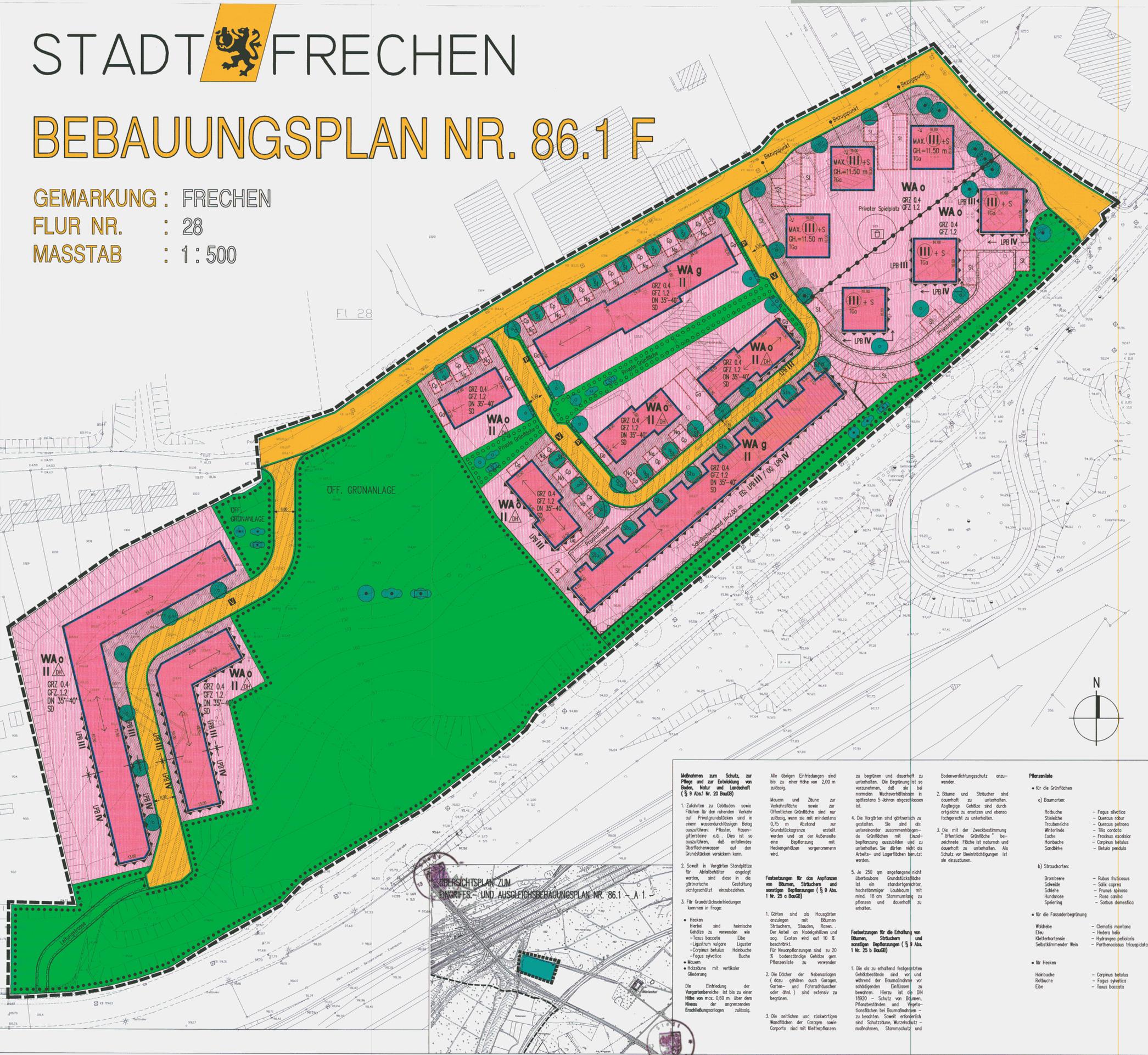


STADT FRECHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 86.1 F

GEMARKUNG : FRECHEN
FLUR NR. : 28
MASSTAB : 1 : 500



ÜBERSICHTSPLAN ZUM EINGRIFFS- UND AUSGLEICHBEBAUUNGSPLAN NR. 86.1 - A 1

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

- Zufahrten zu Gebäuden sowie Flächen für den ruhenden Verkehr auf Privatgrundstücken sind in einem wasserundurchlässigen Belag auszuführen. Pflaster, Rasengittersteine o.ä., Dies ist so auszuführen, daß oberflächendesigener Regenwasser auf den Grundstücken versickern kann.
- Soweit in Vorgärten Stellplätze für Abfallbehälter angelegt werden, sind diese in die gärtnerische Gestaltung schlichtest einzubeziehen.
- Für Grundstücksentwässerungen kommen in Frage:
 - Hecken
 - Hecke sind heimische Gehölze zu verwenden wie
 - Taxus baccata
 - Eibe
 - Ligustrum vulgare
 - Liguster
 - Cornus betulus
 - Hainbuche
 - Fagus sylvatica
 - Buche
 - Mauern
 - Mauern mit vertikaler Gliederung

Die Entlastung der Vegetationsfläche ist bis zu einer Höhe von max. 0,60 m über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsanlagen zulässig.

