

Bebauungsplan "Baugebiet Rosenhügel", Stadt Frechen

PLANZEICHEN

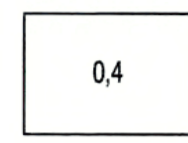
Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-,
§§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

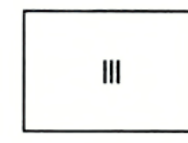


Reine Wohngebiete
(§ 3 BauNVO)

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

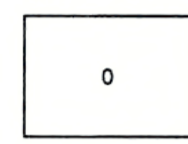


Grundflächenzahl

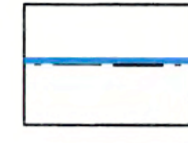


Zahl der Vollgeschosse

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



offene Bauweise



Baugrenze

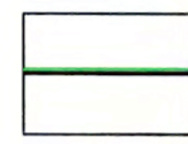


überbaubare Grundstücksfläche

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



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

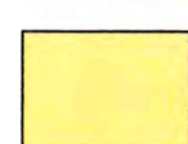


Öffentliche Parkfläche



Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2b, 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

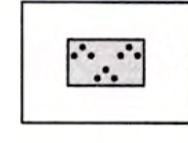


Elektrizität

Grünflächen
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünflächen

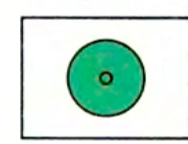


Parkanlage

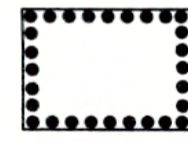
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



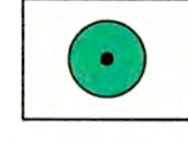
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) Abs. 6 BauGB)



Anpflanzen: Bäume



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) Abs. 6 BauGB)

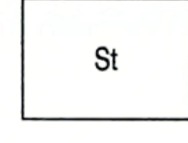


Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Stellplätze



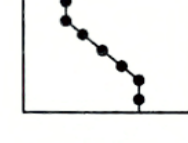
Garagen



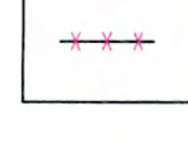
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)



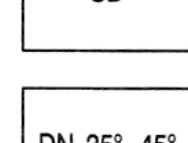
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



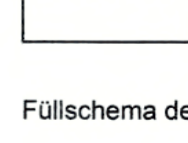
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)



