

# STADT FRECHEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 68 F, UESDORFER STRASSE,

GEMARKUNG: FRECHEN  
FLUR : 7  
MASSTAB : 1:500

Textliche Festsetzungen

Aufgrund von § 9 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2741) bei 1958 S. 1373 iVm den §§ 123 der BauNVO (BauNVO) i.d.F. vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 458) wird Folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung  
Gemäß § 6 BauNVO wird für alle Baufelder als Art der baulichen Nutzung **Mischgebiet - M1** festgesetzt.
- Mass der baulichen Nutzung  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen:  
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe  
- Nr. 7 Tankstellen  
- Nr. 8 Vergnügungsstätten i.S.d. § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, unzulässig sind.  
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung Vergnügungsstätten i.S.d. § 4 a Abs. 3 BauNVO ausserhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebietes unzulässig sind.
- Entlang der K 8 (Krankenhausstrasse) und der K 6 (Uesdorfer Strasse) sind gem. § 25 StrWG NW unter Mithilfe des Strassenbausträgers im Bereich der festgesetzten Grundflächen parallel zu den v.g. Strassen Flächen für die Anlagen zur Verankerung von Niederschlagswasser mit 1.000 qm Fläche vorgesehen, deren exakte Lage im Baugenehmigungsverfahren zu regeln ist. Es ist ein Abstand von 6 Metern zu den vorgenannten Straßen einzuhalten.
- Mass der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen  
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf in den mit A gekennzeichneten Baufeldern die zulässige Grundfläche nicht durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen überschritten werden. In den mit B bezeichneten Baufeldern darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Obergrenzenzahl von 0,6 überschritten werden.
- Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen in der festgesetzten Bebauungstiefe (sog. Baukon) sowie auf den hierfür gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.
- Als Nebenanlagen sind überdachte Freisitze und (echte) Wintergärten im Anschluss an das Wohnhaus bis zu einer max. Tiefe und max. Höhe von 3,00 m (Schragzahn (Dachneigung 20° - 25°)) zulässig.
- Die mit \* gekennzeichnete Fläche ist auf die Berechnung der GFZ mit anzurechnen.
- Immissionsschutz  
3.1 Innerhalb des mit A gekennzeichneten Bereiches des Bebauungsplanes müssen die umfassen: Dächer (Kuppeldächer, Kuppeldächer, Turmdächer) schutzwürdiger Räume, insbesondere Wohn- und Schlafräume und vergleichbare Aufenthaltsräume zur Schaffung zumutbar Innenpegel dem erforderlichen Schalldämmmass R<sub>w,ext</sub> nach DIN 4109 - Schalldämm im Hochbau - vom November 1980) gem. nachstehender Tabelle entsprechen:

Lärmpegelbereich	Mittelwert L <sub>eq</sub> (A)	Schalldämmmasse R <sub>w,ext</sub> in dB
III	61-65 dB(A)	35

3.2 Als aktiver Schallschutz ist entsprechend der Zeichnerischen Festsetzung eine Schallschutzwand in einer Länge von 125 m und einer Höhe H ≥ 2,00 m, gemessen ab Oberkante der nachd. angeordneten Stellplätze zu errichten. Die Schallschutzwand muss den Bestimmungen der ZTV Law 88 - Zusätzliche Technische Vorschriften für Lärmschutzwände an Strassen - entsprechen und folgende Kriterien erfüllen:

Schalldämmung AL <sub>A,R</sub> Str. ≥ 25 dB	Schalldämmung AL <sub>A,R</sub> Str. ≥ 8 dB
25	20

