

**Satzung der Stadt Frechen vom
25.10.2007 über örtliche
Bauvorschriften für den Bereich in
Frechen-Königsdorf, nördlich der
Holbeinstraße und der Dürerstraße**

Präambel

Aufgrund der §§ 7 und 41 Abs.1 Buchstabe f) der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW.S.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.10.2007 (GV.NRW.S.380), in Verbindung mit § 86 Abs.1 Nr.1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01.03.2000 (GV.NRW.S.256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV.NRW.S.615), hat der Rat der Stadt Frechen in seiner Sitzung am 23.10.2007 folgende Satzung beschlossen:

**§ 1
Örtlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für den Bereich in Frechen-Königsdorf, nördlich der Holbeinstraße und der Dürerstraße. Der Übersichtsplan vom 05.09.2006 ist Bestandteil dieser Satzung.

**§ 2
Sachlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung ist anzuwenden auf alle baulichen Anlagen.

**§ 3
Gestaltung der Dächer**

Die Dächer aller Baukörper sind als Flachdächer (0° - 5 °) auszubilden, so dass sonstige Dach- oder Staffelgeschosse oberhalb des 1.Vollgeschosses unzulässig sind.

**§ 4
Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt am Tag nach der amtlichen Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Frechen in Kraft.

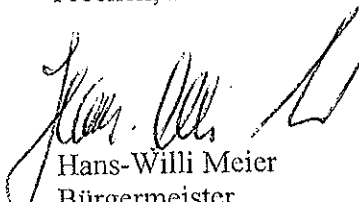
Bekanntmachungsanordnung

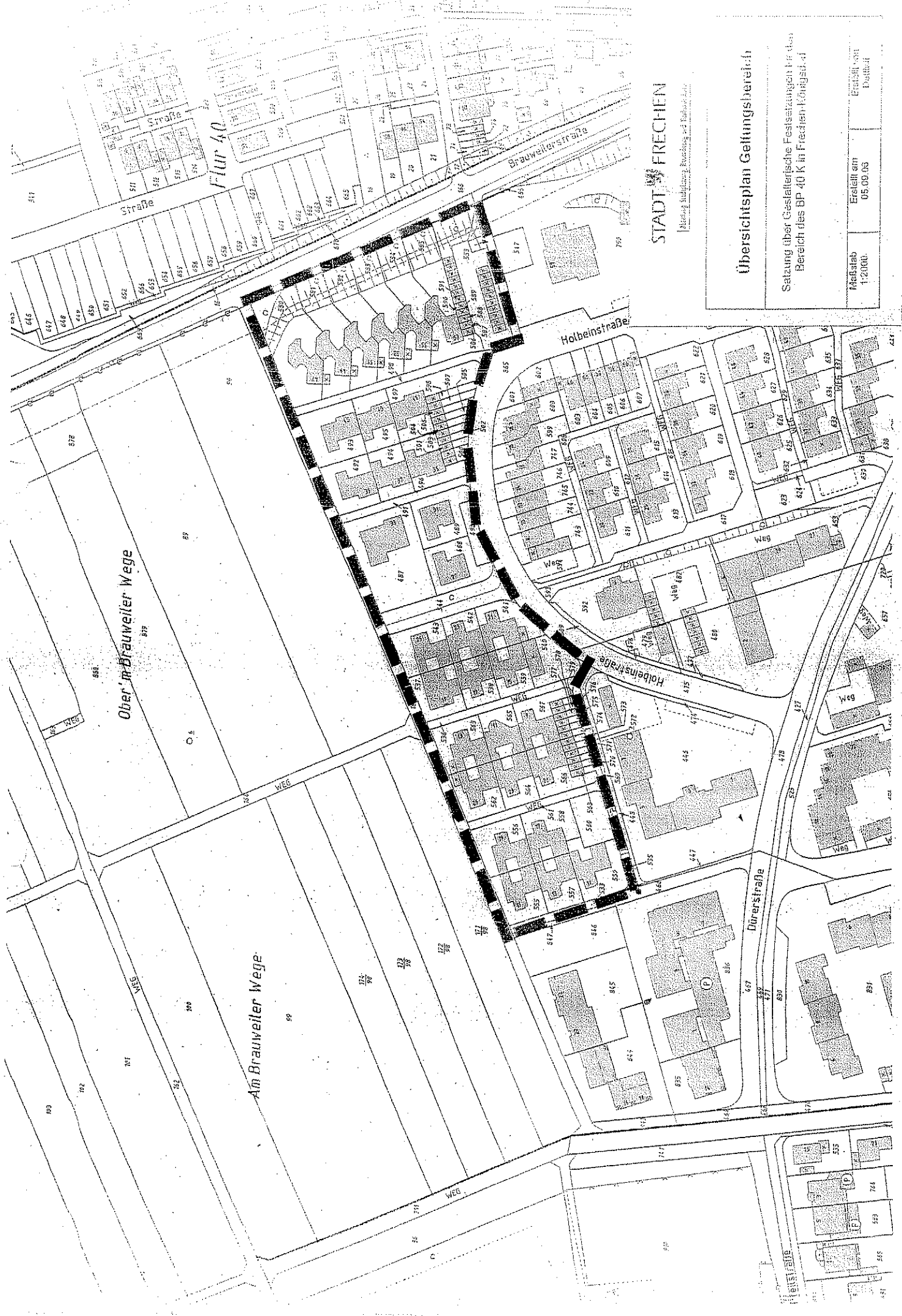
Die vorstehende Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht. Es wird darauf hingewiesen, dass die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen nach Ablauf eines Jahres seit der Bekanntmachung gegen diese Satzung nicht mehr geltend gemacht werden kann, es sei denn:

