

Textliche Festsetzung

Maß der baulichen Nutzung
 (i.S.d. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 Die Firsthöhe wird wie folgt begrenzt:
 136,33 NN

Überbaubare Grundstücksfläche
 1 m Herausragen von Bauteilen, die in § 6 Abs. 7 BauO NW genannt sind oder Terrassen oder Wintergärten bleibt außer Betracht, wenn sie nicht mehr als 1,50 m hervortreten. Diese Gebäudeteile können pro Gebäudeseite maximal 50% der Fassadenfläche einnehmen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind im landschaftspflegerischem Begleitplan zu sehen.
 (i.S.d. § 9 Abs. 20 BauGB und § 9 Abs. 25 BauGB)

Die Tiefgarage ist mit Rasen, Sträuchern sowie mit Bäumen 2 + 3. Ordnung zu begrünen. Der Anteil fremdländischer, buntauibiger Arten und Koniferen ist auf max. 1/4 begrenzt.

Gestalterische Festsetzungen
 (i.S.d. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BauO NW)
 Die Festsetzungen sind auf alle baulichen Anlagen einschli. Einfriedungen sowie auf Vorgärten anzuwenden.

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

Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen
 Bei den Hauptgebäuden (d.h. dies gilt nicht für untergeordnete Anbauten bzw. Gebäudeteile) sind nur Satteldächer bzw. Mansardendächer zulässig. Deren Dachneigungen betragen zwischen 40° und 45°. Firstrichtungen sind wie im Plan festgelegt auszuführen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte
 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der Länge der darunterliegenden Gebäudeseite zulässig.

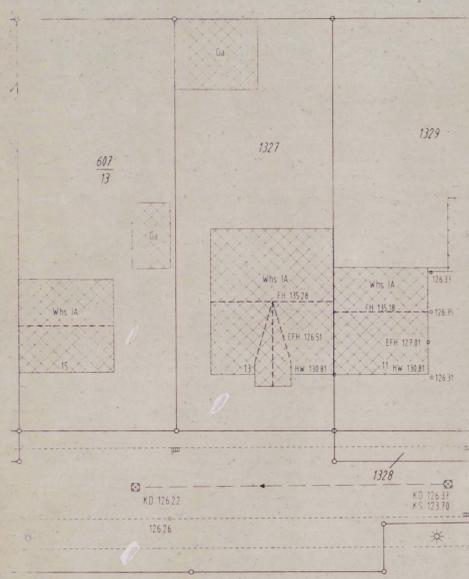
Sockelhöhe
 Die Sockelhöhe darf max. 0,4 m betragen. Sie wird definiert als Differenz zwischen Niveau Oberkante Fußboden 1. VollgeschöÙ und Niveau der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Straße (Schnittpunkt des Lots der Mitte der Gebäudevorderfront auf die Straßenbegrenzungslinie).

Hinweise
 Zu diesem Plan gehört ein landschaftspflegerischer Begleitplan.
 Bäume sind nur zur Information vermerkt. Die genaue Lage ergibt sich aus der Ausbauplanung.
 Wegen eventueller Altlasten im Boden wird bei den Bautätigkeiten ein Gutachter hinzugezogen.

Zuwegungen zu Gebäuden auf Privatgrundstücken sind in einem wasserundurchlässigen Belag auszuführen. Pflaster, Rasengittersteine o.ä. Dies ist so auszuführen, daß anfallendes Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickern kann.
 Die Tiefgaragenzufahrt darf nur in einer Breite von insgesamt maximal 3,80 m ausgeführt werden. Das gleiche gilt für notwendige Hauszugänge in einer Breite von maximal 1,50 m. Eine weitere Flächenversiegelung (Terrasse + Wege) ist pro Hauseinheit auf max. 20m² der Fläche zulässig.

Anpflanzung von 24 Bäumen.
 Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, erhalten und pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen. Der Stammumfang soll 18-20 cm betragen.
 Als Sorten kommen in Frage:
 - Sorbus aucuparia Eberesche
 - Sorbus domestica Speierling
 - Bäumen 2 + 3. Ordnung zu begrünen.
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Acer compreste Feldahorn

