

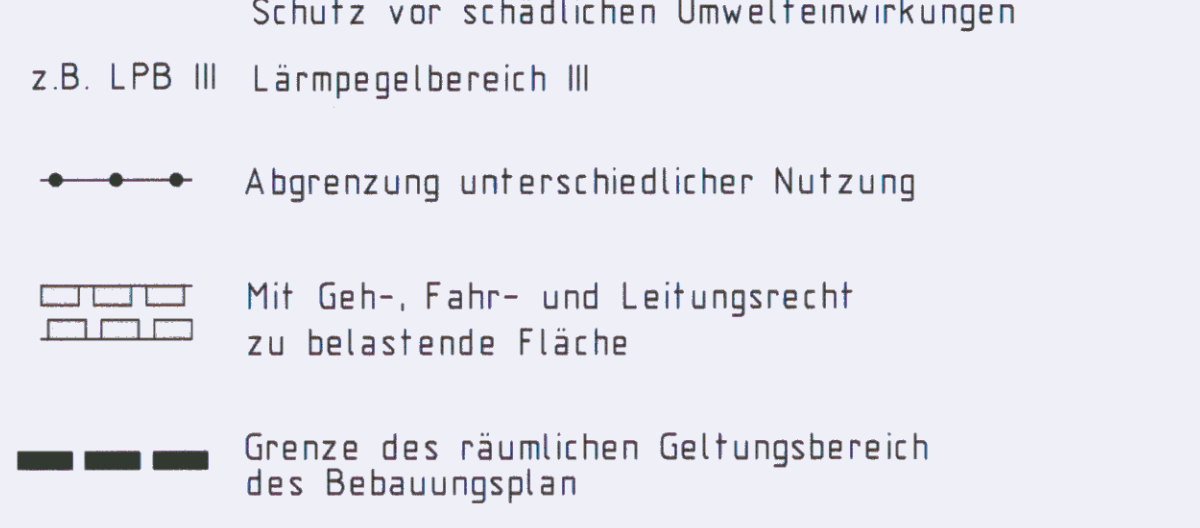
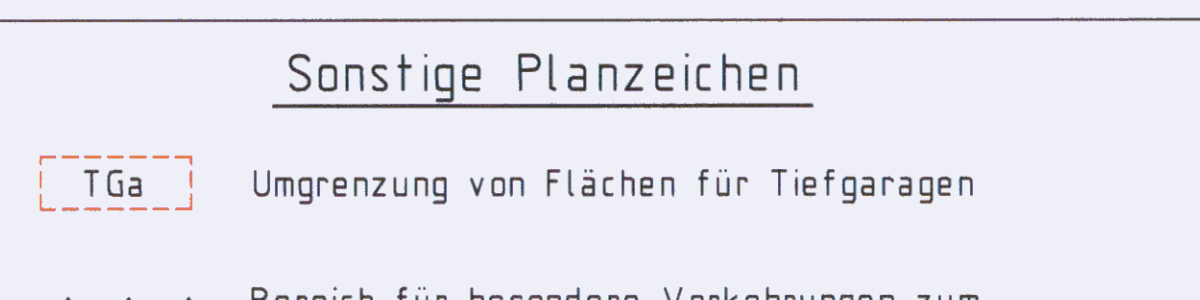
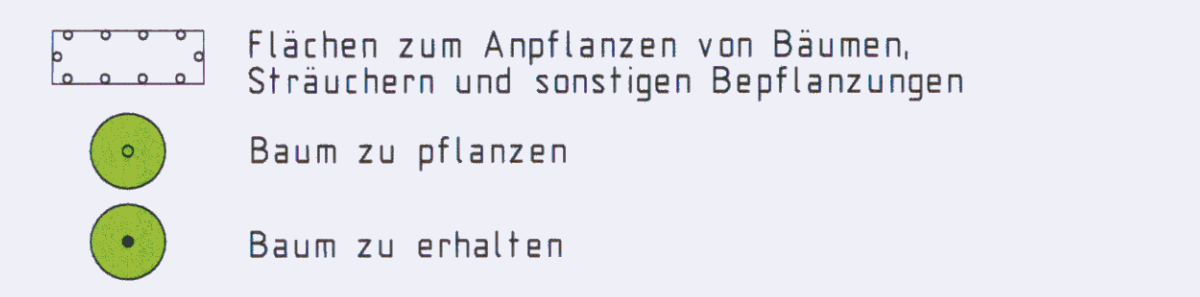
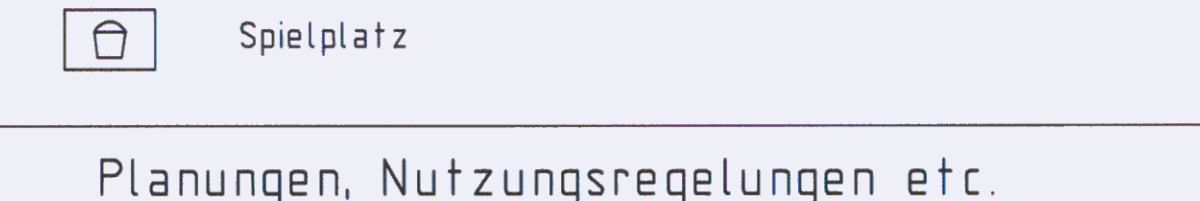
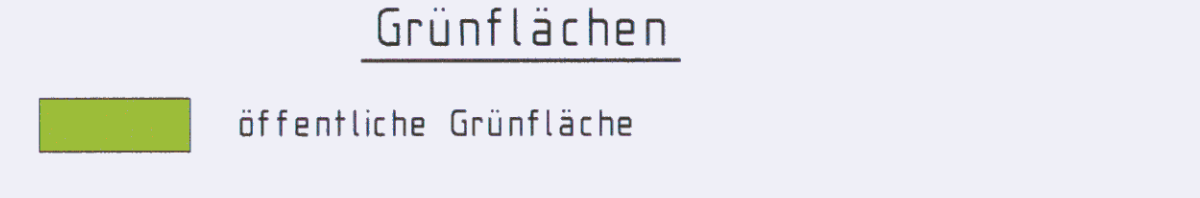
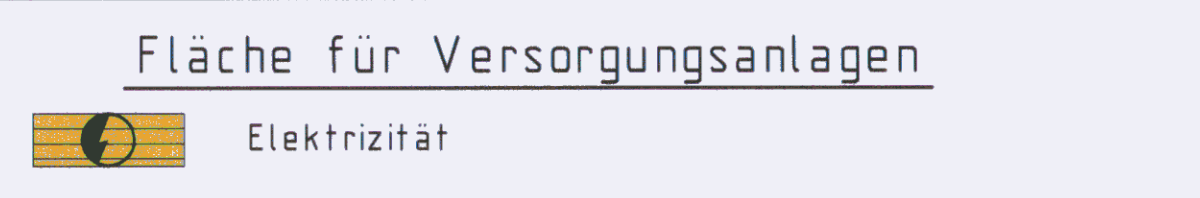
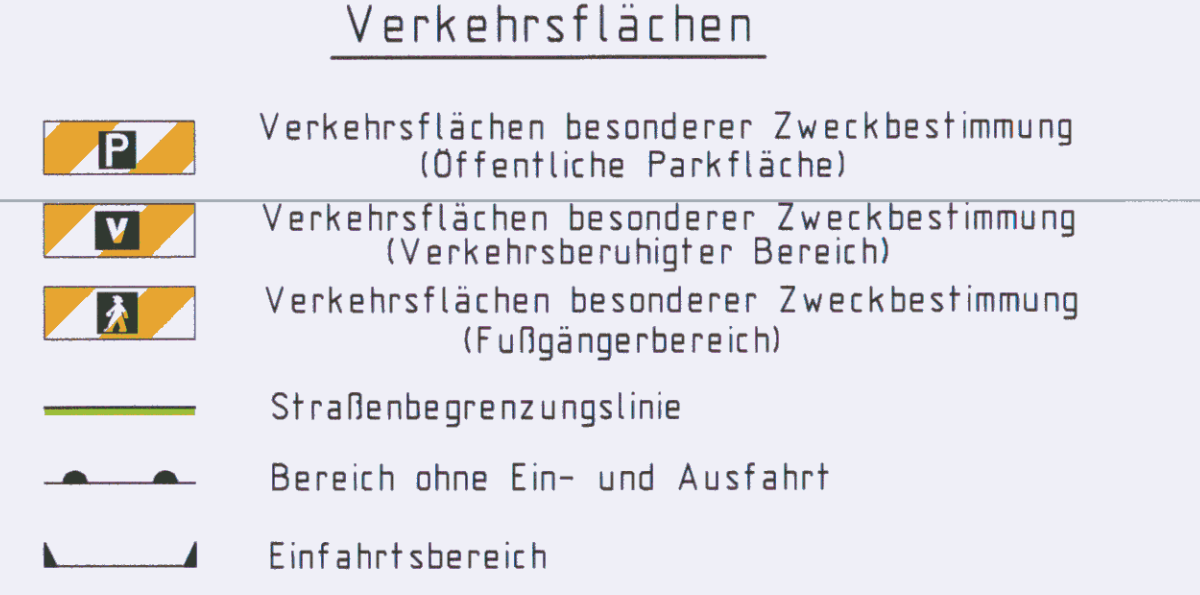
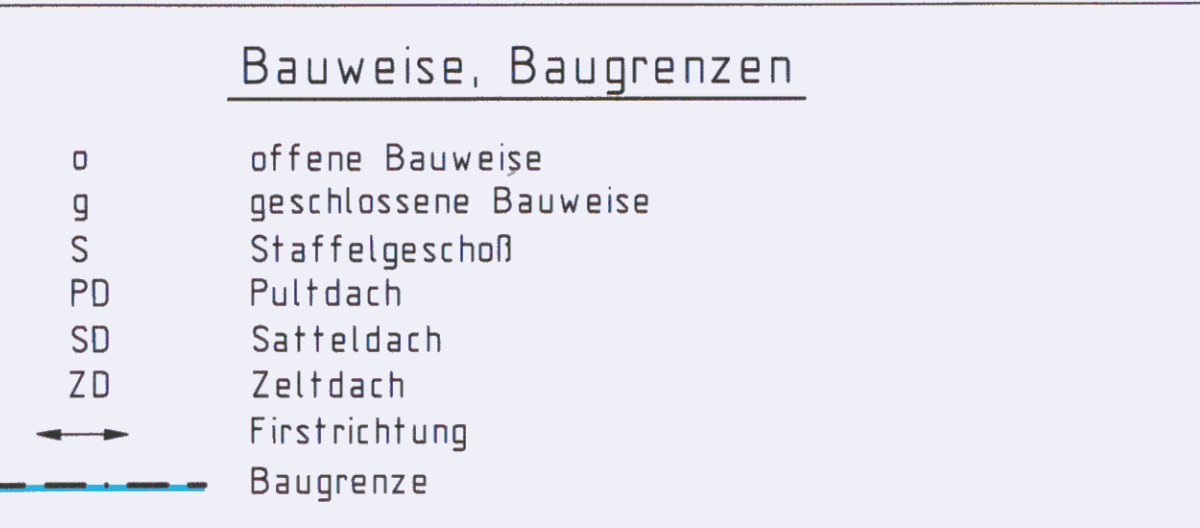
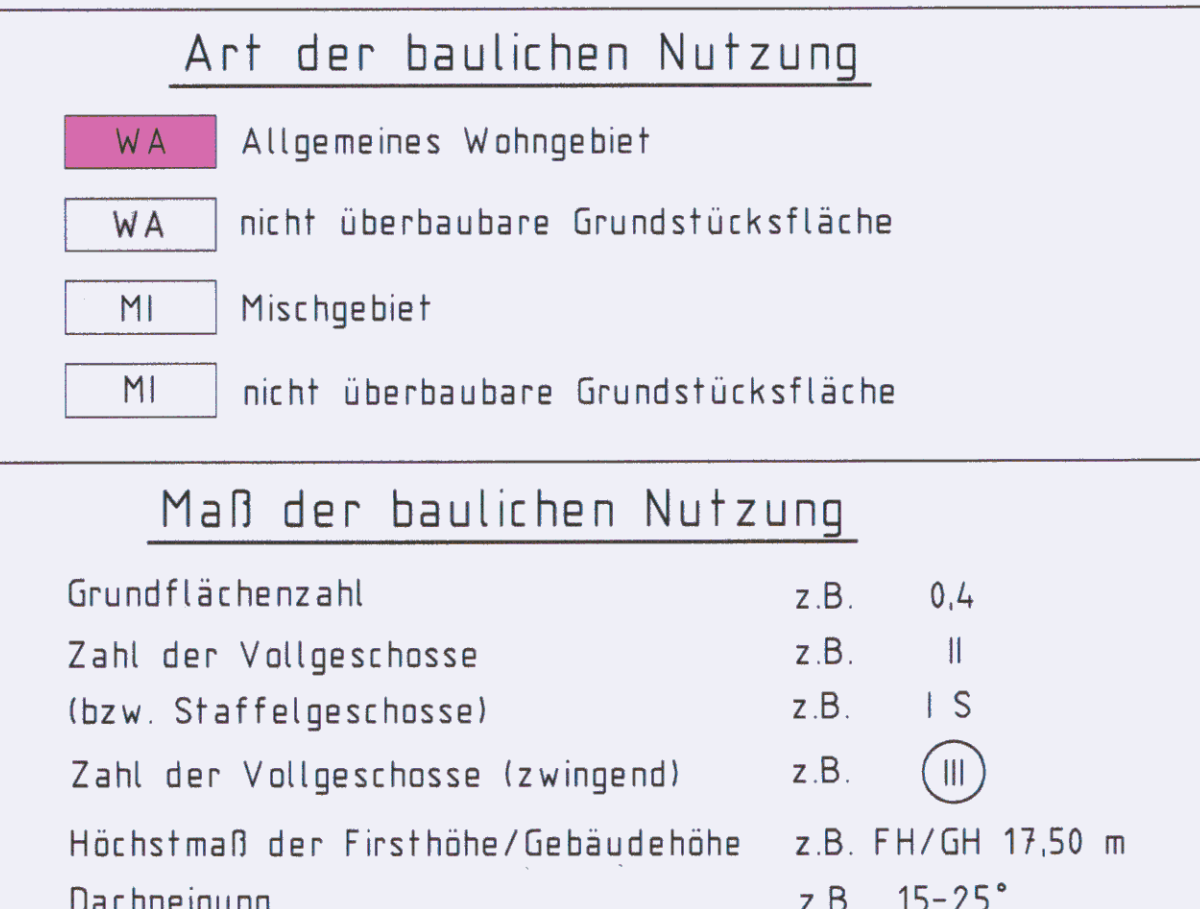


**Textliche Festsetzungen**

- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen
    - Nr. 4 Gartenbetriebe
    - Nr. 5 Tankstellen
 nicht zulässig sind.
  - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen
    - Nr. 6 Gartenbetriebe
    - Nr. 7 Tankstellen
    - Nr. 8 Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
 nicht zulässig sind.
  - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes
  - Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Baufeldern MI 1, MI 2, und MI 3 die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 2-5 nur auf den zu der Straßenseite gewandten Gebäudeseiten angeordnet sein dürfen und die Nutzung nach Nr. 1 nur auf der von der Straßenseite abgewandten Seite angeordnet sein dürfen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**
  - Die festgesetzten Freihöhen/Gebäudehöhen sind gemäß § 10 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 Straßenseite.
    - Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird mitzuzählen, wobei die Grundfläche im WA 3 - 9 bis zu 50 von Hundert überbaut werden darf. Im Mischgebiet und den Baufeldern WA 1 und WA 2 sind die Flächen der Tiefgarage nicht mit zu rechnen.
    - Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird mitzuzählen, wobei die Grundfläche im WA 3 - 9 bis zu 50 von Hundert überbaut werden darf. Im Mischgebiet und den Baufeldern WA 1 und WA 2 sind die Flächen der Tiefgarage nicht mit zu rechnen.