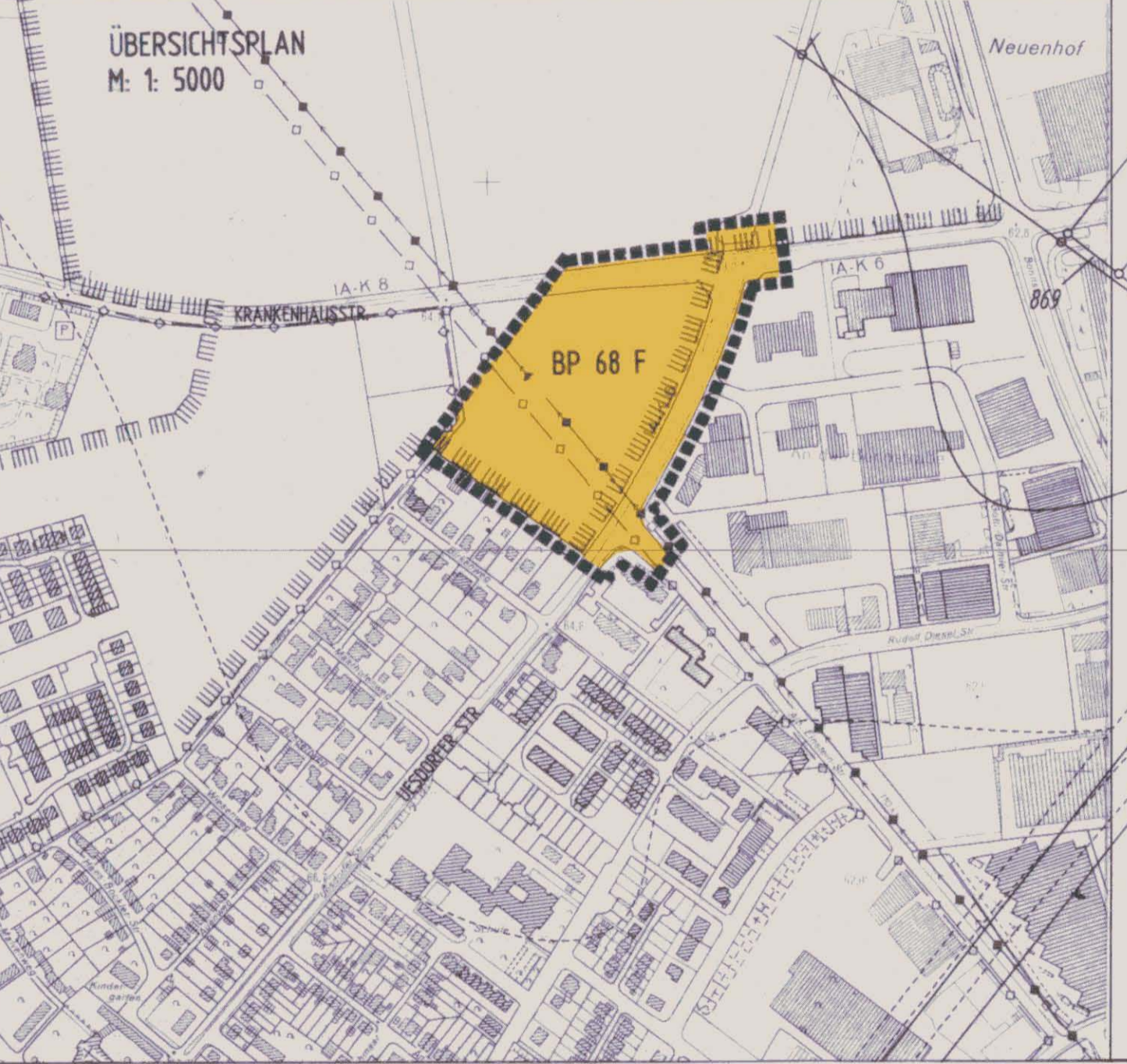
4. Nutzungseinschränkungen  
Entlang der K 8 (Krankenhausstrasse) und der K 6 (Uesdorfer Strasse) ist gem. § 25 StrWG NW unter Mithilfe des Strassenbausträgers ein Bereich zwischen dem äussersten Fahrbahnrand und der im Bebauungsplan festgesetzten Begrenzungslinie im Bereich der festgesetzten Grundflächen parallel zu den v.g. Strassen festzusetzen, in dem ein generelles Bau- und Werbeverbot gilt.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen  
5.1 In den mit A gekennzeichneten Baufeldern sind DrempeI bis max. 0,30 m Höhe zulässig. Bezugspunkt ist der Schrittpunkt der Aussenwand (Aussenkante) mit der Sparrenunterkante, gemessen ab Oberkante Rohdecke der letzten Geschossdecke.  
5.2 In den mit A gekennzeichneten Baufeldern darf die max. Sockelhöhe 0,30 m betragen. Sie wird definiert als Differenz zwischen Niveau Oberkante Fundament Erdgeschoss und Niveau der Mitte des Gebäudesanfangs auf die Strassenbegrenzungslinie. Bei mehr als zwei aneinander gebauten Gebäuden ist eine Staffelung in der Höhe vorzunehmen.  
5.3 Als Dachform wird für alle Baufelder **Satteldach** - SD - festgesetzt. Walmdächer sind unzulässig. Die Anschläge von Dachabschlüssen und Dachabschlüssen dürfen jeweils 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten, in der Summe der Einzelansätze sind sie bis zur Hälfte der Firstlänge zulässig.  
5.4 Dachaufbauten sind nur als Einzelbauten zulässig. Abgeschiepte Giebel sind unzulässig. Die Anschläge von Dachabschlüssen und Dachabschlüssen dürfen jeweils 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten, in der Summe der Einzelansätze sind sie bis zur Hälfte der Firstlänge zulässig.  
5.5 Abgrabungen zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in unterirdischen Geschossen sind nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Kellerlichtschächte zur Belichtung und Belüftung von Nicht-Aufenthaltsräumen.  
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
6.1 Zufahrten zu Gebäuden sowie Flächen für den ruhenden Verkehr auf den Privatgrundstücken der Wohnbebauung sind in einem wasserundurchlässigen Belag auszuführen. Pflaster, Pflasterbetriebe o.ä. Dies ist so auszuführen, daß anfallendes Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickern kann.  