Allgemeine Anforderungen an Gestaltung und Unterhaltung von Vorgartenflächen und Einfriedungen
 Die Vorgartenflächen werden im Plan zeichnerisch definiert. Sie sind gärtnerisch zu gestalten. Die Vorgärten sind als untereinander zusammenhängende Grünflächen mit Einzelbepflanzung auszubilden und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
 Soweit in Vorgärten Standplätze für Abfallbehälter angelegt werden, sind diese in die gärtnerische Gestaltung sichtsicher zu integrieren.
 Für Grundstückeinfriedungen kommen in Frage:
 - Hecken
 Hierbei sind heimische Gehölze zu verwenden wie:
 - Taxus baccata Eibe
 - Ligustrum vulgare Liguster
 - Carpinus betulus Hainbuche
 - Fagus sylvatica Buche
 Die Einfriedung der Vorgartenbereiche ist bis zu einer Höhe von max. 0,60 m über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsanlagen zulässig.
 Alle übrigen Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
 Hecken müssen zu Straßen und Wegen mit mindestens 0,20 m Abstand zur Grundstücksgrenze erstellt werden.



STADT FRECHEN

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Frechen VEP Nr. 5 F

Gemarkung Frechen
 Flur 29
 Flurstück 1534

Maßstab 1 : 250

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus einem Blatt und dem Text. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine Begründung beigelegt.

IM AUFTRAG
 KEMPERLING
 Frechen, den 09.08.1997

Planzeichenerklärung

WR	Art der baulichen Nutzung Reines Wohngebiet	TG	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
II	Maß der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Höhe baulicher Anlagen Firsthöhe als Höchstmaß	H	Sonstige Planzeichen Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen (begrünt) Grenze des räumlichen Geltungsberichts
FH = 136,33 m NN	Bauweise nur Hausgruppen zulässig	Grün	Anpflanzung von Bäumen
H	Baugrenze	Sträucher	Anpflanzung von Sträuchern
Firstrichtung	Firstrichtung	Vorgärten	Vorgartenflächen
Verkehrsflächen	Verkehrsflächen		
erf. Verkehrsfläche	erf. Verkehrsfläche		
Strassenbegrenzungslinie	Strassenbegrenzungslinie		

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-MaßnahmenG i.d. Neufassung vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 622)
- Baunutzungsverordnung (BauN VO) 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 12.9.1987 (BGBl. I S. 889) 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 Planung werden als richtig bescheinigt.

Frechen, den 11.08.1997

Für die Planung:

Stadt Frechen

Planungs- und Bauordnungsamt
 IM AUFTRAG
 KEMPERLING
 Büro Dipl.-Ing. H.-J. Klein
 Architekt AKNW
 Johann-Schmitz-Platz 15
 50226 Frechen

Einleitung des Verfahrens
 Das Satzungsverfahren zu diesem Plan ist gemäß § 7 (3) des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch durch Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen vom 12.06.1996 eingeleitet worden.

Frechen, den 09.08.1997

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 23.04.1997 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Frechen, den 09.08.1997

Dieser Plan hat gemäß § 7 (3) Satz 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in Verbindung mit § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 27.05.1997 bis 26.06.1997 öffentlich ausgelegt.

Die Auslegung wurde am 20.05.1997 im Amtsblatt der Stadt Frechen öffentlich bekanntgemacht.

Frechen, den 09.08.1997

Satzungsbeschuß 01.07.1997

Dieser Plan ist gemäß § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Frechen beschlossen worden.

Frechen, den 09.08.1997

Anzeigeverfahren
 Dieser Plan wurde gemäß § 7 (3) BauGB-MaßnahmenG in Verbindung mit § 11 (3) des Baugesetzbuches am 19.8.97 11. Nov. 1997 angezeigt.
 Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 27.8.97 11. Nov. 1997 AZ 35.2.12-34-64/97 Köln, den 22.6.97 11. Nov. 1997

Ausfertigung
 Diese Planatzung wird am 18.11.1997 gefertigt.

Frechen, den 18.11.1997

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 17.11.1997 erfolgt.

Mit der Bekanntmachung tritt dieser Plan in Kraft.

Frechen, den 18.11.1997

VORHABEN- und ERSCHLIEßUNGSPLAN Nr.: 5 F
 Frechen
 Grefrather Weg / Ichenroderweg

Gemarkung: Frechen
 Flur 29 / Flurstück 1534

M 1:250

ARCHITEKT:
 Dipl.-Ing. HANS-JOSEF KLEIN
 JOHANN-SCHMITZ-PLATZ 15
 50226 FRECHEN

BAUHERR:
 Fa. CBR Erdmann
 Am Wasserurm 1
 50226 Frechen

DER ARCHITEKT:
 H.-J. Klein

DER BAUHERR:
 CBR Erdmann

BLATT 1

FRECHEN DEN 25.06.1996

