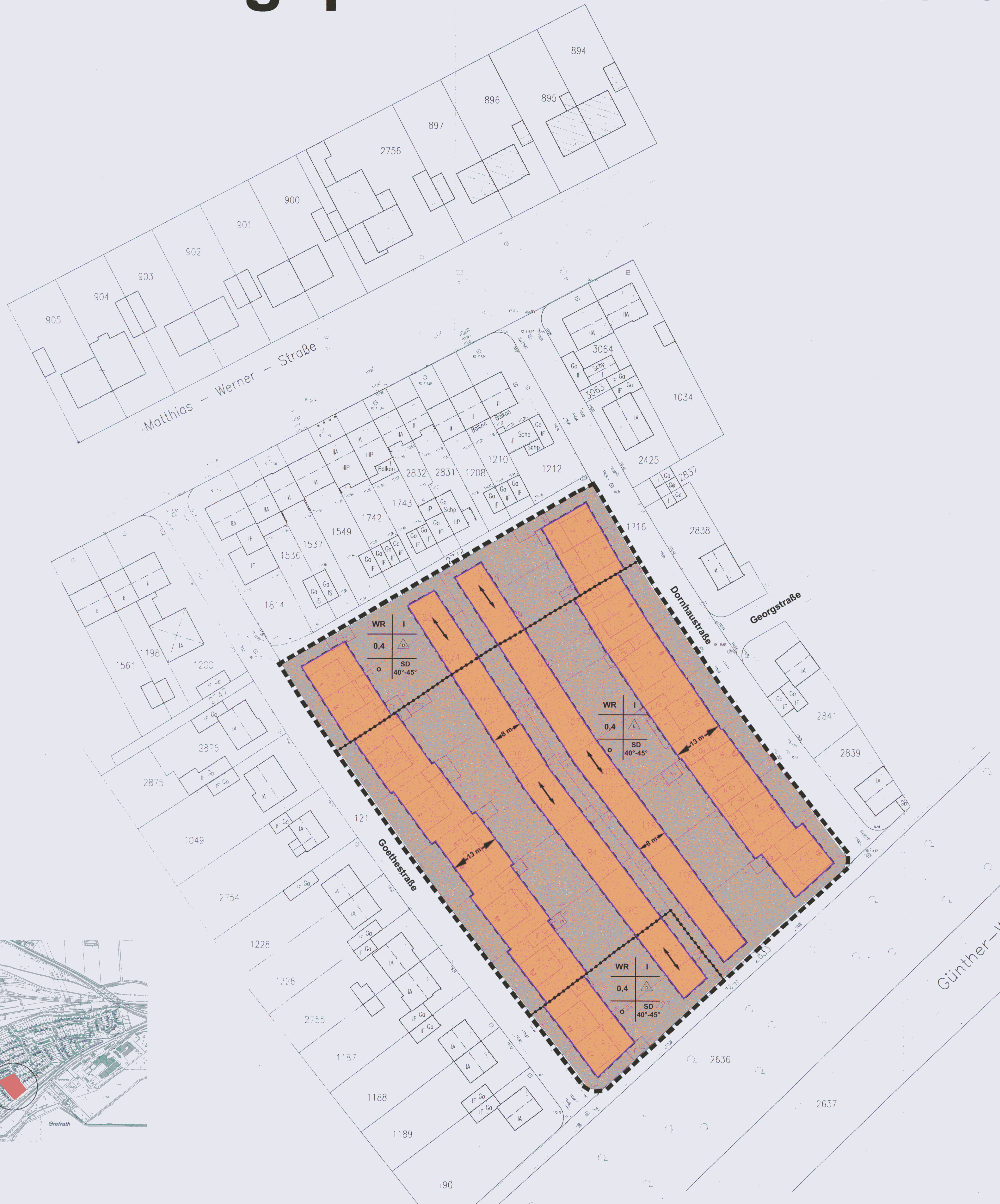


BP 71 GR 1. Änd. 1. Aufl.

