Whs

Ga/Cp



An der Ronna

Go/Cp

Ga/Op

Bebauungsplan Nr. 40.3 K, 2. Änderung Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§1 Art der baulichen Nutzung

(1) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 3 Abs. 3, Nr. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

(2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass bei Baugrundstücken mit einer Größe von weniger als 230 qm eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist und ab einer Größe von 230 qm 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Von dieser Festsetzung sind die Grundstücke der Baugebiete WR 1a und WR 3a ausgenommen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

(1) Die festgesetzten Firsthöhen / Gebäudehöhen werden gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wie folgt

a) Für die Baugebiete WR 1 und WR 1a ist oberer Bezugspunkt der Firstabschluss/ Gebäudeabschluss und unterer Bezugspunkt das Mittel der Oberkante Straße zwischen den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßengradiente des vorhandenen Wohnweges Gustav-Heinemann-Straße.

b) Für die Baugebiete WR 2 und WR 4 ist oberer Bezugspunkt der Firstabschluss/ Gebäudeabschluss und unterer Bezugspunkt das Mittel der Oberkante Straße zwischen den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßengradiente der geplanten

c) Für die Baugebiete WR 3 und WR 3a ist oberer Bezugspunkt der Firstabschluss/ Gebäudeabschluss und unterer Bezugspunkt die mittlere vorhandene (gewachsene) Geländehöhe des jeweiligen Baugrundstückes.

(2) Im Baugebiet WR 1a ist das Staffelgeschoss an der Vorderseite (West- oder Südseite mit Terrasse) um mindestens 2,00 m und an den anderen Seiten um mindestens 1,00 m zurück zu

(3) Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Grundflächenzahlen die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen) nicht mitzurechnen sind, soweit diese unterhalb der Geländeoberfläche liegen und mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,50 m versehen sind.

§ 3 Nebenanlagen

(1) Als Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO überdachte Freisitze und Wintergärten im Anschluss an das Wohnhaus bis zu einer Tiefe (gemessen ab Baugrenze) und maximalen Höhe von 3,00 m mit Schrägdach und einer Dachneigung von 10-30 ° zulässig.

(2) Gartenhäuser und Gartengerätehäuser sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, mit Ausnahme der darin gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze, nicht zulässig.

(3) Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind sonstige Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren

§ 4 Bemessung der Grundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird eine Mindestbreite pro Baugrundstück von 6 m festgesetzt.

§ 5 Stellplätze und Garagen

(1) Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig. Stellplätze sind zusätzlich in den Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen

(2) Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage für das Baugebiet WR 1a ist nur innerhalb des dafür zeichnerisch festgesetzten Bereiches zulässig.

Grünordnungsfestsetzungen

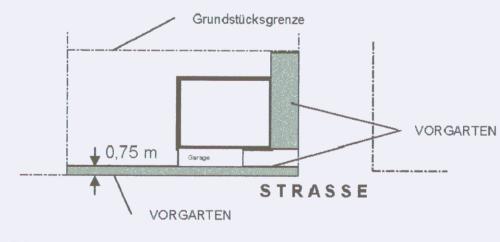
§ 6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Zufahrten zu Gebäuden sowie Flächen für den ruhenden Verkehr auf Privatgrundstücken sind in einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen (Pflaster, Rasenpflaster o. ä., keine Rasengittersteine) oder so zu gestalten, dass anfallendes Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickern kann.

(2) Soweit in Vorgärten Standplätze für Abfallbehälter angelegt werden, sind diese in die gärtnerische Gestaltung sichtgeschützt einzubeziehen.

