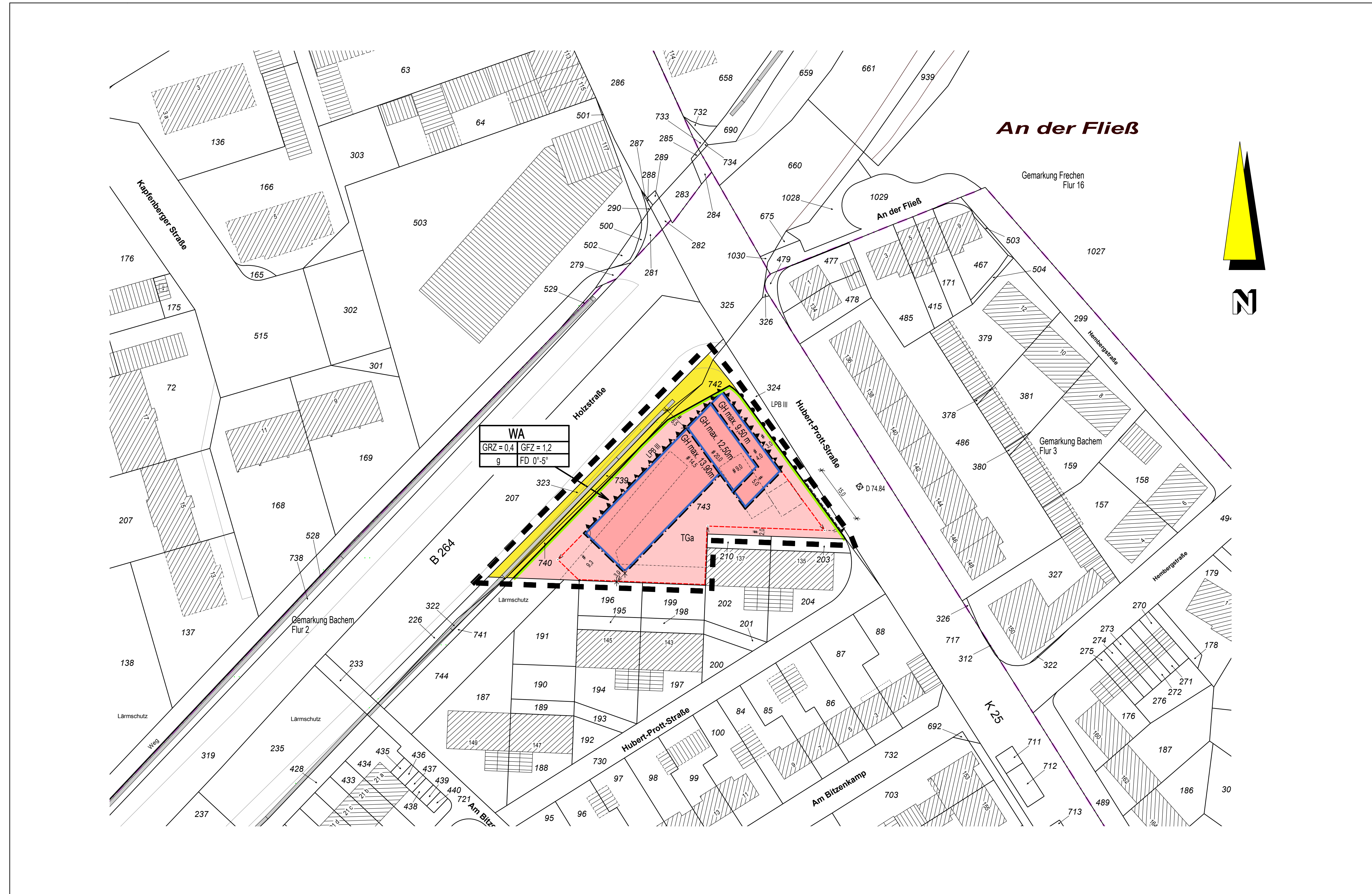
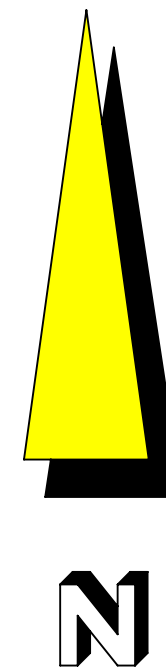