# Bebauungsplan 71 GR 1. Änderung



## ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN GEMÄß BAUGB, BAUNVO UND PLANZV'90

ART DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

- WR** REINES WOHNGEBIET (GEMÄß § 3 BAUNVO)  
NICHT ÜBERBAUBARE FLÄCHE
- WR** REINES WOHNGEBIET  
ÜBERBAUBARE FLÄCHE

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BAUNVO)

- Grundflächenzahl z.B. 0,4
- Dezimalzahl oder GRZ mit Dezimalzahl z.B. GRZ 0,4
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, römische Ziffer, z.B. III
- als Mindest- und Höchstmaß, römische Ziffer, z.B. III - IV
- zwingend, römische Ziffer im Kreis z.B. (V)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 22 und 23 BAUNVO)

- Offene Bauweise
- Baugrenzen
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maß der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN  
(§ 86 BAUNVO NRW)

- Satteldach SD
- Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß 40°-45°
- Firstrichtung

**Textliche Festsetzungen**  
Aufgrund von § 9 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137) 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. S. 466) wird folgendes festgesetzt:

**Art der baulichen Nutzung**  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Reinen Wohngebiet (WR) die in § 3 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die der Deckung des täglichen Bedarf für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Betriebszweiges
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht zulässig sind.

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:**  
Gemäß § 9 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

Droppele bis max. 0,30 m Höhe zulässig. Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenwand (Aussenkante) mit der Sparrenunterkante, gemessen ab Oberkante Rohdecke der letzten Geschossdecke.

Die Sockelhöhe darf max. 0,30 m betragen. Sie wird definiert als Differenz zwischen Niveau Oberkante Fußboden Erdgeschoss und Niveau der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Verkehrsfläche (Schnittpunkt des Lots der Mitte der Gebäudevorfahrt auf die Begrenzungslinie der Erschließungsfläche).

Als Dachform wird im WR als Satteldach-SD festgesetzt. Weimächer und Krüppelwalmächer sind somit nicht zulässig. In den Baufeldern sind die Dächer mit einer beidseitig gleichen Dachneigung von 40°-45° auszubilden.

Dachaufbauten sind nur als Flachdachgauben, die vollständig in der Dachfläche (min 50 cm von der Außenkante Außenwand) liegen müssen, zulässig. Abgeschrägte Gauben, Fledermausgauben und Dachneigungen sind nicht zulässig. Die Ansichtsbreite darf 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. In der Summe der Einzelbreiten sind sie bis zu Hälfte der Firstlänge zulässig.

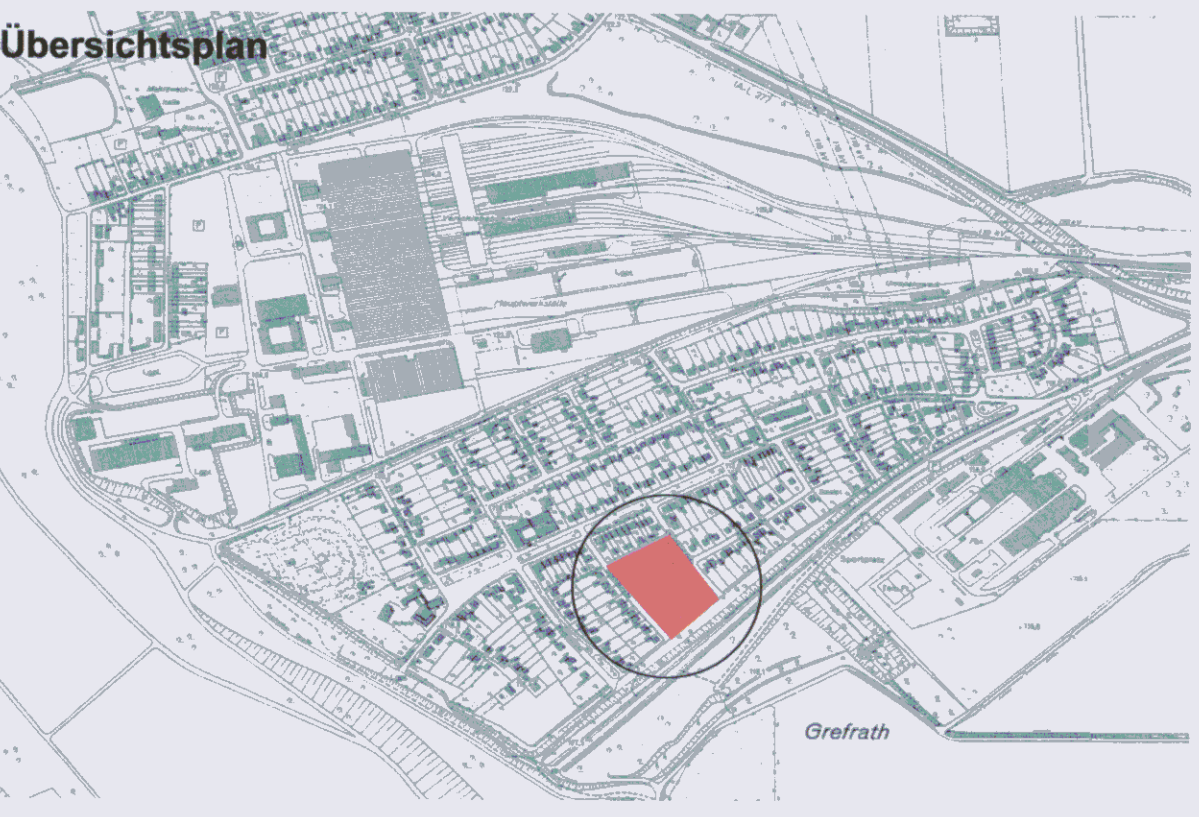
Abgrabungen zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in unterirdischen Geschossen sind nicht zulässig; ausgenommen hiervon sind Kellerlichtschächte zur Belichtung von Nicht-Aufhaltsräumen.

