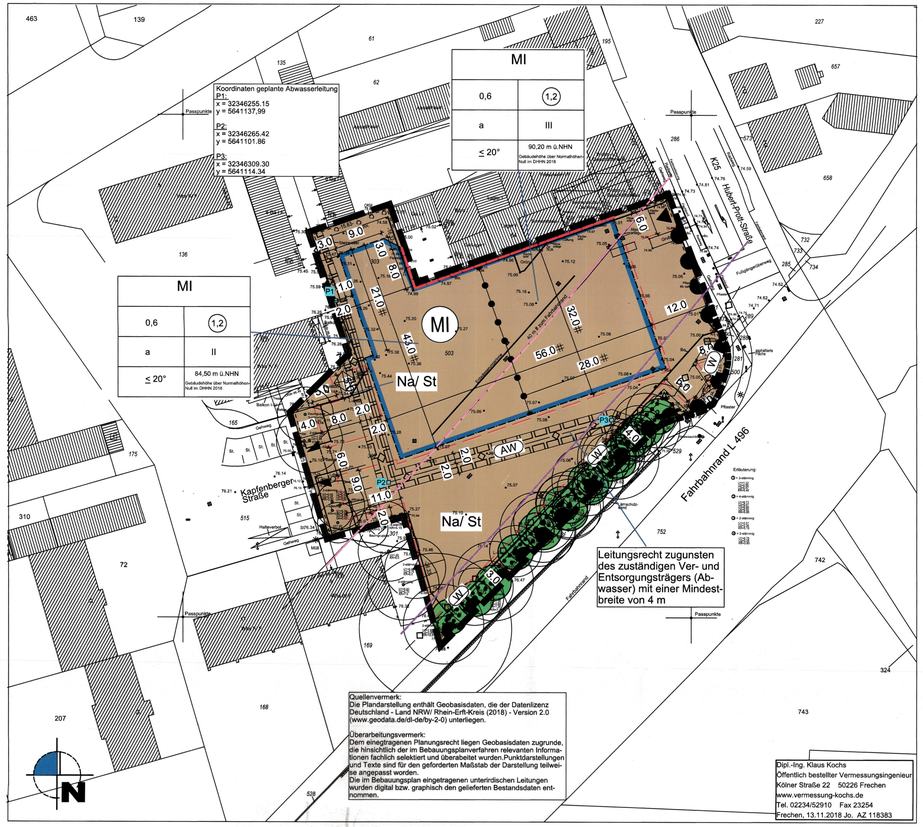


AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung hat am 04.12.2018 die Einleitung des Aufstellungsverfahrens beschlossen

Frechen, den 19.11.2019

gez.
Die Bürgermeisterin

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung hat am 04.12.2018 die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung erfolgte am 25.02.2019.
Der Vorentwurf und die Begründung haben vom 27.02.2019 bis 15.03.2019 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.02.2019 beteiligt worden.

Frechen, den 19.11.2019

gez.
Die Bürgermeisterin

AUSLEGUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung hat in seiner Sitzung am 09.04.2019 die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Frechen, den 19.11.2019

gez.
Die Bürgermeisterin

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE

Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben vom 20.05.2019 bis einschließlich 20.06.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 10.05.2019 im Amtsblatt Nr. 8 der Stadt Frechen ortsüblich bekannt gemacht worden.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 Bau GB mit Schreiben vom 16.05.2019 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt und beteiligt worden.

Frechen, den 19.11.2019

gez.
Die Bürgermeisterin

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Frechen hat den Bebauungsplan nach Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen in seiner Sitzung am 09.07.2019 als Satzung beschlossen (§10 Bau GB).

Frechen, den 19.11.2019

gez.
Die Bürgermeisterin

AUSFERTIGUNG

Die Übereinstimmung der textlichen und zeichnerischen Inhalte des Bebauungsplans mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Frechen, den 19.11.2019

gez.
Die Bürgermeisterin

BEKANNTMACHUNG UND INKRAFTTRETEN

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 02.12.2019 ortsüblich im Amtsblatt Nr. 13 der Stadt Frechen bekannt gemacht worden. Am Tage der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Frechen, den 04.12.2019

gez.
Die Bürgermeisterin

PLANGRUNDLAGE

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster zum 13.11.2018 und die Richtigkeit der kartografischen Darstellung gemäß Liegenschaftskarte werden bescheinigt. Die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig.

