begleitplan ist der Begründung als Anlage beigefügt.
- Das eingetragene Straßenprofil mit den eingezeichneten Parkplätzen und Bäumen sind nur zur Information vermerkt. Die genaue Lage ergibt sich aus der Ausbauplanung.

Stadt Frechen

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Frechen - Königsdorf VEP 4 K

Gemarkung Königsdorf Flur 17

Maßstab 1 : 500

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus einem Blatt und dem Text. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine Begründung beigefügt.
IN AUFTRAG
KEMPERLING
Frechen, den 17.12.1996

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
WR Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
0,8 Geschosflächenzahl als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH = 7,80 m Höhe baulicher Anlagen
FH = 8,20 m Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise
 nur Doppelhäuser zulässig
 nur Hausgruppen zulässig

Baugrenze
 Firstrichtung

Verkehrsflächen
V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: "Verkehrsberuhigter Bereich mit Parkplätzen"
* Durchfahrt verboten; nur für Versorgungsfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer frei

Grünflächen
 Öffentliche Grünfläche
 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage
 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Kinderspielfläche
 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Anpflanzen von Bäumen
 Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen
Ga Umgrenzung von Flächen für Garagen
Na Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
 Umgrenzung von Flächen, bei denen Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
 Vorgärten

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 466).
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmengesetz) i.d. Neufassung vom 28.4.1993 (BGBl. I, S. 622).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I, S. 123) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 479).
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.1.1991 (BGBl. I, S. 58).
- Landesbauordnung NW (BauO NW) vom 7.3.1995 (GV NW, S. 218/SGV NW 232)
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I, S. 868) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I, S. 481).

Planunterlage

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster, die kartographische Darstellung sowie die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.
Dr. Inet
Verwaltungsbeamter
Frechen, den 07.07.97

Für die Planung:

Stadt Frechen
Planungs- und Bauordnungsamt
IM AUFTRAG
KEMPERLING
Schaller/Theodor Architekten BDA
Freie Architekten und Stadtplaner AKNW
Balthasarstraße 79 50670 Köln

Einleitung des Verfahrens

Das Satzungsverfahren zu diesem Plan ist gemäß § 7 (3) des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in Verbindung mit § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 06.12.1995 eingeleitet worden.
Frechen, den 27.02.1997

Öffentliche Auslegung

Dieser Plan ist gemäß § 7 (3) Satz 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in Verbindung mit § 3 (2) des Baugesetzbuches durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen vom 16.06.1996 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden.
Frechen, den 27.02.1997

Dieser Plan hat gemäß § 7 (3) Satz 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in Verbindung mit § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit

vom 25.06.1996 bis 26.07.1996 öffentlich ausgelegt.
Die Auslegung wurde am 17.06.1996 im Amtsblatt der Stadt Frechen öffentlich bekanntgemacht.
Frechen, den 27.02.1997

Satzungsbeschluss 17.12.1996

Dieser Plan ist gemäß § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in Verbindung mit § 11 (3) des Baugesetzbuches beschlossen worden.
Frechen, den 27.02.1997
BÜRGERMEISTER

Anzeigeverfahren

Dieser Plan wurde gemäß § 7 (3) BauGB-Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch in Verbindung mit § 11 (3) des Baugesetzbuches am 10.3.97 angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 27.3.97 AZ 25.2.12-34-26197 Köln, den 27.3.97
Die Bezirksregierung i.A.

Ausfertigung

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.
Frechen, den 02.05.1997
BÜRGERMEISTER

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 7 (3) des Maßnahmengesetzes in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches ist am 30.04.1997 erfolgt.
Mit der Bekanntmachung tritt dieser Plan in Kraft.
Frechen, den 02.05.1997
BÜRGERMEISTER

Übersichtsplan