- 3. Nebenanlagen**
  - Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den Baufeldern WA 1, WA 2, WA 7, WA 8 und MI 1-3 Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
  - In den Baufeldern WA 3-6a und WA 9 sind als Nebenanlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO überachte Freizeitanlagen und Wintergärten im Anschluss an das Wohnhaus bis zu einer Tiefe (gemessen ab Baugrenze) und maximaler Höhe von 3,00 m mit Schrägdach und einer Dachneigung von 10-30° zulässig. Gartenschhäuser und Gartenschläuhäuser sind gem. § 23 Abs. 5 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Grundfläche von maximal 6 qm als Baugrundstück zulässig. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
  - Im Baufeld WA 9 a sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen für Kleintierhaltung bis zu einer maximalen Grundfläche von 180 m² zulässig. (siehe Hinweis Nr. 12.3)
- 4. Stellplätze**
  - Baufelder
    - Stellplätze dürfen in den Baufeldern WA 1, WA 2, WA 7, WA 8, WA 9, MI 1, MI 2, und MI 3 nur unterhalb der Geländeoberfläche in den gekennzeichneten Bereichen für Tiefgaragen vorgesehen werden. Oberirdische Stellplätze sind ausnahmsweise aber nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
    - Baufelder WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 a, WA 6 b a
  - Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind Stellplätze in den seitlichen Abstellflächen. Doppelcarports und Garagen sind in Form, Farbe, Material und Konstruktion einheitlich zu gestalten.
- 5. Immissionsschutzanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbautellen**
  - An den im Bebauungsplan durch das Planzeichen gekennzeichneten Fassaden müssen die Fenster schutzwerdiger Räume (insbesondere Wohn- und Schlafräume und vergleichbare Aufenthaltsräume) zur Schaffung zunehmender Innenraumluftschalldämmung mit einem Schalldämmmaß R<sub>w</sub> nach DIN 4109 - Schalldämmung im Hochbau - vom November 1989) gem. nachstehender Tabelle entsprechen:
 

Luftschalldämmmaß (Ld)	Mitgeböhrter Außenbereich	Außenräume im Vorhandengebiet	Äußere Räume im Vorhandengebiet
I	41	41	41
II	43	43	43
III	45	45	45
IV	47	47	47
V	49	49	49

 Alternativ ist durch eine entsprechende Gebäudeplanung sicherzustellen, dass an den gekennzeichneten Fassaden entweder keine Außenbalkone zugelassen werden oder andere bauliche Vorkehrungen (z.B. verglaste Vorkant, Treppenhaut, Laubengang) getroffen werden.
- 6. Baurechtliche Festsetzungen**
  - In den Baufeldern WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 a, WA 6 b a sind Stempel bis max. 0,30 m Höhe zulässig. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante mit der Straßenseite. Gemessen ab Oberkante Rohdecke der oberen Geschossoberkante.
  - Die **Sochallehöhe** darf maximal 0,50 m betragen. Sie wird definiert als Differenz zwischen Neuaußenkante Fußboden Erdgeschoss und Niveau der zur Erschließung des Grundstückes dienenden Verkleidung (Schnittpunkt des Lots der Mitte der Gebäudevorderfront auf die Straßenseite). Bei mehr als zwei aneinander gebaute Gebäuden ist eine Staffelung in der Höhe vorzunehmen.



Änderung nach der ersten Offenlage

Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	Auslegungsbeschluss	Öffentliche Auslegung	Erweiterte öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Aufstellung	Öffentliche Bekanntmachung	Aufgestellt	Planunterlagen	Bestätigung
Frechen, den 14.03.2005	Frechen, den 16.03.2005	Frechen, den 16.03.2005	Frechen, den 16.03.2005	Frechen, den 16.03.2005	Frechen, den 16.03.2005	Frechen, den 16.03.2005	Frechen, den 16.03.2005	Frechen, den 16.03.2005	Köln, den	Frechen, den

#### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 1371) 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 in der Assessment- und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).  
Planungsbeschlussverordnung (PlanV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58).  
Landesbauordnung - NW (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256) zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV.NRW S. 439).  
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193).