Bebauungsplan Nr. 48.1 BA



WA
GRZ = 0,4 | GFZ = 1,2
g | FD 0°-5°



Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
Gemäß § 3 BauNVO wird für das Baufeld als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 4 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstelle nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die festgesetzten Firsthöhen/Gebäudehöhen werden gem. § 18 Abs. 1 BauNVO wie folgt bestimmt. Oberer Bezugspunkt ist der Firstabschluss/Gebäudeabschluss und unterer Bezugspunkt ist der Kanaldeckel in der Hubert-Protz-Straße D mit der Höhe 74,84 m (NHN)

3. Nebenanlagen

3.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind sonstige Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme der bestehenden Lärmschutzwand an der Holzstraße unzulässig.

4. Stellplätze

4.1 Stellplätze dürfen nur innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen für Tiefgaragen untergebracht werden. Die Zufahrt ist nur in dem im Plan gekennzeichneten Bereich zulässig.

5. Immissionsschutz

5.1 Immissionsschutzanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

An den im Bebauungsplan durch Signatur gekennzeichneten Fassaden müssen die Fenster schutzwürdige Räume (insbesondere Wohn- und Schlafräume und vergleichbare Aufenthaltsräume) zur Schaffung zumutbarer Innenpegel dem erforderlichen Schalldämmmaß (erf. R_{tr,ess} in dB) der nachfolgenden Tabelle entsprechen.

Tabelle: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit in dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Betriebsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Büro- und ähnliche*
I	≤ 55	35	30	-
II	56 – 60	35	30	30
III	61 – 65	40	35	30
IV	66 – 70	45	40	35
V	71 – 75	50	45	40
VI	76 – 80	**	50	45
VII	> 80	**	**	50

* Soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist
** Einzelauslegung der Anforderungen entsprechend der Örtlichkeit

Alternativ ist durch entsprechende Gebäudeplanung sicherzustellen, dass an den gekennzeichneten Fassaden keine schutzwürdigen Räume liegen.

5.2 Im Baugenehmigungsverfahren ist gutachterlich nachzuweisen, dass für die geplante Tiefgaragenzufahrt die zulässigen Richtwerte für die angrenzende Wohnbebauung eingehalten werden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauONW)

6.1 Einzig zulässige Dachform ist das Flachdach bis zu einer maximalen Neigung von 5°

6.2 Abgrabungen zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in unterirdischen Geschossen sind nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Kellerlichtschächte zur Belichtung und Belüftung von Nicht-Aufenthaltsräumen.

7. Hinweise

7.1 DIN 4109
Die in Nr. 5 der textlichen Festsetzungen genannte DIN 4109 kann bei der Abteilung Stadtplanung der Stadt Frechen eingesehen werden.

7.2 Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist eine Gefährdungsabschätzung notwendig. Erdbaumaßnahmen sind gutachterlich zu begleiten. Der beauftragte Gutachter ist der unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises vor Baubeginn schriftlich zu nennen.

7.3 Seitens des Landesbetrieb Straßenbau NRW wird darauf hingewiesen, dass Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden Straßen allein zu Lasten der Vorhabensträger gehen.

7.4 Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken vor Ort zu versickern oder sonst dem Untergrund zuzuführen. Eine Ausnahme besteht, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist. Aufgrund der Vermutung als Tankstelle und als Autowerkstatt kommt weder eine lokale noch eine zentrale Versickerung in Frage. Die Bebauung ist daher im Mischsystem über das vorhandene Kanalnetz zu entwässern.

Legende:

1. Art der baulichen Nutzung (§§ Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung (§§ Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl
z.B. GFZ 1,2 Geschossflächenzahl
z.B. GH max. 9,50 m Gebäudehöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§§ Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

