



Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen
 - Nr. 4 Gartenbetriebe
 - Nr. 5 Tankstellen
 - nicht zulässig sind.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet die in § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen
 - Nr. 6 Gartenbetriebe
 - Nr. 7 Tankstellen
 - Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind
 - nicht zulässig sind.
 - Gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes
 - Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Baufeldern MI 1, MI 2, und MI 3 die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 2-5 nur auf den zu der Straßenseite gewandten Gebäudeseite angeordnet sein dürfen und die Nutzung nach Nr. 1 nur auf der von der Straßenseite abgewandten Seite angeordnet sein dürfen.
- Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen**
 - Die festgesetzten Freizeitanlagen und Grünflächen sind gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO wie folgt bestimmt: Oberer Bezugspunkt ist der Firstabschluss/Gebäudeabschluss und unterer Bezugspunkt das Mittel der Oberkante Straße zwischen den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgeraden mit der Straßenseite.
 - Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl sind die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird mitzurechnen, wobei die Grundfläche im WA 3-9 bis zu 50 von Hundert überbaut werden darf. Im Mischgebiet und den Baufeldern WA 1 und WA 2 sind die Flächen der Tiefgarage nicht mit zu rechnen.
- Nebenanlagen**
 - Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den Baufeldern WA 1, WA 2, WA 7, WA 8 und MI 1-3 Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - In den Baufeldern WA 3-6a und WA 9 sind als Nebenanlagen gem. § 23 Abs. 5 BauNVO überachte Freizeitanlagen und Wintergärten im Anschluss an das Wohnhaus bis zu einer Tiefe (gemessen ab Baugrenze) und maximaler Höhe von 3,00 m mit Schrägdach und einer Dachneigung von 10-30° zulässig. Gartenschhäuser und Gartenschhäuser sind gem. § 23 Abs. 5 auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Grundfläche von maximal 6 qm Baugrundstück zulässig. Sonstige Nebenanlagen gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
 - Im Baufeld WA 9 a sind gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen für Kleintierhaltung bis zu einer maximalen Grundfläche von 180 m² zulässig. (siehe Hinweis Nr.12.3)
- Stellplätze**
 - Baufelder**
 - Stellplätze dürfen in den Baufeldern WA 1, WA 2, WA 7, WA 8, WA 9, MI 1, MI 2, und MI 3 nur unterhalb der Geländeoberfläche in den gekennzeichneten Bereichen für Tiefgaragen vorgesehen werden. Oberirdische Stellplätze sind ausnahmsweise aber nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Baufelder WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 a, WA 6 b a**
 - Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen sind Stellplätze in den seitlichen Abstandsflächen. Doppelcarports und Garagen sind in Form, Farbe, Material und Konstruktion einheitlich zu gestalten.
- Immissionsschutzanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbautellen**
 - An den im Bebauungsplan durch das Planzeichen gekennzeichneten Fassaden müssen die Fenster schutzwerdiger Räume (insbesondere Wohn- und Schlafräume) und vergleichbare Außenräume zur Schaffung zumutbarer Innenräume den erforderlichen Schalldämmmaßes R_w nach DIN 4109 – Schalldchutz im Hochbau – vom November 1989) gem. nachstehender Tabelle entsprechen:

Lärmgebiet (LPB)	Mindestmaß an Schalldämmung (R _w) in dB(A)	Außenräume in Wohngruppen, Überwachungs- und Betriebsräume, Unter- und oberirdische u.ä.	Bürosräume u.ä.
III	61-65	35	35
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	35
VI	76-80	50	45

 Alternativ ist durch eine entsprechende Gebäudeplanung sicherzustellen, dass an den gekennzeichneten Fassaden entweder keine Außenräume zugelassen werden oder andere bauliche Vorkehrungen (z.B. verglaste Vorkube, Treppenhause, Laubengang) getroffen werden.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
 - In den Baufeldern WA 3, WA 4, WA 5, WA 6 a, WA 6 b a sind Sdrenzel bis max. 0,30 m Höhe zulässig. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenkante (Aussenkante) mit der Straßenseite gemessen ab Oberkante Rohdecke der oberen Geschossoberkante.
 - Die **Sockelhöhe** darf maximal 0,50 m betragen. Sie wird definiert als Differenz zwischen Niveau Oberkante Fußboden Erdgeschoss und Niveau der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Verkehrrampe (Schnittpunkt des Lots der Mitte der Gebäudevorderfront auf die Straßenseite). Bei mehr als zwei aneinander gebauten Gebäuden ist eine Staffelung in der Höhe vorzunehmen.

