V-P 4 K

Vorhaben- und Erschließungsplan Frechen - Königsdorf VEP 4 K

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung zur Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Die Firsthöhe wird wie folgt begrenzt: WR 1 (entlang des Wohnweges) max. 7,80m über OK Fußboden 1. Vollgeschoß, in WR 2 / 3 max. 8,20 m über OK Fußboden 1. Vollgeschoß.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

2.1 In WR 5 ist abweichend eine Hausgruppe bis max. 60 m zulässig.

2.2 Ein Herausragen von Bauteilen, die in § 6 Abs. 7 BauO NW genannt sind oder Terrassen oder Wintergärten über die Baugrenze bleibt außer Betracht, wenn sie nicht mehr als 1,50 m hervortreten. Diese Gebäudeteile können pro Gebäudeseite maximal 50% der Fassadenfläche einnehmen.

3. Garagen, Nebenanlagen

3.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.

3.2 Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen 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.

3.3 Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der Flächen für Garagen zulässig. Ausnahmsweise sind Gartenhäuser und Geräteschuppen in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung

4.1 Zuwegungen und Zufahrten zu Gebäuden sowie Flächen für den ruhenden Verkehr auf Privatgrundstücken sind in einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen: Pflaster, Rasengittersteine o.ä. Dies ist so auszuführen, daß anfallendes Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickern kann. Zufahrten dürfen nur in einer Breite von insgesamt maximal 3,00 m ausgeführt werden, wobei befahrbare Einstellspuren für mehrere Zufahrten zulässig sind. Das gleiche gilt für notwendige Hauszugänge in einer Breite von max. 1,50 m.

4.2 Gärten sind als Hausgärten anzulegen mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen etc. Flächenversiegelung (Terrassen/Wege) ist auf 20 qm der Flächen zulässig.

4.3 Mindestens 60% der Dachflächen der baulichen Anlagen mit Flachdächern sind dauerhaft mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen.

4.4 In der öffentlichen Grünfläche sind in Ergänzung des vorhandenen Gehölzbestandes und der festgesetzten Baumpflanzungen ca. 1/5 der Grünfläche mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Der Anteil fremdländischer und buntlaubiger Arten ist auf max. 1/4 der Anzahl der zu bepflanzenden Gehölze begrenzt.

4.5 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern entlang des Grabens und südlich davon. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie ggf. unverzüglich zu ersetzen. Die in der DIN 18920 enthaltenen Schutzmaßnahmen für die vorhandenen, zu erhaltenden Gehölzbestände sind zu beachten. Die Bauarbeiten und auch die Inanspruchnahme des Geländes z.B. als Lagerplatz im Zuge der Bauarbeiten sind nicht zulässig.

4.6 Anpflanzung von 33 Bäumen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, erhalten und pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen. Der Stammumfang soll 18 - 20 cm betragen. Als Sorten kommen infrage:
- Sorbus aucuparia Eberesche
- Sorbus torminalis Mehlbeere
- Corylus colurna Baumhasel
- Carpinus betulus Hainbuche
- Carpinus betulus 'Fastigiata'
- Acer platanoides 'Globosum' Spitzahorn

II. Gestalterische Festsetzungen

Die Festsetzungen sind auf alle baulichen Anlagen einschl. Einfriedungen sowie auf Vorgärten anzuwenden.

1. Fassadengestaltung

Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien sind unzulässig.

2. Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen

Bei den Hauptgebäuden (d.h. dies gilt nicht für untergeordnete Anbauten bzw. Gebäudeteile) sind nur Satteldächer und Pultdächer zulässig. Deren Dachneigung beträgt zwischen 18° und 22°. Firstrichtungen sind wie im Plan festgesetzt auszuführen.

Die Dächer der Nebenanlagen (dazu gehören auch Garagen, Garten- und Fahrradhäuschen oder ähnliches) sollen so gestaltet werden, daß eine Dachbegrünung möglich ist. Mindestens 60% der Fläche ist extensiv zu begrünen.

3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der Länge der darunterliegenden Gebäudeseite zulässig.

4. Sockelhöhe

Die Sockelhöhe darf max. 0,40 m betragen. Sie wird definiert als Differenz zwischen Niveau Oberkante Fußboden 1. Vollgeschoß und Niveau der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Straße (Schnittpunkt des Lots der Mitte der Gebäudevorderfront auf die Straßenbegrenzungslinie).

5. Allgemeine Anforderungen an Gestaltung und Unterhaltung von Vorgartenflächen und Einfriedungen

a) Die Vorgartenflächen werden im Plan zeichnerisch definiert. Sie sind gärtnerisch zu gestalten. Die Vorgärten sind als untereinander zusammenhängende Grünflächen mit Einzelbepflanzung auszubilden und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden. Ausgenommen hiervon sind Zufahrten zu notwendigen Stellplätzen und Garagen sowie Zuwegungen im Rahmen von I. 4.1.

b) Soweit in Vorgärten Standplätze für Abfallbehälter angelegt werden, sind diese in die gärtnerische Gestaltung vollgeschützt einzubeziehen.

c) Für Grundstückseinfriedungen kommen in Frage:
- Hecken: Herbst- und 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.
Ausnahmen bestehen für die Gebäude nördlich des geplanten Wohnweges (WR 3), hier sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00m zulässig.