**Nebenanlagen**  
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Der BauNVO sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:  
Zufahren zu Gebäuden sowie Flächen für den ruhenden Verkehr auf Privatgrundstücken sind in einem wasserundurchlässigen Belag auszuführen (Pflaster, Rasengitter, Rasenplaster o.ä.). Dies ist so auszuführen, dass anfallendes Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickern kann.

**Hinweise**  
Bei Erdarbeiten muss mit archaischen Bodenfunden gerechnet werden. Es wird insbesondere auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW (Entdeckung von Bodendenkmälern, Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen.

**zusätzliche textliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 5 BauGB)**  
Bei einer Gründung im aufgeschütteten Boden liegt wegen der stark wechselnden Zusammensetzung des Bodenmaterials die geotechnische Kategorie 3 für schwierige Baugrundverhältnisse nach DIN 4020 vor. Es ist durch gezielte Untersuchungen eines Sachverständigen für Geotechnik die ausreichende Tragfähigkeit des Bodens nachzuweisen. Gebäude oder Gebäudeteile mit unterschiedlichen Gründungstiefen oder erheblich unterschiedlicher Auflast sind durch ausreichend breite, vom Fundamentbereich bis zur Dachhaut durchgehende Bewehrungslagen zu trennen.  
Es sind die DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und die DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.



**STADT FRECHEN**

**Bebauungsplan 71 GR**  
**1. Änderung**

zwischen Goethestraße und Dornhastraße

Maßstab 1:500 18.08.2003

Fachbereich 6: Planen, Bauen und Umwelt  
Abteilung 6.61: Planung, Umwelt und Liegenschaften  
Bearb.: sta

Änderungsbeschluß	Satzungsbeschluß	Öffentliche Bekanntmachung
Der Ausschuß für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen hat am <b>30.09.2003</b> gemäß § 13 BauGB die Änderung des Planes beschlossen.	Der Rat der Stadt Frechen hat am <b>04.11.2003</b> gemäß § 10 Abs. 1 BauGB diesen Plan als Satzung beschlossen.	Der Beschluß des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einreichung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Frechen am <b>17.11.2003</b> Nr. 33 erfolgt.
Frechen, den <b>19.11.2003</b>	Frechen, den <b>19.11.2003</b>	Frechen, den <b>19.11.2003</b>

- Rechtsgrundlagen**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850) mit Wirkung vom 01. August 2002
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch den Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
  - Planzeichenerordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung 22. Januar 1991 (BGBl. I S. 58)
  - Landesbauordnung NW (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert am 9. Mai 2000 (GV NRW S. 439)
  - Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)

**MAßSTAB 1 : 500**