6.2 Soweit in Vorgärten Standplätze für Abfallbehälter angelegt werden, sind diese in die gärtnerische Gestaltung sichtbar zu integrieren.  
6.3 Die Einfriedung der Vorgärtenbereiche ist bis zu einer Höhe von max. 0,90 m über dem Niveau der angrenzenden Erschliessungsanlagen zulässig. Alle übrigen Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.  
6.4 Mäuren und Zäune ab einer Höhe von 0,60 m entlang von Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn sie mit mindestens 0,75 m Abstand zur Grundstücksgrenze erstellt werden und an der Außenseite eine Befestigung mit Heckengehölzen vorgenommen wird. Hierbei sind heimische Arten zu verwenden wie Eibe, Liguster, Buche, Liguster, Weidorn.  
7. Festsetzungen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
7.1 Gärten sind als Hauptgarten anzulegen mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen etc. Der Anteil an Nadelgehölzen und sog. Exoten wird auf 10% beschränkt.  
7.2 Je Hauptgarten ist ein hochstämmiger Obstbaum mit mind. 12 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.  
7.3 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 Wurzelmessungen in spätestens 5 Jahren abgeschlossen ist.  
7.4 Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind als untereinander zusammenhängende Grünflächen mit Einzelbepflanzung auszubilden und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden.  
7.5 Die mit der Signatur  $\circ\circ\circ\circ$  festgesetzten Flächen sind mit Sträuchern der Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch artgleiche zu ersetzen und ebenso fachgerecht zu unterhalten. Die in dieser Fläche zulässigen Regenversickerungsbecken sind naturnah mit Sträuchern gem. der Artenliste und extensiver Weise zu gestalten.  
7.6 Auf Stellplatzflächen ist nach jedem 6. Stellplatz ein standorttreuer Baum mit mind. 18 cm Stammumfang und mind. 1,80 m Stammdicke zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
7.7 Die genaue Lage der Straßenbäume ergibt sich aus der Ausbauplanung.  
8. Festsetzung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 25b BauGB)  
8.1 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, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten. Soweit erforderlich, sind Schutzzone, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenversickerungsschutz anzuwenden.  
8.2 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.