Alte ungültige Festsetzungen



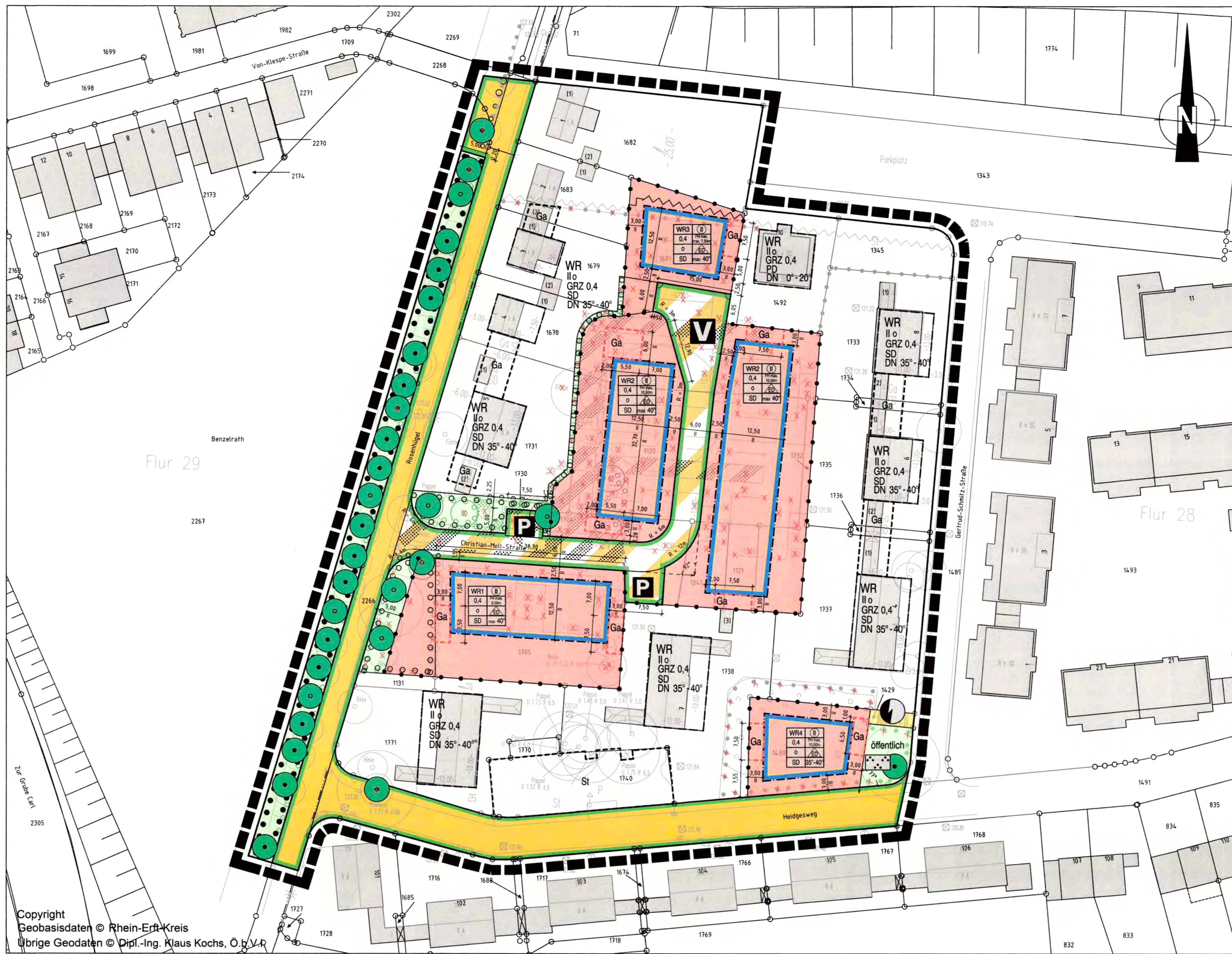
Dachform, Satteldach



Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß

Füllschemata der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Höhe der baulichen Anlagen
Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Bauweise
Bauweise	Bebauungsart
Dachform	max. Dachneigung



Copyright Geobasisdaten © Rhein-Erft-Kreis
Übrige Geodaten © Dipl.-Ing. Klaus Kochs, Ö.B.V.R.

Rechtsgrundlagen

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung - PlanzV**) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - **Landesbauordnung (BauO NRW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I, S. 2542).

FESTSETZUNGEN

Zulässige Grundfläche
Die zulässige Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO darf höchstens bis zu einer Grundfläche von 0,6 überschritten werden.

Garagen und Stellplätze
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den seitlichen Abstandflächen sowie auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB zulässig.

Drempel
Drempel sind bis max. 0,30 m Höhe zulässig.
Als Maß der zulässigen Drempel ist der Schnittpunkt der Außenwand (Außenkante) mit der Sparrenunterkante gemessen ab Oberkante Rohdecke, letzte Geschossdecke anzusehen.

Sockelhöhe
Die Sockelhöhe darf max. 0,30 m betragen.
Sie wird definiert als Differenz zwischen Niveau Oberkante Fertigfußboden erstes Vollgeschoss und dem Mittel der Deckenhöhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche (Planstraße) zwischen den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen.

Firsthöhen
Die festgesetzten Firsthöhen/Geäudehöhen werden gem. § 18 Abs. 1 BauNVO wie folgt bestimmt. Oberer Bezugspunkt ist der Firstabschluss/Gebäudeabschluss und unterer Bezugspunkt das Mittel der Deckenhöhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche (Planstraße) zwischen den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen.