Die Höhe von 1,80 gilt auch für alle anderen Begrenzungen der privaten Freiflächen (Vorgärten/ Gärten) zur öffentlichen Erschließung und zur öffentlichen Grünfläche.
Alle übrigen Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00m zulässig.

Hecken müssen zu Straßen und Wegen mit mindestens 0,25 m Abstand zur Grundstücksgrenze erstellt werden.
Mauern und Zäune zur Verkehrsfläche sowie zur öffentlichen Grünfläche sind nur zulässig, wenn sie mit mindestens 0,75 m Abstand zur Grundstücksgrenze erstellt werden und an der Außenseite eine Bepflanzung mit Laubgehölzen vorgenommen wird.

III. Nachrichtliche Übernahmen

Die nach § 19 Wasserhaushaltsgesetz festgestellte Wasserschutzzone IIIb für das Wasserwerk Weiler wird nachrichtlich in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen.

IV. Kennzeichnungen

In der entsprechend gekennzeichneten Fläche sind Böden vorzufinden, die humoses Bodenmaterial enthalten. Bei deren Bebauung sind ggf. besondere Maßnahmen (Gründung) in Gründungsbereich erforderlich.

V. Hinweise

1. Der landschaftspflegerische Begleitplan ist der Begründung als Anlage beigefügt.

2. Das eingezeichnete Straßenprofil mit den eingezeichneten Parkplätzen und Bäumen sind nur zur Information vermerkt. Die genaue Lage ergibt sich aus der Ausbauplanung.

Stadt Frechen

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

Frechen - Königsdorf VEP 4 K

Gemarkung Königsdorf
Flur 17

Maßstab 1 : 500

Der Vorhaben- und Erschließungsplan besteht aus einem Blatt und dem Text.
Dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine Begründung beigefügt.
IM AUFTRAG
[Unterschrift]
Frechen, den 17.12.1996

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WR — Reines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
(0,8) — Geschoßflächenzahl als Höchstmaß
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH = 7,80 m — Höhe baulicher Anlagen Firsthöhe als Höchstmaß

Bauweise

nur Doppelhäuser zulässig
nur Hausgruppen zulässig
Baugrenze
Firstrichtung

Verkehrsflächen

V — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich mit Parkplätzen"

* — Durchfahrt verboten; nur für Versorgungsfahrzeuge, Fußgänger und Radfahrer frei

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage
Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Kinderspielfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Anpflanzen von Bäumen
Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen
Na — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Vorgärten

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) i.d. Neufassung vom 28.4.1993 (BGBl. I S. 622)
- Baunutzungsverordnung (BauN VO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 479)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.1.1991 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung NW (BauO NW) vom 7.3.1995 (GV NW. S. 218/SGV NW 232)
- Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.3.1987 (BGBl. I S. 889) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 481)

Planunterlage

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster, die kartographische Darstellung sowie die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Frechen, den 07.03.97

Für die Planung:

Stadt Frechen
Planungs- und Bauordnungsamt
IM AUFTRAG
[Unterschrift]

Schaller/Theodor Architekten BDA
Freie Architekten und Stadtplaner AKNW
Balthasarstraße 79 50670 Köln

Einleitung des Verfahrens

Das Satzungsverfahren zu diesem Plan ist gemäß § 7 (3) des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch durch Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen

vom 06.12.1995

eingeleitet worden.

Frechen, den 27.02.1997

BÜRGERMEISTER

Öffentliche Auslegung

Dieser Plan ist gemäß § 7 (3) Satz 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in Verbindung mit § 3 (2) des Baugesetzbuches durch Beschluß des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen

vom 16.06.1996

zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden.

Frechen, den 27.02.1997

BÜRGERMEISTER

Dieser Plan hat gemäß § 7 (3) Satz 3 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in Verbindung mit § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit

vom 25.06.1996

bis 26.07.1996

öffentlich ausgelegen.

Die Auslegung wurde am 17.06.1996 im Amtsblatt der Stadt Frechen öffentlich bekanntgemacht.

Frechen, den 27.02.1997

BÜRGERMEISTER

Satzungsbeschluß 17.12.1996

Dieser Plan ist gemäß § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Frechen beschlossen worden.

Frechen, den 27.02.1997

BÜRGERMEISTER

Anzeigeverfahren

Dieser Plan wurde gemäß § 7 (3) BauGB-MaßnahmenG in Verbindung mit § 11 (3) des Baugesetzbuches

am 10.3.97

angezeigt.

Zu diesem Plan gehört die Verfügung

vom 27.3.97

Az. 35.2.12-34-26/97

Köln, den 27.3.97

Die Bezirksregierung i.A. [Unterschrift]

Ausfertigung

Diese Plansatzung wird hiermit ausgefertigt.

Frechen, den 31.03.1997

BÜRGERMEISTER

Bekanntmachung

Die Bekanntmachung der Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 7 (3) des Maßnahmengesetzes in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches ist

am 30.04.1997

erfolgt.

Mit der Bekanntmachung tritt dieser Plan in Kraft.

Frechen, den 30.05.1997

BÜRGERMEISTER

Übersichtsplan