Frechen, den 04.09.2019

gez.
Dipl.-Ing. Klaus Kochs, ÖBVI
Kölner Straße 22, 50226 Frechen

NUTZUNGSSCHABLONE (ERLÄUTERUNGEN)

Art der baulichen Nutzung	MI		
Grundflächenzahl höchstzulässig	0,6	(1,2)	Geschossflächenzahl höchstzulässig
Bauweise (abweichend)	a	III	Zahl der Vollgeschosse höchstzulässig
Dachneigung	≤ 20°	90,20 m ü.NHN Gebäudehöhe über Normalhöhen-Null in DHHN 2016	Gebäudehöhe als Höchstmaß

A FORMELLES VERFAHREN

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35.23F - Gemarkung Frechen Flur 20 werden die bisher geltenden textlichen und zeichnerischen Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans für die im Geltungsbereich der 2. Änderung gelegenen Flächenteile unwirksam.

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 1 BIS 11 BAUNVO)**

(1) Art der baulichen Nutzung
Im Plangebiet ist als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässigkeitskatalog gemäß § 1 (4 bis 9) BauNVO

1. Allgemein zulässig sind:

1.1 Wohngebäude,
1.2 Geschäfts- und Bürogebäude,
1.3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
1.4 sonstige Gewerbebetriebe,
1.5 Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2 Unzulässig sind:

2.1 Gartenbaubetriebe,
2.2 Tankstellen,
2.3 Vergnügungsstätten.

2 **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB I.V.M. §§ 16 BIS 21 BAUNVO)**

(1) Geschoß- und Grundflächenzahl
Die höchstzulässige Geschoßflächen- (GFZ) und Grundflächenzahl (GRZ) ist wie folgt festgesetzt:

- Geschoßflächenzahl GFZ = 1,2
- Grundflächenzahl GRZ = 0,6

(2) Zahl der Vollgeschosse
Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist in der Planurkunde durch Planeinschrieb festgesetzt.

(3) Höhe baulicher Anlagen
Die Gebäudehöhe GH max. ist in der Planurkunde durch Planeinschrieb festgesetzt.
Die Gebäudehöhe wird ermittelt an der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut.

3 **BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 3 BAUGB I.V.M. § 22 BAUNVO)**

(1) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
Es ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. An die südliche und westliche Grenze der Parzelle Gemarkung Frechen, Flur 20, Nr. 64 darf unter Würdigung nachbarlicher Interessen angebaut werden (siehe Kennzeichnung Planurkunde).

(2) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

a) Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Balkone um bis zu 1,5 m kann ausnahmsweise auf einer Länge von bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudeseite zugelassen werden.
Die Fläche wird auf die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) angerechnet.

4 **FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE UND GARAGEN MIT IHREN ZUFAHRTEN (§ 9 (1) NR. 4 BAUGB I.V.M. §§ 12 (6), 14 UND 23 (5) BAUNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO (wie z.B. Litfaßsäulen, Plakattafeln, Werbeanlagen, Schutzdächer, u.ä.) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (siehe Planurkunde Planeinschrieb Na/ St) zulässig.

5 **ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) NR. 11 BAUGB)**

(1) Ein- und Ausfahrten
Ein- und Ausfahrten zum Bebauungsplangebiet sind nur wie folgt zulässig:

- eine Ein- und Ausfahrt mit einer maximalen Breite von 6 m zur „Kapfenberger Straße" und
- eine Einfahrt von der „Hubert-Prot-Straße" mit einer Breite von 6 m (siehe hierzu zeichnerische Festsetzung in der Planurkunde),

Sonstige Ein- und Ausfahrten vom Betriebsgrundstück an die klassifizierten Straßen (K 25 und L 496) sind nicht zulässig.

6 **GEH-, FAHR- UND LEITUGSRECHT (§ 9 (1) NR. 21 BAUGB)**

Das Leitungsrecht mit einer Mindestbreite von 4 m (2 m beidseits der Leitungsachse) ist zugunsten des zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers (Abwasser) festgesetzt.