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

Mauern und Zäune zur Verankerung sowie zur Verankerung sind so zu errichten, wenn sie mit mindestens 0,75 m Abstand zur Grundstücksgrenze errichtet werden und an der Außenseite eine Befestigung mit Heckengehölzen vorgenommen wird.

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

- Gärten sind als Hausgärten anzulegen mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rosen. Der Anteil an Nadelgehölzen und sog. Ecken wird auf 10 % beschränkt. Für Neuanpflanzungen sind zu 20 % bodenständige Gehölze gem. Pflanzenliste zu verwenden.
- Die Dächer der Nebenanlagen (dazu gehören auch Garagen, Garten- und Fahrradhäuschen oder Ähnl.) sind extensiv zu begrünen.
- Die seitlichen und rückwärtigen Wandflächen der Garagen sowie Carports sind mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung ist so vorzunehmen, daß die normalen Wuchserhältnisse in spätestens 5 Jahren abgeschlossen ist.
- Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind als untereinander zusammenhängende Grünflächen mit Einzelbepflanzung auszubilden und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden.
- Je 250 qm angelegte nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, hochstammiger Laubbäum mit mind. 18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen

Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- Die als zu erhaltend festgesetzten Gehölzbestände sind vor und während der Baumaßnahmen vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Hierzu ist die DIN 18201 - Schutz von Bäumen, Pflanzflächen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten. Soweit erforderlich sind Schutzzaune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz anzuwenden.
- Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu unterhalten. Abgestorbene Gehölze sind durch originelle zu ersetzen und ebenso fachgerecht zu unterhalten.
- Die mit der Zweckbestimmung öffentlichen Grünfläche bezeichnete Fläche ist naturnah und dauerhaft zu unterhalten. Als Schutz vor Beeinträchtigungen ist sie einzuzäunen.

Bodenverdichtungsschutz anzuwenden.

Pflanzenliste

- für die Grünflächen
 - a) Baumarten:
 - Robluhe
 - Stieleiche
 - Traubeneiche
 - Winterlinde
 - Esche
 - Hainbuche
 - Sandbirke
 - Fagus sylvatica
 - Quercus robur
 - Quercus petraea
 - Tilia cordata
 - Fraxinus excelsior
 - Cornus betulus
 - Betula pendula
 - b) Sträucherarten:
 - Brombeere
 - Schilweide
 - Schilf
 - Hänfblume
 - Sperdier
 - Rubus fruticosus
 - Salix caprea
 - Prunus spinosa
 - Rosa canina
 - Salix domestica
 - für die Fassadenbegrünung
 - Waldrebe
 - Efeu
 - Kletterhortensie
 - Substratlimmer Wein
 - Clematis montana
 - Hedera helix
 - Hydrangea paniculata
 - Parthenocissus tricuspidata
 - für Hecken
 - Hainbuche
 - Robluhe
 - Eibe
 - Cornus betulus
 - Fagus sylvatica
 - Taxus baccata

STADT FRECHEN

DER BÜRGERMEISTER

ENTWURF UND BEARBEITUNG: FRECHEN, DEN 21.10.1998 IM AUFRAG

BEARBEITET: ARCHITECTEN HOERSCH + PARTNER, FRECHEN

BAUSEITZUNG VOM 27.08.1997 (BGBl. S. 2141) GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 4 DES GESETZES VOM 15.12.1997 (BGBl. S. 2902) UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER ÄNDERUNG DURCH ARTIKEL 2 ABS. 6 DES GESETZES VOM 17.12.1997 (BGBl. S. 3108)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 23.10.1996 (BGBl. S. 123) GEÄNDERT DURCH ARTIKEL 3 DES GESETZES VOM 22.04.1993 (BGBl. S. 479)

PLANZONENVERORDNUNG 1990 (PLAN V 90) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 22.01.1991 (BGBl. S. 58)

LANDESBAUORDNUNG NW (BAUNOV) VOM 07.03.1995 (GV NW S.216/30) NW 232

BUNDESMUTTERSCHUTZGESETZ IN DER FASSUNG VOM 21.08.98 BGBl. 2994

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 (1) DES BAUSEITZBUCHES DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT FRECHEN

VOM 27.08.1996 BIS 27.09.1996

ZUR AUFSTELLUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

FRECHEN, DEN 16.09.1997

FRECHEN, DEN 16.09.1997

FRECHEN, DEN 16.09.1997

DIESER PLAN HAT GEMÄSS § 3 (2) DES BAUSEITZBUCHES IN DER ZEIT

VOM 27.08.1996 BIS 29.05.1996

ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

DE AUSLEGEUNG WURDE AM 28.04.1996 IM AMTSLATT DER STADT FRECHEN BEKANNTMACHT.

