

# BEBAUUNGSPLAN NR. 49 F

## 3. ÄNDERUNG DR.-SCHULZ-STRASSE

M. 1:500



### Textliche Festsetzungen

- Zulässige Grundfläche**  
Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO darf höchstens bis zu einer Grundfläche von 0,6 überschritten werden.
- Garagen und Stellplätze**  
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen bis zur Gesamttiefe der seitlichen Baugrenzen sowie auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB zulässig.
- Nebenanlagen**  
Als Nebenanlagen sind überdachte Freistitze und Wintergärten im Anschluß an das Wohnhaus bis zu einer Tiefe und maximalen Höhe von 3,00 m mit Schrägdach (Dachneigung 20°-22°) zulässig. Wände von Wintergärten mit Abstand < 2,50 m zur Nachbargrenze sind gemäß § 31 (1) Nr. 1 BauGB NW auf Gebäudefußhöhe herzustellen.
- Drempel**  
Drempel sind bis maximal 0,30 m Höhe zulässig. Als Maß hierfür ist der Schnittpunkt der Außenwand (Außenkante) mit der Sparrenunterkante, gemessen ab Oberkante Rohdecke, letzte Geschosshöhe, anzusehen.
- Sockelhöhe**  
Die Sockelhöhe darf maximal 0,30 m betragen. Sie wird definiert als Differenz zwischen Niveau Oberkante Fußboden Erdgeschosß und Niveau der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Verkehrsfläche (Schnittpunkt des Lots der Mitte der Gebäudeverflechtung auf die Straßenbegrenzungslinie).
- Dächer**  
Die Dächer der mit 4 bezeichneten Gebäude sind in der Dachneigung des bestehenden Nachbargebäudes anzupassen. Die Dächer der übrigen Gebäude sind als Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 35°-40° auszubilden. Walddächer sowie Krüppelwälderdächer sind nicht zulässig. Die Dächer der Garagen sind als Flachdächer (0°-3°) auszuführen.
- Dachaufbauten**  
Blüme und Strücker sowie deren natürliche Strukturen (z. B. Hecken) sind dauerhaft zu unterhalten. Abgibtige Gebölze sind durch argeiliche zu ersetzen und ebenso fachgerecht zu unterhalten.
- Firstrichtungen**  
Bei den festgesetzten Firstrichtungen handelt es sich um Hauptfirstrichtungen. Dies gilt nicht für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile.
- Stauraum vor Garagen**  
Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie mit einem 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.
- Abgrabungen**  
Abgrabungen zum Freilegen der Kellerkellereise zur Belichtung von Räumen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Kellerlichtschächte.
- Ausschluß Art der Nutzung**  
Gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 3 (3) BauNVO im Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung - kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.
- Begrenzung der Zahl der Wohnungen**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal eine begrenzt.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erwirkung von Boden, Natur und Landschaft (§ 21 Nr. 20 BauGB)**  
Zufahrten zu Gebäuden sowie Flächen für den ruhenden Verkehr auf Privatgrundstücken sind in einem wasserundurchlässigen Belag auszuführen: Pflaster, Rasengrünsysteme o.ä. Dies ist so auszuführen, daß anfallendes Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickern kann. Soweit in Vorgärten Standplätze für Abfallbehälter angelegt werden, sind diese in die gründerische Gestaltung sichtsicher zu integrieren.
- Für Grundstückseinfriedungen kommen in Frage:**
- Hecken
  - Hierbei sind heimische Gehölze zu verwenden wie
    - Taxus baccata - Eibe
    - Ligustrum vulgare - Liguster
    - Carpinus betulus - Hainbuche
    - Fagus sylvatica - Buche
  - Mauern
  - Holzzäune mit vertikaler Gliederung
- 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.
- Mauern und Zäune zur Verkehrsfläche sowie zu öffentlichen Grünflächen sind nur zulässig, wenn sie mit mindestens 0,75 m Abstand zur Grundstücksgrenze erstellt werden und an der Außen seite eine Bepflanzung mit Heckengehölzen vorgenommen wird.
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**  
Gärten sind als Hausgärten anzulegen mit Bäumen, Strüchern, Stauden, Rasen etc. Der Anteil an Nadelgehölzen und sog. Exoten wird auf 10% beschränkt. Für Neuanpflanzungen sind zu 40% bodenständige Gehölze gem. Pflanzliste zu verwenden.
- Die Dächer der Nebenanlagen (dazu gehören auch Garagen, Garten- und Fahrradhäuschen oder Ähnl.) sind extensiv zu begrünen.
- Die seitlichen und rückwärtigen Wandflächen der Garagen sowie Carports sind mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung ist so vorzunehmen, daß sie bei normalen Wucherverhältnissen in spätestens 5 Jahren abgeschlossen ist.
- Die Vorgärten sind gründerisch zu gestalten. Sie sind als untereinander zusammenhängende Grünflächen mit Einzelebepflanzung auszubilden und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden.
- Je 250 qm angefangene nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, hochstammiger Laubbau mit mind. 18 cm Stammumfang zu pflanzen und zu dauerhaft zu erhalten.
- Die mit der Signatur  festgesetzten Flächen sind mit Strüchern der Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgibtige Gehölze sind durch argeiliche zu ersetzen und ebenso fachgerecht zu unterhalten.
- Festsetzung für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 21 Nr. 20 BauGB)**  
Die als zu erhaltend festgesetzten Gehölzbestände sind vor und während der Baumaßnahme vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Hierzu ist die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten. Soweit erforderlich sind Schutzkürne, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammenschutz und Bodenverdrüchtungs-schutz anzuwenden.
- Pflanzliste**
- Baumarten**  
Acer campestre - Feldahorn  
Alnus glutinosa - Schwarzerle  
Malus sylvestris - Wildapfel  
Pinus commisus - Wildbirne  
Salix alba - Silberweide  
Sorbus aucuparia - Eberesche
- Strancharthen**  
Cornus mas - Gemeiner Hartweilchen  
Cornus sanguinea - Roter Hartweilchen  
Corylus avellana - Haselnuß  
Crataegus monogyna - Weißdorn  
Eunonymus europaeus - Pfaffenhuhtchen  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rhamnus frangula - Faulbaum  
Rosa canina - Hundrose  
Rubus fruticosus - Brombeere  
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder  
Salix caprea - Salweide  
Salix purpurea - Purpurweide  
Salix triandra - Mandelweide  
Salix viminalis - Kornweide  
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball  
Viburnum opulus - Gemeiner Schneeball  
Ilex aquifolium - Stechpalme  
Taxus baccata - Eibe
- Festandenbegrenzung**  
Clematis vitalba - Waldrebe  
Hedera helix - Efeu  
Lonicera caprifolium - Jellangerle  
liedier  
Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein (Kletterhilfe)  
Parthenocissus quinquefolia „Engelmannii“ - Wilder Wein  
Parthenocissus tricuspidata - Kletterender Wein
- Hecken**  
Hainbuche (Carpinus betulus)  
Rotbuche (Fagus sylvatica)  
Weißdorn (Crataegus monogyna)

