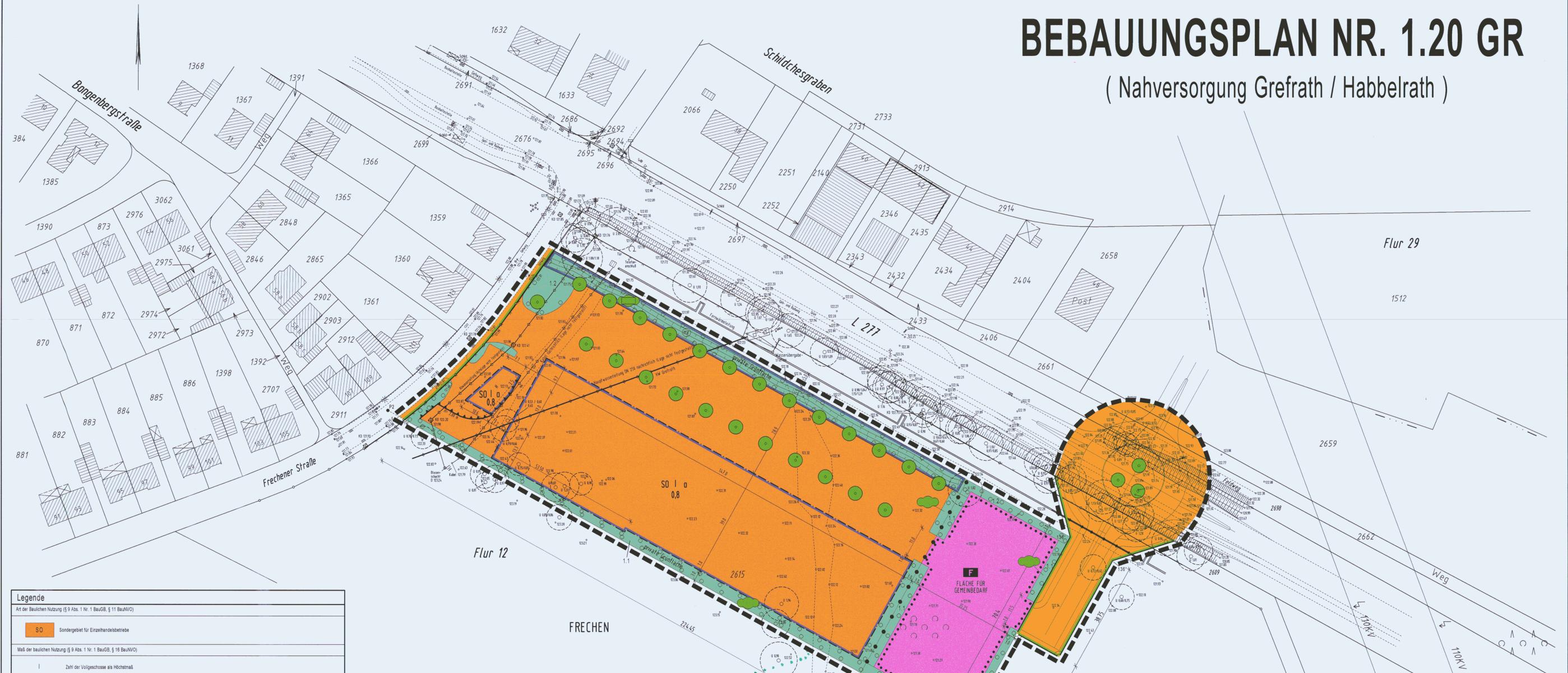


BEBAUUNGSPLAN NR. 1.20 GR

(Nahversorgung Grefrath / Habelrath)



Legende	
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)	
	Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)	
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
	offene Bauweise
	Baugrenze
Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gas und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	
	Flächen für den Gemeinbedarf
	Feuerwehr
Verkehrsmitteln (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)	
	unterirdisch
	Art der Leitung (siehe Plan)
	Art der Leitung (siehe Plan)
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)	
	private Grünfläche
Übergrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	
	Müdenversicherung
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Anpflanzen Bäume
	Anpflanzen Sträucher
	Anpflanzen Sonstige Bepflanzungen
Sonstige Planzeichen	
	Schallschutz
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Sondergebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Sondergebietes