- a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
- b) die Satzung wurde nicht ordnungsgemäß bekannt gemacht,
- c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
- d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt vorher gerügt worden und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Die Verletzung solcher Verfahrens- und Formvorschriften kann beim Bürgermeister der Stadt Frechen, Rathaus, Johann-Schmitz-Platz 1-3, 50226 Frechen, schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden.

Frechen, 25.10.2007


Hans-Willi Meier
Bürgermeister



STADT FRECHEN
 Abteilung Stadtplanung, Bauordnung und Hochbauwesen

Übersichtsplan Geltungsbereich

Satzung über Gestalterische Festsetzungen für den
 Bereich des BP 40 K in Frechen-Königsfeld

Maßstab 1:25000	Erstellt am 05.09.05	Erstellt von Dietrich
--------------------	-------------------------	--------------------------

BEGRÜNDUNG

der Satzung der Stadt Frechen über gestalterische
Bauvorschriften für den Bereich in Frechen Königsdorf,
nördlich der Holbeinstraße und der Dürerstraße



Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung hat in seiner Sitzung am 19.09.2006 beschlossen, für den Bereich in Frechen-Königsdorf nördlich der Holbeinstraße und der Dürerstraße, das Verfahren zur Aufstellung einer Satzung über örtliche Bauvorschriften einzuleiten und mit den betroffenen Eigentümern die möglichen Festsetzungen einer Gestaltungssatzung zu erörtern.

Anlass für die Einleitung des Verfahrens zur Erstellung einer Gestaltungssatzung war eine Bauvoranfrage zur Aufstockung eines eingeschossigen Flachdachgebäudes. Diese war nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 40 K nicht genehmigungsfähig. Es musste aber davon ausgegangen werden, dass in diesem Bereich weitere Anträge eingehen, die auf Grundlage der Festsetzungen des Bebauungsplanes positiv beschieden werden könnten. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 40 K setzt als Maß der baulichen Nutzung eingeschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ebenfalls 0,6 fest. Nach rechtsgültiger Landesbauordnung sind somit Aufstockungen in Form eines Dachgeschosses oder eines Staffelgeschosses welches kein Vollgeschoss ist im Rahmen der GFZ von 0,6 zulässig.

Die Siedlung die Anfang der 70 er Jahre überwiegend in Form von Gartenhofhäusern errichtet wurde, hat bis heute ihr einheitliches Erscheinungsbild gewahrt. Prägend hierfür ist insbesondere die eingeschossige Bauweise mit Flachdach. Der Bebauungsplan enthält keine gestalterischen Festsetzungen über die Dachform, somit ist die Siedlung prägende Dachform Flachdach planungsrechtlich nicht gesichert. Aufstockungen, insbesondere mit alternativen Dachformen, würden das bis heute erhaltene Siedlungsbild stören.

Zur Sicherung des architektonischen und städtebaulichen Gesamterscheinungsbildes, insbesondere auch der Ortsrand prägenden Situation, wird das Flachdach als einzige zulässige Dachform in der Gestaltungssatzung festgeschrieben. Somit sind auch die nicht gewünschten Aufstockungen durch sonstige Dach- oder Staffelgeschosse unzulässig.

Gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauleitplanung wurde am 15.08.2007 mit den betroffenen Eigentümern ein Gespräch über die möglichen Festsetzungen einer Gestaltungssatzung geführt. Aus dem Gespräch ergab sich ein fast geschlossenes Meinungsbild für die planungsrechtliche Festschreibung des Bestandes ohne die Zulässigkeit alternativer Dachformen und Aufstockungen.

Frechen, 23.10.07

Stadt Frechen
Der Bürgermeister
Abteilung Stadtplanung Bauordnung und Denkmalschutz

Im Auftrag



Bühl