g geschlossene Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

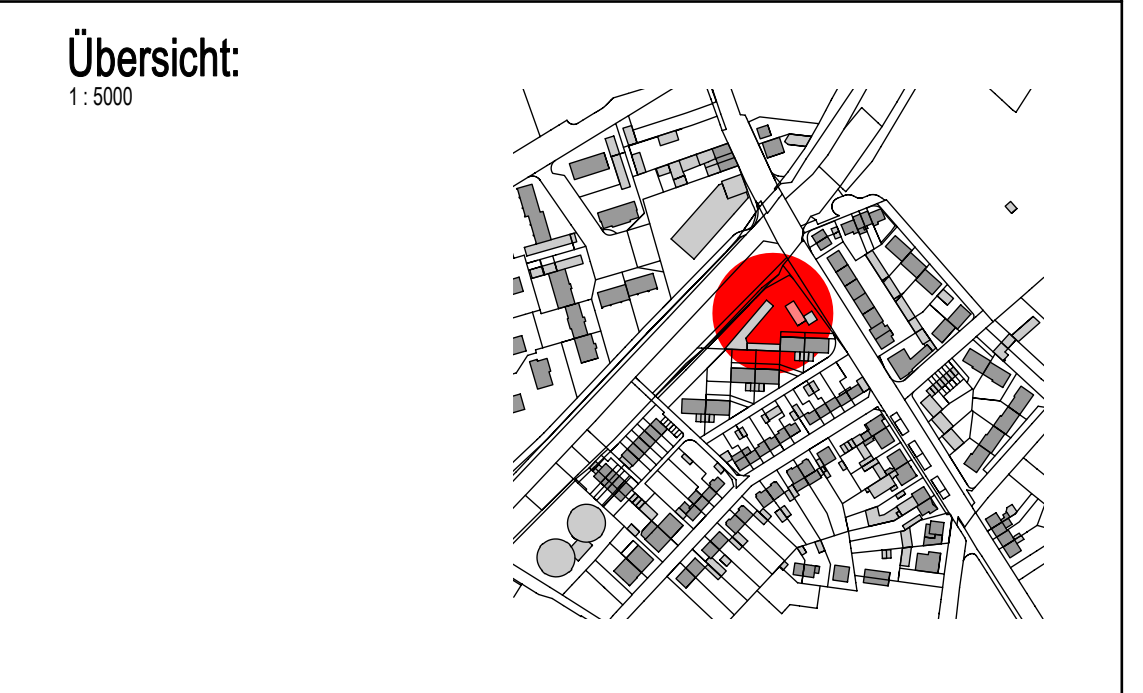
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
TG Ein- und Ausfahrt
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
TGa Zweckbestimmung: Tiefgarage
Bereich für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

z.B. LPB III Lärmpegelbereich III
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
z.B. D 74,84 festgesetzter unterer Bezugspunkt zur Ermittlung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (Die Lage und Höhe des Bezugspunktes wurde dem Katasterbezirk der Stadt Frechen übernommen. Die Höhenwerte in 0,1m-Schritten wurden der Stadt Frechen in WH übertragen)

Dachformen: FD = Flachdach
0°-5° = Dachneigung



Aufgestellt Der Bürgermeister Fachdienst Stadtentwicklung, Legenschaft und Bauplanung Abteilung 61 Stadtplanung Frechen, den Im Auftrag	Aufstellungsbeschluss Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauplanung der Stadt Frechen hat am 23.06.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB diesen Plan als Satzung beschlossen. Frechen, den	Öffentliche Auslegung Dieser Plan sowie die umweltbezogenen Informationen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.2014 bis 19.12.2014 öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung über Ort und Zeit der Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 11 der Stadt Frechen am 10.11.2014. Frechen, den	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Frechen hat am 23.06.2015 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB diesen Plan als Satzung beschlossen. Frechen, den	Ausfertigung Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Frechen, den	Öffentliche Bekanntmachung Der Beschluss des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit der Einreichfrist sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. der Stadt Frechen am bekannt gemacht worden. Frechen, den	Planunterlagen Die Übermittlung der Bekannntmachung mit dem Lageplan und dem Entwurf der Karte der Kartografischen Darstellung werden befristet/ Die genehmigte Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig. Frechen, den	Bestätigung Es wird bestätigt, dass diese Kopie mit dem Original-Bebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken übereinstimmt. Frechen, den
---	--	---	--	--	---	---	--

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch den Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58).

Landesbauordnung NW (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der derzeit gültigen Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) in der derzeit gültigen Fassung.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch den Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58).

Landesbauordnung NW (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der derzeit gültigen Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) in der derzeit gültigen Fassung.

STADT FRECHEN
Abteilung Stadtplanung

Maßstab 1:500
Bebauungsplan Nr. 48.1 BA