Textliche Festsetzungen:

Art der baulichen Nutzung
Sondergebiet - SO
Das festgesetzte Sondergebiet ist ein "Sondergebiet für Einzelhandelsbetriebe" gemäß § 11 BauNVO in ihm sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude ausnahmsweise zulässig. Die Verkaufsfläche (VFA) ist als höchstzulässige festgesetzt. In der VFA ist sowohl nahversorgungsrelevanter als auch zentrenrelevanter Einzelhandel zulässig. Innerhalb der so festgesetzten Verkaufsfläche sind:
1. SB-Märkte als Lebensmittel-Discounterbetriebe mit zusammen höchstens 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Beträgt die Verkaufsfläche eines Betriebes nicht mehr als 700 m², so ist der Handel mit Waren aller Art zulässig; der Anteil der nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen "Lebensmittel" und "Getränke" darf einen Anteil von 50 % an der Verkaufsfläche nicht überschreiten. Wird die Verkaufsfläche auf die höchstens zulässigen 800 m² erweitert, darf das zentrenrelevante Sortiment höchstens 45 % an der Verkaufsfläche betragen.
2. SB-Märkte als Lebensmittel-Verbrauchermärkte (Vollsortimenter) mit zusammen höchstens 1200 m² Verkaufsfläche zulässig. Die nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen müssen einen Anteil von mind. 90 % an der Verkaufsfläche aufweisen.
Nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Einzelhandel ist Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimentsgruppen entsprechend der Anlage 1, Teil A des Einzelhandelsklassen NW von 07.05.1996 (MBl. NW 1996 S. 922) und der "Köder-Lücke".

Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche
Eine Überschreitung der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl wird gem. § 16 Abs. 4 Satz 3 und 4 BauNVO nicht zugelassen.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenablagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, mit zugehörigen Ausgrenzungen, Terrassen und Stützmauern und deren Zubehören sowie die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenablagen.

Immissionsschutz
Kühl- und Lüftungsgeräte
Die Geräuschabstrahlung der im Zusammenhang der Nutzung eines SB-Marktes erforderlichen Kühl- und Lüftungsgeräte ist so auszugleichen, dass die in der Nachbarschaft anzuhaftende Immissionsschwerlast nicht erfüllt werden. Die Kühlgeräte / Außenverflüger / Kondensatoren dürfen in 5 m Abstand einen Schalldruckpegel von 55 dB(A) bei Nachschallung nicht überschreiten, um in der Frechener Straße zugewandten Bereich aufgestellt zu werden.

Anlieferzeiten
Die Anlieferung darf nur während der Tageszeit von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr erfolgen.

Versickerung Niederschlagswasser
Innerhalb der so umgrenzten Fläche ist das unbelastete Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB in Form einer Mulde über Behälterbeschichten zu versickern. Die rechtlichen und sonstigen Anforderungen an die Muldenversickerung sind durch geordnete wasserrechtliche Erlaubnisse im Rahmen des bauverordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen und festzusetzen.

Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Die mit der Signatur [Symbol] und der Ordnungsnummer 11 festgesetzten Flächen sind mit Sträuchern 12 x verpflanzt, 60-100 cm Pflanzabstand 1x/1 der Anteile zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgange Gehölze sind durch argeleiche zu ersetzen und ebenso fachgerecht zu unterhalten.
- Die mit der Signatur [Symbol] und der Ordnungsnummer 12 festgesetzten Flächen sind zu 60% mit reiferen Weiden und zu 40% mit Sträuchern 12 x verpflanzt, 60-100 cm Pflanzabstand 1 x 1 m der Anteile B sowie mit Laubbäumen der Pflanzliste A (mind. 18 cm Stammumfang, mind. 180 m Stammhöhe) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgange Gehölze sind durch argeleiche zu ersetzen und ebenso fachgerecht zu unterhalten. Die Versickerungsanlage ist landschaftsgerecht zu integrieren.
- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind 10 Stück Laubbäume der Pflanzliste A mit mind. 18 cm Stammumfang und mind. 180 m Stammhöhe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgange Gehölze sind durch argeleiche zu ersetzen und ebenso fachgerecht zu unterhalten. Die genaue Lage ergibt sich aus der Ausbauplanung.
- Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind 10 Stück Laubbäume der Pflanzliste B mit mind. 18 cm Stammumfang und mind. 150 m Stammhöhe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgange Gehölze sind durch argeleiche zu ersetzen und ebenso fachgerecht zu unterhalten. Die genaue Lage ergibt sich aus der Ausbauplanung.

- Pflanzliste A:**
- Corylus colurna
 - Sorbus aria
 - Gleditsia triacanthos "Sunburst"
 - Rubus pseudacacia "Ubraculifera"
- Pflanzliste B:**
- Acer campestre (Faldalder)
 - Alnus glutinosa (Schwarzerei)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Fagus sylvatica (Hainbuche)
 - Fraxinus excelsior (Eiche)
 - Malus sylvestris (Wildapfel)
 - Prunus avium (Vogelkirsche)
 - Pyrus communis (Wildbirne)
 - Quercus petraea (Traubeneiche)
 - Quercus robur (Stieleiche)
 - Sorbus aucuparia (Liebersteine)
 - Tilia cordata (Wendlandrose)
- Straucherarten:**
- Comus mas (Hartfarn)
 - Comus sanguinea (Roter Hartfarn)
 - Corylus avellana (Haselnuss)
 - Crataegus monogyna (Weißdorn)
 - Euonymus alatus (Pfaffenhutchen)
 - Ligustrum vulgare (Liguster)
 - Rosa canina (Hundsrose)
 - Rhamnus frangula (Faulbaum)
 - Salix triandra (Mandelweide)
 - Salix viminalis (Körbweide)
 - Sorbus aucuparia (Liebersteine)
- Fassadenbegrünung:**
- Clematis montana (Waldrebe)
 - Hedera helix (Efeu)
 - Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
 - Parthenocissus tricuspidata (Gehölz-klimmender Wein)
- Hecken:**
- Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Hedera helix (Efeu)
 - Quercus petraea (Traubeneiche)
 - Quercus robur (Stieleiche)
 - Salix caprea (Eben)
 - Crataegus monogyna (Weißdorn)

Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen
Die in der Landschaftspflegerechts-Begleitplanung benannten Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf den Grundstücken in Frechen, Gemarkung Frechen, Flur 25, Flurstück 1 a, 15a und Gemarkung Frechen, Flur 11, Flurstück 1 a, 431 werden wie folgt zugeordnet:

- Sondergebiet: 33 %
- Gemeindefläche: 18 %
- Straßenverkehrsfläche: 5 %

Hinweise
Für die innerhalb des 35-m-Abstandes zur Waldfläche liegenden südwestlichen und südlichen Teile des Pflanzgebietes sind privat-rechtliche Waldschadenverzecherklärungen abzuholen. Es sind angrenzende Waldschadenverzecherklärungen durch Entzug in das Grundbuch zu sichern, sodass diese nur mit Zustimmung des Waldesamts geändert werden können. Der Pflanzbereich liegt im ehemaligen Bombenwurf-/ Kampfgelände im bauverordnungsrechtlichen Genehmigungs- bzw. Erlaubnisverfahren ist der Kampffeldraum (mit der Bezirksregierung Köln unter Bezug auf die dortige Stellungnahme vom 16.06.2004, Az. 2.5 St 102/2004, zu belegen. Das Pflanzgebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohleabbau bedingten Grundwasserbeeinträchtigung im bauverordnungsrechtlichen Genehmigungs- bzw. Erlaubnisverfahren ist die Stellungnahme des Bergbauverordnungsamt Frechen AG, 50935 Köln, bzw. des Erftverbandes, Pfaffenfelder Weg, 50126 Bergheim, einzuholen.