7 **FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) NR. 25A BAUGB)**

(1) Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB (Pflanzgebot)
Es sind mindestens zwei standortgerechte, hochstämmige, grosskronige Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm und einer Stammhöhe von mindestens 2,20 m fachgerecht zu pflanzen.
Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 6 m² betragen.
Die Bäume sind auf Dauer fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Die Pflanzung hat spätestens in der 1. Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen zu erfolgen.

8 **UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) NR. 25B BAUGB)**
Die als zu erhaltend festgesetzten Pflanzflächen und Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.
Sie sind vor und während der Bauphase vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Hierzu ist die RAS-LG 4 bzw. DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten.
Soweit erforderlich sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz anzuwenden. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

C BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BAUGB I.V.M. § 89 BAUO NRW

1 **DACHGESTALTUNG (§ 89 (2) BAUO NRW)**

(1) Dachform-neigung
Für das Hauptgebäude ist eine Dachneigung bis höchstens 20° zulässig.

2 **WERBEANLAGEN (§ 89 (1) NR. 1BAUO NRW)**
Für Werbeanlagen gelten folgende Zulässigkeitsvoraussetzungen:

a) Leuchtfarben, Reflexoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklamen sowie Laserlichtwerbung sind nicht zulässig.
b) Die Höhe der Werbeanlagen in Verbindung mit dem jeweiligen Hauptgebäude ist von der tatsächlich errichteten Gebäudehöhe des jeweiligen Gebäudes abzuleiten. Sie dürfen die tatsächlich errichtete Gebäudehöhe der Gebäude nicht überschreiten.
c) Freistehende Werbeanlagen in Form eines Pylons dürfen eine Höhe von höchstens 81,50 m ü. NHN (Gebäudehöhe über Normalhöhen-Null im DHHN 2016) aufweisen.
d) Die Anbringung an Bäumen, Lampen, Schornsteinen u.ä. Einrichtungen ist nicht gestattet.
e) Es sind höchstens eine Fahnengruppe aus maximal 4 Einzelfahnen oder zwei Fahnengruppen mit je maximal zwei Einzelfahnen je Gruppe zulässig.
Sie dürfen eine Höhe von höchstens 82,0 m ü. NHN (Gebäudehöhe über Normalhöhen-Null im DHHN 2016) aufweisen.

3 **EINFRIEDUNGEN (§ 89 (1) NR. 1BAUO NRW)**
Einfriedungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Höhe von maximal 2,50 m und über einer Höhe von 0,5 m nur in transparenter Form zulässig.
Unterer Maßbezugspunkt für die Bestimmung der Höhe von Einfriedungen ist die angrenzende Geländeoberfläche des jeweiligen Betriebsgrundstücks.
Hinweis:
Die Geländeoberfläche ist auf der Grundlage des § 2 (4) BauO NRW im Baugenehmigungsverfahren abschließend festzulegen.

D HINWEISE

1 Es wird empfohlen, eine projektbezogene Baugrunduntersuchung durchführen zu lassen. Die einschlägigen Regelwerke wie z.B. DIN 1054, DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2 und DIN 4124 sind zu beachten.
2 Es wird darauf hingewiesen, dass bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde gemäß dem Gesetz zur Pflege der Denkmäler im Lande NRW (Denkmalschutzgesetz -DSchG-) vom 11.03.1980 der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde bzw. dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen (Zehntnhofstraße 45, 52385 Nideggen-Wollersheim, Telefon 02425/ 9039-0) zu melden sind.
3 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung.
4 Bei Eingriffen in den Boden sowie dem Umgang mit Boden sind die einschlägigen Vorschriften wie die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 19731 zu beachten. Bei der Entsorgung der Böden wird - aus Sicht des Abfallrechts – zudem auf die LAGA M 20, TR Boden, verwiesen.
5 Die angeführten DIN-Vorschriften können bei der Abteilung Stadtplanung der Stadt Frechen eingesehen werden.
6 In der Planurkunde ist eine Wasserleitungstrasse der Rheinischen Netzgesellschaft mbH übernommen worden.
Vor Beginn der Baumaßnahme ist eine Kontaktaufnahme mit der zuständigen Regionalstelle (Rhein-Energie Leitungsauskunft, Parkgürtel 24, 50823 Köln) erforderlich, damit zwischenzeitliche (kleinräumige) Neuverlegungen von Versorgungsleitungen oder Hausanschlüsse berücksichtigt werden können.
7 Der Landesbetrieb Straßen und Verkehr Nordrhein-Westfalen hat mit Schreiben vom 06.03.2019 auf die Einhaltung der Baubeschränkungszone gemäß § 25 StrWG NRW hingewiesen. Diese gilt in einer Breite von 40 m - gemessen vom äußeren Fahrbahnrand. Innerhalb dieser Beschränkungszone ist eine Zustimmung/ Genehmigung des Straßenbaulastträgers erforderlich.
Die Baubeschränkungszone ist in der Planurkunde dargestellt.
8 Der Landesbetrieb Straßen und Verkehr Nordrhein-Westfalen hat mit Schreiben vom 06.03.2019 auf die Einhaltung der Werbeverbotszone gemäß § 28 i.V.m. § 25 StrWG NRW hingewiesen. Diese ist in der Planurkunde dargestellt. Zur Zulässigkeit von Werbeanlagen gilt aus straßenrechtlicher Sicht folgendes:

- Innerhalb der Werbeverbotszone sind Werbeanlagen mit Wirkung zur L 496 ausgeschlossen.
- Werbeanlagen innerhalb der Baubeschränkungszone gemäß § 25 StrWG bedürfen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung.
- Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig.
- Anlagen der Außenwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m - gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn – nicht errichtet werden.
- Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden.
- Eine Evtl. Beleuchtung zur Landesstraße hin ist so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden.
- Diese Aussagen gelten auch für Fahnen und Pylone.
- Zu Werbeanlagen ist ein gesonderter Antrag beim Landesbetrieb Straßenbau, Regionalniederlassung Ville-Eifel, einzureichen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018

Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom13. März 2019

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
MI Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
siehe Eintragung Nutzungsschablone und Textfestsetzungen

BAUGRENZEN UND BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Baugrenze
Kennzeichnung der Grenzen des Flurstücks Gemarkung Frechen, Flur 20, Nr. 64 an die unter Würdigung nachbarlicher Interessen angebaut werden darf (= abweichende Bauweise § 22 (4) BauNVO)

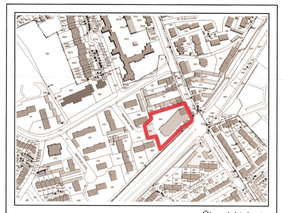
FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
Na/St Zweckbestimmung: Nebenanlagen und Stellplätze

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Ein- und Ausfahrtsbereich
Einfahrtsbereich
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

FÜHRUNG VON OBERIRDISCHEN UND UNTERIRDISCHEN VERSORGUNGSANLAGEN UND - LEITUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
unterirdische Wasserleitungen (W) gemäß Leitungsauskunft RheinEnergie

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Frechen (Abwasserkanal = AW) (§ 9 (1) Nr. 14 und 21 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
18,0 Vermaßung
Gliederung zur unterschiedlichen Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen
nachrichtliche Darstellung der Baubeschränkungszone zur L 496 gemäß § 25 StrWG NRW nach § 9 (6) BauGB
nachrichtliche Darstellung der Werbeverbotszone zur L 496 gemäß § 28 i.V.m. § 25 StrWG NRW nach § 9 (6) BauGB
P1 Festlegung von Koordinaten zur Bestimmung der geplanten Abwasserleitung


Übersichtskarte

Projekt:	Bebauungsplan Nr. 35.23F 2. Änderung Stadt Frechen - Gemarkung Frechen Flur 20
Auftraggeber:	Projektnr.: 01-108
Phase: Satzung nach § 10 (1) BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB	Stand: 26. Juni 2019
Bearbeitet: Dip. Ing. Dirk Strang Stadtplaner AK Rheinland-Pfalz	Geändert:
Maßstab: 1:500	Plangröße:

WeSt Stadtplaner
Waldstrasse 14, 56766 Ulmen, Tel.: 02676/9519110, Fax.: 02676/9519111
Tannenweg 10, 56751 Polch, Tel.: 02654/964573, Fax.: 02654/964574

H/B = 449 / 982 (0.44m²)