(3) Die Einfriedung der Vorgartenbereiche ist bis zu einer Höhe von max. 0,60 m über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsanlagen zulässig. Als Vorgartenbereiche gelten die Flächen zwischen der Verkehrsfläche und dem Gebäude in der Gesamtbreite/-länge der jeweiligen

Für Grundstücke, welche mit zwei Grundstücksgrenzen an zwei Verkehrsflächen angrenzen, die winklig aufeinander stoßen (Eckgrundstücke), wird der Vorgartenbereich anhand folgender Systemskizze definiert: Systemskizze:



(4) Außerhalb der Vorgartenbereiche sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig. Dabei sind Zäune ab einer Höhe von 0,60 m entlang von Verkehrsflächen nur mit in die Bepflanzung integrierten Maschendraht- oder Stabgitterzäunen zulässig. Sichtschutzzäune, Mauern, Carports und Garagen einschließlich ihrer Zufahrten sind an Verkehrsflächen nur zulässig, wenn sie in einem Abstand von 0,75 m zur Grundstücksgrenze erstellt werden und wenn die Außenseiten mit einheimischen Heckengehölzen, wie Feldahorn, Liguster, Eibe, Weißdorn, Buche oder Hainbuche begrünt werden. Abgrenzungen, die die Fläche nur symbolisch abteilen, z. B., Kantensteine oder niedrige Einfassungen, bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

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

(1) Gärten sind als Hausgärten anzulegen mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen etc. Der Anteil an Nadelgehölzen und sog. Exoten wird auf 10 % beschränkt. Für Neuanpflanzungen sind zu 20 % bodenständige Gehölze gem. Pflanzenliste zu verwenden.

(2) An den im Plan festgesetzten Standorten ist jeweils ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 18-20cm und einer Stammhöhe von mind. 2,20 m zu pflanzen. Der genaue Standort ergibt sich aus der Ausbauplanung. Die Standräume der Bäume sind nach DIN 18916 anzulegen. Je Baum ist eine offene Baumscheibe von mind. 6 m² anzulegen. Die Baumscheiben sind zu begrünen.

(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 Wuchsverhältnissen in spätestens 5 Jahren abgeschlossen ist.

(4) Die Vorgärten sind zu mindestens 50 % zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sie sind nicht als Lager- oder Arbeitsflächen zu verwenden.

(5) Die Tiefgarage ist intensiv zu begrünen (Mindestdicke der Vegetationstragschicht 0,50 m, für Baumstandorte 0,80 m).

§ 8 Festsetzung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

(1) Die als zu erhalten festgesetzten Gehölzbestände sind vor und während der Baumaßnahme vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Hierzu ist die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" zu beachten. Soweit erforderlich sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz anzuwenden.

(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.

§ 9 Schutz des Oberbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberflächen ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Pflanzenliste

a. Baum-/Straucharten

Alnus glutinosa (Schwarzerle) Carpinus betulus (Hainbuche) Cornus mas (Hartriegel) Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) Corylus avellana (Haselnuss) Crataegus monogyna (Weißdorn) Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) Ligustrum vulgare (Liguster) Malus sylvestris (Wildapfel) Prunus spinosa (Schlehe) Pyrus communis (Wildbirne) Rosa canina (Hundsrose) Rhamnus frangula (Faulbaum) Rubus fruticosus (Brombeere) Salix caprea (Salweide) Salix triandra (Mandelweide) Salix viminalis (Korbweide) Salix purpurea (Purpurweide)

Sorbus aucuparia (Eberesche

Sorbus torminalis (Elsbeere)

Acer campestre (Feldahorn)

b. Hecken Acer campestre (Feldahorn) Carpinus betulus (Hainbuche) Crataegus monogyna (Weißdorn) Fagus sylvatica (Rotbuche) Ligustrum vulgare (Liguster) Taxus baccata (Eibe) Rosa ,Schneewittchen' (Strauchrose) Spirea (Spireen) in Sorten

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

§ 10 Sockelhöhen

Die Sockelhöhe darf

a) in den Baugebieten WR 1, WR 1a, WR 2 und WR 4 maximal 0,30 m betragen. Sie wird definiert als Differenz zwischen Niveau Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (unterstes Vollgeschoss) und dem Mittel der Oberkante Straße zwischen den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßengradiente.

b) in den Baugebieten WR 3 und WR 3a maximal 0,50 m betragen. Sie wird definiert als Differenz zwischen Niveau Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (unterstes Vollgeschoss) und der mittleren vorhandenen (gewachsenen) Geländehöhe des jeweiligen Baugrundstückes.