### Rechtsgrundlagen, Planungs- und Genehmigungsverfahren

<b>STADT FRECHEN</b> DER BÜRGERMEISTER FÜR BÜRGERLICHE PLANUNG, BAU UND UMWELT Verwaltung: Pfaffen- und Finkenstr. Frechen, DEN 16.02.2002 IM AUFTRAG	Dieser Plan ist gem. § 211 Abs. 1 Bauordnungs- und Bauverfahrensordnung (BauBO) vom 19.06.2001 zur Ausführung beschlossen worden. Frechen, den 25.06.2002	Dieser Plan ist gem. § 211 Abs. 1 Bauordnungs- und Bauverfahrensordnung (BauBO) vom 19.06.2001 zur Ausführung beschlossen worden. Frechen, den 29.08.2001	Dieser Plan ist gem. § 211 Abs. 1 Bauordnungs- und Bauverfahrensordnung (BauBO) vom 19.06.2001 zur Ausführung beschlossen worden. Frechen, den 16.11.2001	Dieser Plan ist gem. § 211 Abs. 1 Bauordnungs- und Bauverfahrensordnung (BauBO) vom 19.06.2001 zur Ausführung beschlossen worden. Frechen, den 20.06.2001	Dieser Plan ist gem. § 211 Abs. 1 Bauordnungs- und Bauverfahrensordnung (BauBO) vom 19.06.2001 zur Ausführung beschlossen worden. Frechen, den 16.12.2001	Dieser Plan ist gem. § 211 Abs. 1 Bauordnungs- und Bauverfahrensordnung (BauBO) vom 19.06.2001 zur Ausführung beschlossen worden. Frechen, den 08.10.2001	Dieser Plan ist gem. § 211 Abs. 1 Bauordnungs- und Bauverfahrensordnung (BauBO) vom 19.06.2001 zur Ausführung beschlossen worden. Frechen, den 25.03.2002	Dieser Plan ist gem. § 211 Abs. 1 Bauordnungs- und Bauverfahrensordnung (BauBO) vom 19.06.2001 zur Ausführung beschlossen worden. Frechen, den 08.10.2001	Dieser Plan ist gem. § 211 Abs. 1 Bauordnungs- und Bauverfahrensordnung (BauBO) vom 19.06.2001 zur Ausführung beschlossen worden. Frechen, den 25.03.2002	Dieser Plan ist gem. § 211 Abs. 1 Bauordnungs- und Bauverfahrensordnung (BauBO) vom 19.06.2001 zur Ausführung beschlossen worden. Frechen, den 25.03.2002	Dieser Plan ist gem. § 211 Abs. 1 Bauordnungs- und Bauverfahrensordnung (BauBO) vom 19.06.2001 zur Ausführung beschlossen worden. Frechen, den 25.03.2002	Dieser Plan ist gem. § 211 Abs. 1 Bauordnungs- und Bauverfahrensordnung (BauBO) vom 19.06.2001 zur Ausführung beschlossen worden. Frechen, den 25.03.2002	Dieser Plan ist gem. § 211 Abs. 1 Bauordnungs- und Bauverfahrensordnung (BauBO) vom 19.06.2001 zur Ausführung beschlossen worden. Frechen, den 25.03.2002
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

**BEARBEITET: GRAPATIN**

**ÜBERSICHTSPLAN M: 1:5000**



<b>Legende</b>	<b>Grünfläche</b>
Art der baulichen Nutzung Mischgebiet	Private Grünfläche
Mass der baulichen Nutzung GRZ Grundflächenzahl	Anpflanzen von Bäumen
II Zahl der Vollgeschosse	Erhalt von Bäumen
Bauweise, Baulinie, Baugrenze	<b>Schutz, Pflege, Entwicklung der Landschaft</b>
g Geschlossene Bauweise	priv./öffentl.
o Offene Bauweise	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Erhalt von Bäumen und Sträuchern
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b>
Strassenverkehrsfläche	Strom
Strassenbegrenzungslinie	<b>Hauptversorgungsleitungen</b>
Strassenbegleitgrün	oberirdische 110 kv RWE Hochspannungsleitung
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt	unterirdische Thyssenleitung
Verkehrsfache besonderer Zweckbestimmung	<b>Sonstige Planzeichen</b>
Fußgängerbereich / Verkehrsberuhigter Bereich	Grenze des Räumlichen Geltungsbereiches
Öffentliche Parkplätze	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche und Lärmschutzwand
	St. Ga
	Umgrenzung von Stellplätzen, Garagen, Carports
	Abgrenzung der Art und Mass der Nutzung

**Plangrundlage:**  
Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasterabweichend überein.

**Hinweis:**  
Bodenprofile dürfen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 68 F nur mit vorheriger Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde und der mitwirkenden Rheinischen Amt für Denkmalpflege durchgeführt werden.  
Als Baumaßnahmen gelten z.B. Fundamentierung, Ausheben von Gruben, Planieren, Tiefzügen.

Dipl. Ing. Klaus Kerbs  
Örtliche leitender Versorgungsingenieur  
Säcker Straße 21  
50226 Frechen

**Hinweise/Kennzeichnungen:**  
XXXXXX Humöse Böden - Bautechnische Untersuchungen nach DIN 1054 notwendig  
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist gem. § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten.  
Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlenbergbau bedingten Grundwasserbeeinträchtigung.

BP 68 F