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet
WA	nicht überbaubare Grundstücksfläche
MI	Mischgebiet
MI	nicht überbaubare Grundstücksfläche

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl	z.B. 0,4
Zahl der Vollgeschosse	z.B. II
(bzw. Staffelgeschosse)	z.B. I S
Zahl der Vollgeschosse (zwingend)	z.B. III
Höchstmaß der Firsthöhe/Gebäudehöhe	z.B. FH/GH 17,50 m
Dachneigung	z.B. 15-25°

Bauweise, Baugrenzen

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
S	Staffelgeschöß
PD	Pultdach
SD	Satteldach
ZD	Zeldach
→	Firststrich
→	Baugrenze

Verkehrsflächen

	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Öffentliche Parkfläche)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Verkehrsberuhigter Bereich)
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich)
	Straßenbegrenzungslinie
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
	Einfahrtsbereich

Fläche für Versorgungsanlagen

	Elektrizität
--	--------------

Grünflächen

	öffentliche Grünfläche
	Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen etc.

	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Baum zu pflanzen
	Baum zu erhalten

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
	Bereich für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
	Lärmpegelbereich III
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
	Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplan



Anderung nach der ersten Offenlage

Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Bürgerbeteiligung	Auslegungsbeschluss	Öffentliche Auslegung	Erneute Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Aufzettelung	Öffentliche Bekanntmachung	Aufgestellt	Planunterlagen	Bestätigung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen hat am 20.05.2003 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB diesen Plan zur Aufstellung beschlossen.	Die Bürgerinnen und Bürger sind über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 (1) BauGB bis zum 06.10.2003 bis 20.10.2003 sowie am 15.10.2003 informiert worden.	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen hat am 23.03.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB diesen Plan zur öffentlichen Auslegung beschlossen.	Dieser Plan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.12.2004 bis 21.06.2004 öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung über Ort und Zeit der Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Frechen am 10.05.2004 Nr. 13	Dieser Plan hat gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 19.05.2004 bis 21.06.2004 öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung über Ort und Zeit der Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Frechen am 25.11.2004 Nr. 35	Der Rat der Stadt Frechen hat am 08.05.2005 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB diesen Plan der Satzung beschlossen.	Dieser Bebauungsplan wird hiermit aufgesetzt.	Der Beschluss des Bebauungsplanes und die darin enthaltene Karte, die den Inhalt des Bebauungsplans darstellt, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Frechen am 08.05.2005 Nr. 13 veröffentlicht.	Frechen, den 08.05.2005 Im Auftrag des Bürgermeisters	Die Übereinstimmung der Bebauungspläne mit dem Liegenschaftskataster, die kartografische Darstellung sowie die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.	Es wird bestätigt, dass diese Kopie mit dem Original-Bebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken übereinstimmt.
Frechen, den 08.05.2005 Der Bürgermeister	Frechen, den 16.03.2005 Der Bürgermeister	Frechen, den 16.03.2005 Der Bürgermeister	Frechen, den 16.03.2005 Der Bürgermeister	Frechen, den 16.03.2005 Der Bürgermeister	Frechen, den 08.05.2005 Der Bürgermeister	Frechen, den 08.05.2005 Der Bürgermeister	Frechen, den 08.05.2005 Der Bürgermeister	Frechen, den 08.05.2005 Der Bürgermeister	Köln, den Der Bürgermeister	Frechen, den Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 1371, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) mit Wirkung vom 01.08.2002.
BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch den Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
Planungsrecht (PlanV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58).
Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW S. 439).
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193).

STADT FRECHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 38.1+2 F

3. Änderung

Kreuzbergstraße Nord

Maßstab 1:500

Fachbereich 6 Planen, Bauen und Umwelt – Abteilung 6.61 Planung und Umwelt