<p>Rechtsgrundlagen: Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.08.1997 (BGBl. I S. 2748) mit 1998 S. 1031 zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2820) mit Wirkung v. 01.08.2002 Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1998 (BGBl. I S. 121), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionsanreizverordnung und Wohnbauabgesetz vom 22.04.1995 (BGBl. I S. 148) Planungsabgrenzung 1990 (PlanVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 30) Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) i. d. Fassung der Bekanntmachung v. 05.01.2001 (BGBl. I S. 259), zuletzt geändert durch Art 23a des Gesetzes zur Änderung des Wasserhaushaltsgesetz i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 119)</p>	<p>Dieser Plan ist gemäss § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauplanung gemäss § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 18.02.2004 zur Aufstellung beschlossen worden</p>	<p>Die Bürger/-innen sind über die allgemeinen Ziele und Zwecke dieser Planung gemäss § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 18.02.2004 bis zum 28.02.2004 im Amtsbüro der Stadt Frechen bekannt gemacht</p>	<p>Dieser Plan ist gemäss § 3 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauplanung der Stadt Frechen am 19.05.2004 im Amtsbüro der Stadt Frechen bekannt gemacht</p>	<p>Dieser Plan hat gemäss § 9 (3) BauGB in der Zeit von bis zum 19.05.2004 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 19.05.2004 im Amtsbüro der Stadt Frechen bekannt gemacht</p>	<p>Dieser Plan hat gemäss § 9 (3) BauGB in der Zeit von bis zum 17.02.2004 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 17.02.2004 im Amtsbüro der Stadt Frechen bekannt gemacht</p>	<p>Dieser Plan ist gemäss § 9 (3) BauGB in der Zeit von bis zum 15.09.2004 öffentlich ausgelegt. Die Auslegung wurde am 15.09.2004 im Amtsbüro der Stadt Frechen bekannt gemacht</p>	<p>Dieser Bebauungsplan wird hermit aufgestellt</p>	<p>Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes sowie des Ortes der Auslegung gemäss § 9 (3) BauGB ist am 20.09.2004 im Amtsbüro der Stadt Frechen erfolgt</p>	<p>Aufgestellt: Stadt Frechen Bürgermeister Fachbereich 6 Bauen, Planen und Umwelt Abteilung 61 Planung und Umwelt</p>	<p>Dieser Plan stimmt mit dem Originalbebauungsplan und dem darauf verzeichneten Verneken überein.</p>	<p>Planungslage: Die dargestellte Katasterflächenteilung stimmt mit dem amtlichen Nachweis Stand: 23.03.2004 überein. Die dargestellte Topographie wurde am 10.07. und 10.03.2004 örtlich ermittelt. Die Höhen wurden im System 59+00 anwesend.</p>
<p>Frechen, den 15.09.2004 Bürgermeister</p>	<p>Frechen, den 15.09.2004 Bürgermeister</p>	<p>Frechen, den 15.09.2004 Bürgermeister</p>	<p>Frechen, den 15.09.2004 Bürgermeister</p>	<p>Frechen, den 15.09.2004 Bürgermeister</p>	<p>Frechen, den 17.02.2004 Bürgermeister</p>	<p>Frechen, den 15.09.2004 Bürgermeister</p>	<p>Frechen, den 17.02.2004 Bürgermeister</p>	<p>Frechen, den 20.09.2004 Bürgermeister</p>	<p>Frechen, den 17.09.2004 Bürgermeister</p>	<p>Frechen, den Bürgermeister</p>	<p>Frechen, den Bürgermeister</p>

STADT FRECHEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 1.20 GR
Nahversorgung Grefrath / Habelrath

Maisack 1-300
Fachbereich 6 Planen, Bauen und Umwelt - Abteilung 6.61 Planung, Umwelt und Liegenschaften