§ 11 Drempelhöhen

a) bei Satteldächern in den Baugebieten WR 1, WR 4 sowie bei Sattel- und Zeltdächern in den

b) bei Satteldächern in den Baugebieten WR 2 bis maximal 1,00 m Höhe zulässig.

Baugebieten WR 3 und WR 3a bis maximal 0,30 m Höhe zulässig.

Als Maß hierfür (Drempelhöhe) ist der lotrecht gemessene Abstand vom Schnittpunkt der Außenwand (Außenkante) mit der Sparrenunterkante, gemessen ab Oberkante Rohdecke, letzte

§ 12 Abgrabungen

Geschossdecke, anzusehen.

Abgrabungen zur Belichtung von Räumen in Kellergeschossen sind nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Kellerlichtschächte zur Belichtung und Belüftung von Nichtaufenthaltsräumen.

§ 13 Fassadengestaltung

Das Material für die Verblendung der Gebäudefassaden muss aus Klinker und/ oder Holz bestehen. Ausnahmsweise sind andere Materialien, außer Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien, in Abstimmung mit der Gemeinde zulässig, wenn die einheitliche Gestaltung einer Gebäudegruppe

§ 14 Satteldach

Satteldächer sind nur zulässig mit beidseitig gleich geneigten Dachflächen und mittigem First sowie gleicher Traufhöhe. Die Traufhöhe ist am Schnittpunkt der Gebäudeaußenkante mit der

Dachhaut zu messen. § 15 Firstrichtungen

Die Firstrichtungen müssen entsprechend der in den Baufenstern eingetragenen Firstpfeile bzw. soweit nicht festgesetzt, längs zur Gebäudehauptachse liegen. Bei den festgesetzten Firstrichtungen handelt es sich um Hauptfirstrichtungen. Diese gelten nicht

für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile § 16 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

(1) Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind nur als Einzelelemente in den Fensterachsen der darunter liegenden Geschosse zulässig und dürfen da lichte Öffnungsmaß der darunter liegenden Geschossfenster nicht überschreiten. Der Mindestabstand der Gauben von Gebäudeabschluss und Trennwänden beträgt 1,50 m. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens der Einzelgaubenbreite entsprechen. Die Breite aller Einzelgauben darf die Hälfte der Gesamtbreite des Daches nicht überschreiten. Aufstehende Flächen von Dachgauben müssen mindestens 0,50 m hinter die Gebäudeflucht des senkrecht aufstehenden Mauerwerks zurück springen. Schleppgauben sind nicht zulässig. Unterschiedliche Gaubenformen sind auf der Dachfläche eines Gebäudes sowie auf den Dachflächen von aneinander gebauten Doppelhaushälften nicht zulässig. Bei Dachneigungen unter 30° sind Dachgauben ausgeschlossen. Zur Belichtung des Dachgeschosses sind in derartigen Fällen ausschließlich Dachflächenfenster und

(2) Dachaufbauten in Form von Giebelhäusern (Giebelwand in der Flucht der darunter liegenden Außenwand) sind nur in einer maximalen Breite von 4,50 m je Gebäude zulässig. Der First des Giebelhauses muss mindestens 0,50 m unter dem First des Hauptdaches zurückbleiben.

(3) Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

§ 17 Garagen / Carports

Giebelverglasungen zulässig.

Für Garagen wird ein Mindestabstand zur Straße von 5,0 m vorgegeben (Stauraum). Carports sind als Stütze-/ Dach- Konstruktion auszuführen, geschlossene Wandflächen sind nicht zulässig. Die Dächer der Garagen und Carports sind als Flachdächer (0° bis 5° Dachneigung) auszuführen.

