

BEBAUUNGSPLAN 31 BA



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
Gemäß § 3 BauNVO wird für alle Baufelder als Art der baulichen Nutzung 'Allgemeines Wohngebiet (WA)' festgesetzt.
1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 4 Nr. 5 BauNVO genannten Nutzung Tankstelle nicht zulässig ist.
1.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass im Baufeld WA 2 der angesiedelte Handwerksbetrieb Bau- und Möbelschreineri zulässig ist. Betriebsbedingte Erweiterungen, Änderungen und Modernisierungen sind nach folgender Maßgabe zulässig:
• Die Erweiterung liegt innerhalb der festgesetzten Baugrenzen
• Bei neu zu errichtenden Gebäudeaußenwänden sind auf den rückwärtigen und seitlichen Gebäudeseiten außer feststehenden Fenstern keine Wandöffnungen zulässig, Ggf. notwendige Feuerschutztüren o.ä. sind im Regelbetrieb geschlossen zu halten.
1.3 Für das Baufeld WA 1 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 die Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude auf max. 2 beschränkt.
- Maß der baulichen Nutzung**
2.1 Die festgesetzten Firsthöhen/Gebäudehöhen werden gem. § 18 Abs. 1 BauNVO wie folgt bestimmt. Oberer Bezugspunkt ist der Firstabschluss/Gebäudeabschluss und unterer Bezugspunkt das Mittel der Oberkante Straße zwischen den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Strassengradlinie.
2.2 Im Baufeld WA 1 ist das 2. Vollgeschoss als Dachgeschoss auszuführen.
- Nebenanlagen**
3.1 Als Nebenanlagen sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO überdachte Freistütz- und Wintergärten im Anschluss an das Wohnhaus bis zu einer Tiefe (gemessen ab Baugrenze) und maximalen Höhe von 3,00 m mit Schrägdach und einer Dachneigung von 10-30° zulässig.
3.2 Gartenhäuser und Gartengerätehäuser sind gem. § 23 Abs. 5 auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen mit einer Grundfläche von maximal 6 qm je Baugrundstück zulässig.
3.3 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind sonstige Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstückflächen unzulässig.
- Stellplätze**
4.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen sowie auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig.
Im Baufeld WA 1 ist die Ausführung von Carports in Leichtbauweise zulässig. Garagen sind nicht zulässig. Doppelcarports sind in Form, Farbe, Material und Konstruktion einheitlich zu gestalten.
4.2 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstückflächen sowie auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
5.1 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 dienenden Verkehrsfläche (Schnittpunkt des Lots der Mitte der Gebäudevordereinfahrt auf die Straßenbegrenzungslinie).
5.2 Zulässige Dachformen im WA 1 sind Pultdächer und Satteldächer in den übrigen Baufeldern nur Satteldächer. Die Satteldächer sind mit einer beidseitig gleichen Dachneigung auszuführen.
5.3 Dachaufbauten in Form von Giebeln sind nur als Einzeigiebeln zulässig. Flachdachgiebeln sind unzulässig. Die Anschlagbreite der Giebel darf jeweils 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten, in der Summe der Einzelbreite sind Giebeln bis zur Hälfte der Firstlänge zulässig. Dachaufbauten in Form von Zwerchgiebeln dürfen in der Gesamtbreite 50 % der Firstlänge nicht überschreiten.
5.4 Abgrabungen zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in unterirdischen Geschossen sind nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Kellerschächte zur Belichtung und Belüftung von Nicht-Aufenthaltsräumen.
6. **Beseitigung von Niederschlagswasser**
6.1 Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken vor Ort zu versickern oder sonst dem Untergrund zuzuführen. Eine Ausnahme besteht, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist.
7. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 20 BauGB**
7.1 Zufahrten zu Gebäuden sowie Flächen für den ruhenden Verkehr auf Privatgrundstücken sind in einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen (Pflaster, Rasenpflaster o.ä., keine Rasengittersteine) oder so zu gestalten, dass anfallendes Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickern kann.
7.2 Soweit in Vorgärten Standplätze für Abfallbehälter angelegt werden, sind diese in die gärtnerische Gestaltung sichtlich einbezogen.
7.3 Die Einfriedung der Vorgärtenbereiche ist bis zu einer Höhe von max. 0,80 m über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsanlagen zulässig. Als Vorgartenbereiche gelten die Flächen zwischen der Verkehrsfläche und der Vorderseite der Gebäude in der Gesamtbreite der jeweiligen Baugrundstücke.
Alle übrigen Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
8. **Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
8.1 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 Geölze gem. Pflanzenliste zu verwenden.
8.2 Je 250 m² angefangene nicht überbaubare Grundstücksfläche oder mindestens pro Hausgarten ist ein Obstbaum mit einem Mindeststammumfang von 10-12 cm zu pflanzen.
8.3 Die seitlichen und rückwärtigen Wände der Carports sind mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung ist so vorzunehmen, dass sie bei normalen Wuchserhältnissen in spätestens 5 Jahren abgeschlossen ist.
8.4 Die Vorgärten (siehe Nr. 7.3) sind mit Ausnahme der als Stellplätze ausgewiesenen Flächen entlang des 'Burggrabens' zu mindestens 50% zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
9. **Festsetzung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 25b BauGB)**
9.1 Bäume und Sträucher sowie deren natürliche Strukturen (z.B. Hecken) sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch artgleiche zu ersetzen und ebenso fachgerecht zu unterhalten.

