



Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (zwingend, wenn Zahl eingetragt)

FH 9,20 m Höhe baulicher Anlagen, Traufhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

g Geschlossene Bauweise

△ nur Hausgruppen zulässig

△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Flächen für den oberirdischen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

Bahnanlagen

Verkehrsräume

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsräumen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsbereinigter Bereich

Öffentliche Parkfläche

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschlag anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

Unterirdische Leitung

Grünflächen

Grünflächen Zweckbestimmung Verkehrsbegleitende Grünfläche

Sonstige Planzeichen

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Mit Geh-, Fahr- und Leihungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (686 BauO NRW)

Finstrichung

SO 40° - 45° Satteldach als zulässige Dachform (Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß)

Textliche Festsetzungen

Aufgrund von § 9 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 264, ber. 1998 I S. 537) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) mit Wirkung vom 01.08.2002 i.V.m. dem §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) wird folgendes festgesetzt:

Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 5 BauVO

In Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird festgesetzt, dass:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen nicht zulässig sind.

Zusätzlich wird festgesetzt, daß in WA1 die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BauVO 1990 genannten Nutzungen:

1. die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
2. Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

und die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauVO 1990 genannten Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungswesens,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen nicht zulässig sind.

Garagen und Stellplätze

In WA1 sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen sowie auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB zulässig.

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

Zufahrten zu Gebäuden sowie Flächen für den ruhenden Verkehr auf Privatgrundstücken sind in WA1 in einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen (Pflaster, Rasengitter, Rasengittereisen o.ä.). Dies ist so auszuführen, dass anfallendes Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickern kann.

Soweit in Vorgärten Standplätze für Abfallbehälter angelegt werden, sind diese in die gärtnerische Gestaltung sichtlich einzu beziehen.

Die Einfriedung der Vorgartenbereiche ist bis zu einer Höhe von max. 0,60 m über den Niveau der angrenzenden Erschließungsanlagen zulässig. Als Vorgartenbereiche gelten die Flächen zwischen der Verkehrsfläche und der Vorderseite der Gebäude in der Gesamtbreite der jeweiligen Baugrundstücke.

Alle übrigen Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Stauden und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

Böden 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 gen. Pflanzenzeste zu verwenden.

Die seitlichen und rückwärtigen Wände/Flächen der Garagen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung ist so vorzunehmen, dass sie bei normalen Wachstumsverhältnissen in spätestens 5 Jahren abgeschlossen ist.

Festsetzung für die Erhaltung von Bäumen, Strüchtern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 25b BauGB:

Bäume und Sträucher sowie deren natürliche Strukturen (z. B. Hecken) sind dauerhaft zu unterhalten. Abgestorbene Gehölze sind durch artgleiche zu ersetzen und ebensso fachgerecht zu unterhalten.

Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen

Der in der Landschaftspflegeischen Begleitplanung festgesetzte externe Ausgleich auf dem Grundstück Gemarkung Frechen, Flur 29, Flurstück 7.a, 15% wird dem städtischen Allgemeinen Wohngebiet WA 1 zu 50%, der örtlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zu 30% und der Fläche für Garagen und Stellplätze zu 10% zugerechnet.

Bäume

1. Ordnung
Betula pendula
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde

Sträucher

Cornus mas - Hartweige
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuß
Craegastus monogyna - Weißdorn
Eunymus europaeus - Pfaffenblütchen
Ligustrum vulgare - Liguster

2. Ordnung
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundrose
Rhamnus frangula - Faulbaum
Salix caprea - Salweide
Salix triandra - Handweide
Salix viminalis - Karweide
Salix purpurea - Purpurweide
Viburnum lantana - Schneeball
Viburnum opulus - Eibersche
Salix alba - Silberweide

Hinweise

Teilbereiche des Bebauungsgebietes liegen innerhalb der historischen Tafelriedung Frechen, so dass hier mit entsprechenden archäologischen Bodenfunden gerechnet werden muss. Es ist insbesondere auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW (Einfriedung von Bodendenkmälern, Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hinzuweisen. Um den Interesse des Denkmalschutzes angemessene Rechnung zu tragen, ist es erforderlich, bei jedem Bauvorhaben mit Erdgriffen in Schutzbereich der Tafelriedung eine eingehende Prüfung in Sinne der denkmalrechtlichen Belange, unter Beachtung des Grundgesetzes der Verhältnismäßigkeit, durchzuführen.

Gemäß der Bodenuntersuchung zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes in Stadtgebiet Frechen ist in den Bereich der Bebauung mit Biotischenfragen und ggf. mit Süchtigenwasser zu rechnen. In Einzelfall sind hydrologische Untersuchungen durchzuführen.



Aufstellungsbeschluss Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen hat am 20.02.2005 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB diesen Plan zur Aufstellung beschlossen. Frechen, den 31.03.2005 L.S. gez. Meier Der Bürgermeister	Prüfungsbeschluss Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen hat am 20.02.2005 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB diesen Plan zur Aufstellung beschlossen. Frechen, den 31.03.2005 L.S. gez. Meier Der Bürgermeister	Anstellungsbeschluss Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen hat am 20.02.2005 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB diesen Plan zur Aufstellung beschlossen. Frechen, den 31.03.2005 L.S. gez. Meier Der Bürgermeister	Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.02.2005 bis 27.02.2005 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung über Ort und Zeit der Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Frechen am 20.02.2005, Nr. 25. Frechen, den 31.03.2005 L.S. gez. Meier Der Bürgermeister	Keintrag Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 20.02.2005 bis 27.02.2005 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung über Ort und Zeit der Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Frechen am 20.02.2005, Nr. 25. Frechen, den 31.03.2005 L.S. gez. Meier Der Bürgermeister	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Frechen hat am 20.02.2005 diesen Plan als Satzung beschlossen. Frechen, den 31.03.2005 L.S. gez. Meier Der Bürgermeister	Ausfertigung Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Frechen, den 21.03.2005 L.S. gez. Meier Der Bürgermeister	Öffentliche Bekanntmachung Der Beschluss des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB im Amtsblatt der Stadt Frechen am 21.03.2005, Nr. 6, erfolgt. Frechen, den 31.03.2005 L.S. gez. Meier Der Bürgermeister	Aufgezeichnet Der Bürgermeister Frechen, den 31.03.2005 Im Auftrag	Planunterlagen Die Cheminierung der Bestandsanlagen mit dem Liegenschaftskataster, die topographische Darstellung sowie die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung, Umwelt und Lärmschutzes Frechen, den 02.07.2004	Bestätigung Es wird bestätigt, dass diese Kopie mit dem Original übereinstimmt. Frechen, den 31.03.2005	Rechtsgrundlagen BauGB (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) mit Wirkung vom 01.08.2002. Baunutzungsverordnung (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 Bereinigung von Wohnbestand vom 22.04.1991 (BGBl. I S. 466). Planwirtschaftsverordnung 1990 (PlanV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 38). Landesbauordnung NW (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW S. 439). Landesdenkmalschutzgesetz (LDSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1197).
---	---	--	--	--	--	--	---	--	---	--	--

55.1 F
Arbeitsplan Nr.