§ 18 Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern

Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen anzuordnen und zum öffentlichen Straßenraum sichtabschirmend zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

§ 19 Antennen

Antennen und insbesondere Satellitenantennen dürfen auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Dach- bzw. Fassadenfläche oder unter der Dachhaut angebracht werden. Ausnahmen sind zulässig für Grundstücke, die an mehreren Seiten durch Verkehrsflächen erschlossen sind. Ausnahmen sind auch zulässig, wenn ein ordnungsgemäßer Empfang sonst nicht sichergestellt werden kann.

III. Hinweise und Kennzeichnungen

1. Archäologische Bodenfunde

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände wie zum Beispiel Scherben, Steingeräte und Skelettreste entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Frechen und dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege anzuzeigen.

2. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind: Im Geltungsbereich ist ein Gebiet gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet, in dem sich humoses Bodenmaterial befindet. Vor einer Bebauung muss in diesem Bereich eine Baugrunduntersuchung durchgeführt und müssen gegebenenfalls besondere

Gründungsmaßnahmen ergriffen werden. 3. Wasserschutzzone

Das Gebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Weiler und Worringen/ Langel. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

4. Städtebaulicher Vertrag Zu diesem Bebauungsplan gehört der städtebauliche Vertrag vom 04.11.2005

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Reine Wohngebiete

Bei farbiger Darstellung:

a) Überbaubare Grundstücksfl.; b) Nicht überbaubare Grundstücksfl.

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,4 Grundflächenzahl

z.B. (0,8) Geschossflächenzahl

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II + S II Vollgeschosse zuzüglich Staffelgeschoss als Höchstmaß Das Staffelgeschoss ist auch als Vollgeschoss im Sinne der Bau0 NRW zulässig.

z.B. FH/GH 8,50 Firsthöhe/ Gebäudehöhe als Höchstmaß, Bezugshöhen siehe textl. Festsetzung § 2 (1), a- c

Bauweise, Baugrenzen

Offene Bauweise

Baugrenze

The state of the s

nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Parkplätze

Fußweg Straßenbegleitgrün

Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen

Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage

besonderer Zweckbestimmung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen etc.

Anpflanzung von Bäumen Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen zu Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen Zweckbestimmungen:

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports)

Stellplätze TGa Tiefgarage

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zu Art u. Maß der baulichen Nutzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des

Bebauungsplanes / der Änderung

Planzeichen bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Satteldach

Zeltdach Flachdach

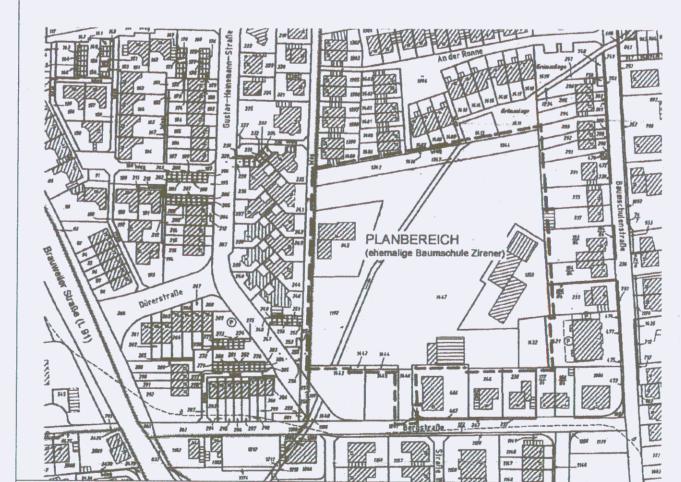
z.B. 25-35° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Firstrichtung der Hauptdachfläche (Satteldach)

Kennzeichnung

Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind.

(Vorkommen humoser Bodenschichten)



1. Ausfertigung

STADT FRECHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 40.3 K

2. ÄNDERUNG

Baumschule

Maßstab 1:500 Fachbereich 6 Planen, Bauen und Umwelt - Abteilung 6.61 Planung, Umwelt und Liegenschaften