Pflanzenliste

Bäume	Sträucher
1. Ordnung	Cornus mas – Hartweige
Betula pendula	Cornus sanguinea – Roter Hartweige
Fagus sylvatica – Rotbuche	Corylus avellana – Haselnuß
Fraxinus excelsior – Esche	Crataegus monogyna – Weißdorn
Quercus petraea – Traubeneiche	Eucrymyus europaeus – Pfaffenblütchen
Quercus robur – Stieleiche	Ligustrum vulgare – Liguster
Tilia cordata – Winterlinde	Prunus spinosa – Schlehe
	Rosa canina – Hundrose
2. Ordnung	Rhamnus frangula – Faulbaum
Acer campestre – Feldahorn	Salix caprea – Salweide
Alnus glutinosa – Erle	Salix triandra – Mandelweide
Carpinus betulus – Hainbuche	Salix viminalis – Korbweide
Maus silvestris – Wildweidel	Salix purpurea – Purpurweide
Pyrus communis – Wildbirne	Viburnum lantana – Schneeball
Sorbus aucuparia – Eberesche	Viburnum opulus – Wasserschneeball
Prunus padus – Traubenkirchsee	
Sorbus aucuparia – Eberesche	
Salix alba – Silberweide	

Legende

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GRZ 0,4 Grundflächenzahl
FH=10,50 Max. zulässige Firsthöhe/Gebäudehöhe
SD 30° Satteldach mit Neigungswinkel
PD 30° Pultdach mit Neigungswinkel

Baugrenze, Baulinie, Baugrenze

Baugrenze
Offene Bauweise
Geschlossene Bauweise
D nur Doppelhäuser zulässig
H nur Hausgruppen zulässig