FRECHEN, DEN 16.09.1997

FRECHEN, DEN 16.09.1997

FRECHEN, DEN 16.09.1997

DIESER BEBAUUNGSPLAN WIRD HERMIT AUSGEFERTIGT.

DIE BEKANNTMACHUNG DER DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGENVERFAHRENS SOWIE DES RATES DER AUSLEGEUNG GEMÄSS § 12 DES BAUSEITZBUCHES IST

AM 27.09.1999

ERFOLGT.

MIT DER BEKANNTMACHUNG TRITT DIESER PLAN IN KRAFT.

FRECHEN, DEN 28.09.1999

FRECHEN, DEN 28.09.1999

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	GRÜNFLÄCHEN
WA ALLEGMENES WOHNGEBIET	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	ANZUFLENDENDE BÄUME
GH GEBÄUDEHÖHE	STRÄUCHER
II ZAHL DER VOLLESGESCHOSSE ALS HOCHMASS	SONSTIGE BEPFLANZUNGEN
III ZAHL DER VOLLESGESCHOSSE ZWISCHEN	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BEPFLANZUNGEN UND TÜR ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
S STAFFELGESCHOSS	ZU ERHALTENDE BÄUME
GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL	STRÄUCHER
GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL	SONSTIGE BEPFLANZUNGEN
BAUWEISE, BAULINIE, BAUGRENZE	SONSTIGE PLANZEICHEN
O OFFENE BAUWEISE	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLATZ (PRIVAT)
g GESCHLOSSENE BAUWEISE	St STELLPLATZ (PRIVAT)
BAUGRENZE	Ga GARAGEN
NUR DOPPELHAUSER UND HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG	Cp CARPORT
VERKEHRSLÄCHEN	Tg TEFARGARAGE
STRASSENVERKEHRSLÄCHE	No NEBENANLAGEN
ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE	Sp SPIELPLATZ
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE BEGRENZUNG SOSTIGER VERKEHRSLÄCHEN	Leitungs- ZEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU GÜNSTEN DER ANLIEGER
VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	Leitungs- LEITUNGSRECHT ZU GÜNSTEN DER VER- UND ENTSCHEIDUNGSTRÄGER
VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	Leitungs- GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLAN
VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	Abgrenzung UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