### Legende

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 11-11 BauNVO)**
- WR** Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- 1Wo** Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- GFZ 0,8** Geschosflächenzahl als Höchstmaß
  - GRZ 0,4** Grundflächenzahl
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - II** Zahl der Vollgeschosse zwingend
- Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- O** Offene Bauweise
  - B** Bauweise
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)**
- St** Straßenverkehrsflächen
  - Ga** Straßenbegrenzungslinie
  - V** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche**
- Verkehrsbräuhiger Bereich**
- Pflanzungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)**
- A** Anpflanzen: Bäume
  - E** Erhaltung: Bäume
  - U** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a) und (6) BauGB
- Sonstige Pflanzungen**
- St** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Ga** Zweckbestimmung: Stellplätze
  - Ga** Garagen
  - M** Mit Gab, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)
  - S** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
  - SD** Dachform (§ 2) BauNVO; Satteldach
  - 35-40°** Dachneigung (§ 2) BauNVO
  - F** Firstrichtung (§ 2) BauNVO

### Rechtsgrundlagen, Planungs- und Genehmigungsverfahren

**STADT FRECHEN**

**DER BÜRGERMEISTER**

**FACHBEREICH PLANEN, BAUEN, UMWELT**

**Abteilung „Planung“**

**FRECHEN, DEN 09.03.1999**

**IM AUFTRAG**

**BEARBEITET: GRAPATIN**

**RECHTSGRUNDLAGEN:**

- BAUGESETZBUCH (BauGB) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137)
- RAUMNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 21.01.1990 (BGBl. I S. 123) GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GEBETZES VOM 22.04.1993 (BGBl. I S. 479)
- PLANZUCHENVERORDNUNG 1990 (BauV 90) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 22.01.1991 (BGBl. I S. 458)
- BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (BauO NW) IN DER FASSUNG VOM 07.03.1995 (GV NW S. 218/65) (N. S. 232)
- BUNDESNAUWSCHUTZGESETZ (BNatG) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 21.09.1998

**Die vorliegende Plangrundlage ist eine Zeichnung auf der Grundlage des amt. Lageplanes des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs.**

**Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.**

**Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.**

**Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Lageplan überein.**

### Plangrundlagen

Die vorliegende Plangrundlage ist eine Zeichnung auf der Grundlage des amt. Lageplanes des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs.

Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand.

Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.

Die Darstellung stimmt mit dem amtlichen Lageplan überein.

49 F  
3. Änd.