Verkehrsflächen

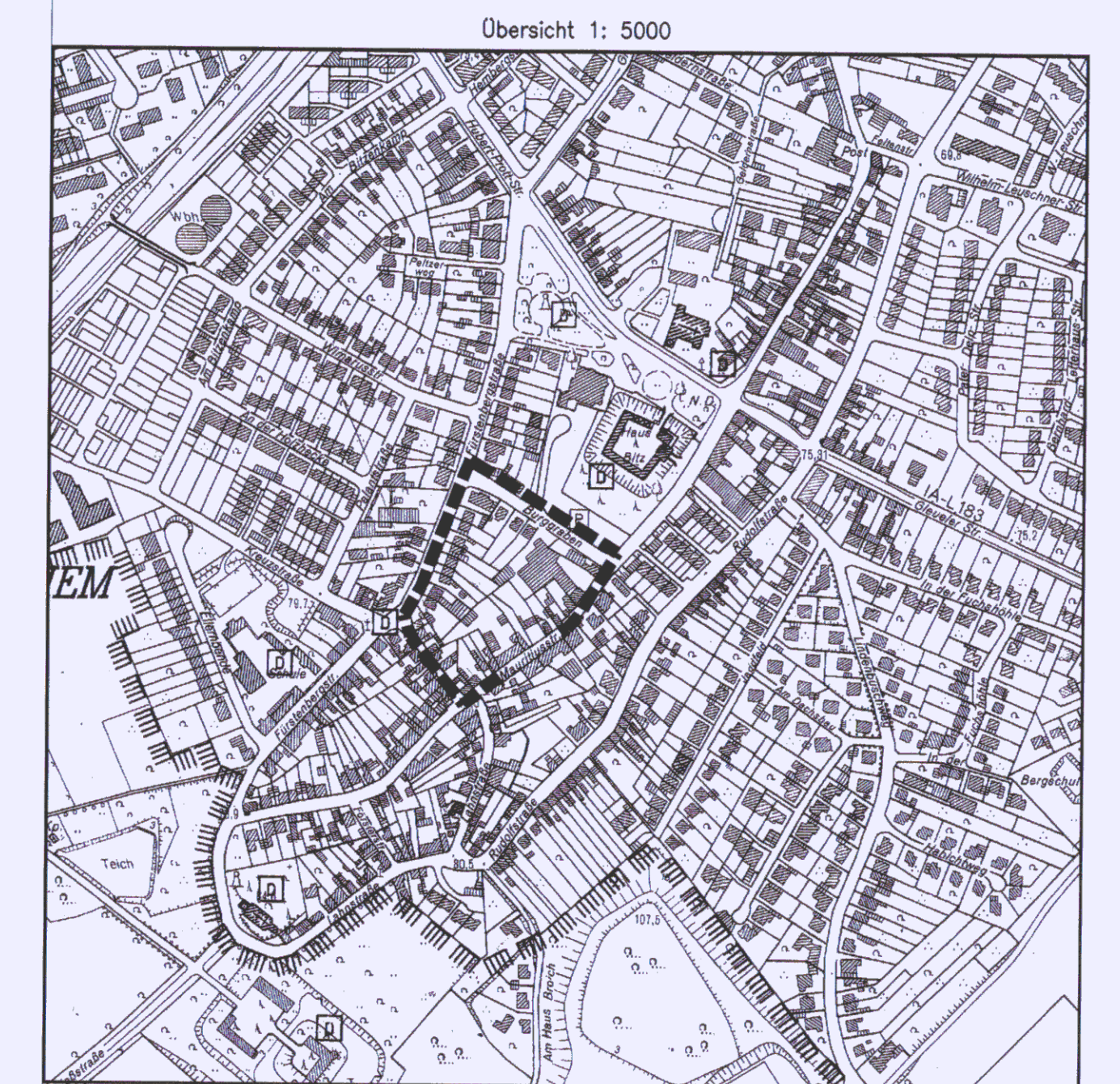
Verkehrsfäche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsberuhigter Bereich

Schutz, Pflege, Entwicklung der Landschaft

zu erhaltender Baum

Sonstige Pflanzstellen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Stellplätze
humoses Bodenmaterial
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Rechtsgrundlagen	Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	Auslegungsbeschluss	Öffentliche Auslegung	Erneuerte öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Ausfertigung	Öffentliche Bekanntmachung	Aufgestellt	Planunterlagen	Besichtigung
Baugesetz (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 214), vor. 1998 S. 127, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) mit Wirkung vom 01.08.2002. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch den Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereinigung von Wohnbänken vom 22.04.1997 (BGBl. I S. 466). Planrevisionsordnung 1990 (PlanV.90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256) zuletzt geändert am 09.09.2000 (GV. NRW S. 479). Bauordnungs- und -satzungsrecht (BauOB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.05.2002 (BGBl. I S. 1193).	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Planung der Stadt Frechen hat am 15.07.2003 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB diesen Plan zur Aufstellung beschlossen.	Die BürgerInnen sind über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 05.10.2003 bis 20.10.2003 sowie am 11.08.2004 unterrichtet worden.	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauplanung der Stadt Frechen hat am 05.10.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB diesen Plan zur öffentlichen Auslegung beschlossen.	Dieser Plan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.05.2004 bis 23.05.2004 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung über Ort und Zeit der Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Frechen am 10.05.2004 Nr. 13.	Dieser Plan hat gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 21.06.2004 bis 25.06.2004 erneut öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung über Ort und Zeit der Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Frechen am 10.05.2004 Nr. 13.	Der Rat der Stadt Frechen hat am 20.07.2004 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB diesen Plan als Satzung beschlossen.	Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.	Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Frechen am 05.08.04 Nr. 25 bekannt gemacht.	STADT FRECHEN Der Bürgermeister Fachbereich 6 Planung, Umwelt und Umwelt Abteilung 61 Frechen, den 04.08.04	Die Oberzustimmung der Bestandsangaben mit dem Bebauungsplan und den kartografische Darstellung sowie die genehmigte Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.	Es wird bestätigt, dass diese Kopie mit dem Original-Bebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken übereinstimmt.