GESTALTER, FESTSETZUNGEN ZEICHNERKLÄRUNG:	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
DN DACHNEIGUNG	WA ALLEGMENES WOHNGEBIET
SD SATTELDACH	GEMÄSS § 1 (6) BAUNVO WIRD FESTGEGES, DASS DIE AUSNAHMELOS ZULASSIGEN NUTZUNGEN NACH § 4 ABSATZ 3 NICHT BESTANDTEIL DES BEBAUUNGSPLANES SIND.
FIRSTRICHTUNG	DER BEZUGSPUNKT DER IM PLAN FESTGEGESetzten GEBÄUDEHÖHE (GH) IST JEWELDS DIE VOR DEN GEBÄUDEN LIEGENDE ODER NÖRDMÖSTLICH DES GRUNDSTÜCKES VERLAUFENDE SANDSTRASSE.
VORGARTEN	DACHAUFBAUTEN UND DACHENSCHNITTE
	DACHAUFBAUTEN UND DACHENSCHNITTE SIND IN EINER MAX. GESAMTLÄNGE BIS ZUR HALFTRE DER LÄNGE DER DARUNTERRIEGENDEN BAUSEITZUNG ZULÄSSIG.
	FIRSTRICHTUNGEN
	FIRSTRICHTUNGEN SIND WIE IM PLAN FESTGEGESetzt AUSZUFÜHREN. ES HANDELT SICH HERBEI UM HAUPTFIRSTRICHTUNGEN DES GELT NICHT FÜR UNTERGEORNETE ANBAUTEN BZW. GEBÄUDETEILEN.
	GARAGEN
	GARAGEN SIND NUR INNERHALB DER ÜBERSICHTBAREN GRUNDSTÜCKSLÄCHEN ZULÄSSIG.
	BZM DER GEGENSTÄNDLICHEN AUSMESSEN FLÄCHEN ZULÄSSIG.
	GARAGEN MÜSSEN VON DER STASSENBEGRENZUNGSLINIE EINEN ABSTAND VON MINDESTENS 5,00 METER HABEN DES OLT AUCH FÜR GRUNDSTÜCKE, BEI DENEN DIE DISTANZ ZWISCHEN STRASSEN-BEGRENZUNGSLINIE UND BAUGRENZE WENIGER ALS 5,00 METER BETRÄGT.
	AUSNAHMEN SIND DA ZULÄSSIG, WO DIE ENGETRAGENE BAUGRENZE ANDERE ABSTÄNDE VORBIET.
	SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN GEM. § 9 (1) Nr. 24 BauGB
	1. AKTIVER SCHALLSCHUTZ:
	IN DEM MIT GEGENZEICHNETEN BEREICH IST EINE 145,00 M LÄNGE UND 2,00 M HOHE SCHALLSCHUTZWAND (GEMESSEN AB OBERKANTE EG-FUSSBODEN DER DAHINTERLIEGENDEN FREIGELÄNDUNG) ZU ERRICHTEN.
	2. PASSIVER SCHALLSCHUTZ:
	IN DEM MIT GEGENZEICHNETEN BEREICHEN WERDEN IN ABHÄNGIGKEIT VOM AUSSEHENS DER NACHSTEHEND AUFGEFÜHRTEN SCHALLDICHTHEITEN VORGEZEICHNET, MIT DENEN INNERHALB DER SCHUTZBEREICHEN WOHNSCHLAF- UND BÜROARBEITEN ZUMUTBARE INNENPESSEL GESCHAFFEN WERDEN KÖNNEN:
	LÄRMPESSELBEREICH IV: DOPPELWÄNDIGES SCHALLDICHTHEIT R' w, res = 40 dB(A)
	LÄRMPESSELBEREICH III: ERFDORFERLICHES SCHALLDICHTHEIT R' w, res = 35 dB(A)
	LÄRMPESSELBEREICH II: DOPPELWÄNDIGES SCHALLDICHTHEIT R' w, res = 30 dB(A)
	BEKENNTSICHNET SIND IM PLAN DIE FASSADEN, DIE DEM LÄRMPESSELBEREICH II BZW. IV ZUGERECHNET WERDEN. DIE ÜBRIGEN NICHT GEGENZEICHNETEN FASSADENBEREICHE LIEGEN INNERHALB DES LÄRMPESSELBEREICHES II.
	ABWEICHUNGEN VON DEN VORGEZEICHNETEN SCHALLDICHTHEITEN KÖNNEN NUR BEI KONKRETEN VORHABEN ZUGELASSEN WERDEN, WENN DIES DURCH EINEN STANDORTBEZOGENEN EINZELNACHWEIS ERFOLGT.
	HINWEIS:
	VOR UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES IST:
	1. DIE UNTERSUCHUNG AUF CONTAMINATION DER IM ÖSTLICHEN PLANBEREICH VORHANDENEN BAUSUBSTANZ IM VORFELD DER BEGRÜNDUNGEN NOCH DURCHFÜHREN.
	2. DAS IM WESTLICHEN BEREICH DES PLANBEREICHES (ROMME-PARK) VORHANDENE AUFTÜLLUNGSMATERIAL ZU UNTERSUCHEN BZW. ZU BEWERTEN.
	3. DIE BODENUNTERSUCHUNG IM BEREICH DES ÜBERSICHTSPLANES NAHER ZU UNTERSUCHEN UND ZU SANIEREN.

PLANGRUNDLAGEN	
DE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE IST Z. T. EINE ABZEICHNUNG / VERGROSSERUNG DER KATASTERURKARTE. DIE FLURKARTE IST ENTSTANDEN IM JAHRE 1955 IM MASSTAB 1:500	
DURCH URFÄHRUNG / VEREINFACHUNG - TEL - NEUERMESSUNG DER PLANGRUNDLAGE ENTHÄLT AUSSERDEM DIE ERGEBNISSE VON ERGÄNZUNGSVERMESSUNGEN (Z. B. GEBÄUDE)	
NACH ENDAUFNAHME FORT: VERMESSUNGEN (NR. 55 FA. 0)	
DE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND:	
ES WIRD BESCHENKT, DASS DIE FESTLEGUNGEN DER STADTBAULICHEN PLANUNG GEGENWÄRTIG ENDELT SIND.	
DE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AKTUELLEN KATASTERNACHWEIS ÜBEREN.	
18 WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNR.	HECKE
WOHNGEBÄUDE OHNE HAUSNR.	ZAUN
WIRTSCHAFTS- U. INDUSTRIEGEBIET	MAUER
AUFGESTANDERTES GEBÄUDE	BOSCHUNG
ÖFFENTLICHE HALLE	54,1 GELÄNDEPUNKT MIT HOHENANG.
STRASSENKREUZUNGEN	14,5 KILOMETERSTERN MIT KILOMETER.
HYDRANT, UNTERBRISCH	
SCHACHT	
LICHTMAST	
FLURGRENZE	