Dächer
Die Dächer sind als Satteldächer mit beiderseitig gleicher Dachneigung von max. 40° auszubilden. Walmdächer sowie Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig. Die Dächer der Garagen sind als Flachdächer auszuführen.

Stauraum vor Garagen
Zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Garage ist ein Abstand von mindestens 5,50m einzuhalten.

Ausschluss Art der Nutzung
Gem. § 1 (5) und (9) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 3 (3) BauNVO im reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Art der Nutzungen - Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, keine Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

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: Rasenpflaster o. ä. (keine Rasengittersteine). Dies ist so auszuführen, dass anfallendes Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickern kann.

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

3. Für Grundstückseinfriedungen kommen in Frage:

- Hecken
Hierbei sind einheimische Gehölze zu verwenden, wie Taxus baccata (Eibe), Ligustrum vulgare (Liguster), Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Buche)

- Holzläune mit vertikaler Gliederung
Stabgitter-/Maschendrahtzäune

Die Einfriedung der Vorgärten ist bis zu einer Höhe von max. 0,60m über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsanlagen zulässig, alle anderen Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m.
Abgrenzungen, die Fläche nur symbolisch abteilen, z. B., Kantensteine oder niedrige Einfassungen, bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

4. Die Baugrundstücke sind bei Bauarbeiten, insbesondere bei Rodungs-, Freistellungs-, Erd-, Abrissarbeiten, in der Zeit von Amphibienwanderungen (ca. Januar bis Mitte April, witterungsabhängig) mit einem fachgerechten Amphibienschutzzaun (Höhe 35-40cm über OK Boden, Eingrabung 10 cm, Übersteigenschutz) zu umstellen.

5. Entwässerungsschächte sind zu vermeiden. Unvermeidbare Entwässerungsschächte sind mit engstreibigen Rosten (Schlitze max. 1,6 cm) breit zu vergittern und mit einer Aufstiegshilfe für Amphibien zu versehen.

6. Randabschlüsse von Entwässerungsrinnen, -schächten und Randsteinen sind abzuschrägen und ohne senkrechte Kanten einzubauen.

7. In den Grund eingelassene Eingänge wie Treppen sind mit einer Aufstiegsrampe für Amphibien zu versehen. Licht- und Belüftungsschächte sind entweder durch enmaschige Vergitterungen und Aufstiegsröhren oder durch eine Randerhöhung mit Barrierewirkung gegen das Eindringen von Amphibien zu sichern.

8. Zur Vermeidung von Licht- und Schallimmissionen sind moderne Arbeitsgeräte einzusetzen. Die Beleuchtung des Baugebietes ist auf das Mindestmaß zu beschränken.

9. Rodungs-, Freistellungs-, Erd-, Abrissarbeiten sind zur Berücksichtigung des Vogelschutzes in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 01. März durchzuführen.

10. Zur Sicherstellung des Artenschutzes sind die Bauarbeiten zur Errichtung der Häuser, Kanäle, Straßen und Freianlagen durch eine ökologisch ausgebildete Fachkraft zu begleiten.

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

1. Die vorhandene Baumreihe aus Linden westlich der Straße „Rosenhügel“ ist mit zu pflanzenden Hochstämmen, Stammumfang mind. 20 - 25 cm, Stammhöhe von mind. 2,20 m zu ergänzen. Die Bäume sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten, Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

2. 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.

3. Je Hausgarten ist ein hochstämmiger Obstbaum mit mind. 12 cm Stammumfang zu pflanzen und zu dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

4. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind als untereinander zusammenhängende Grünflächen mit Einzelbepflanzung auszubilden und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

5. 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

6. Die Dächer von Garagen und von Carports sind extensiv zu begrünen.

7. Garagen und ihre Zufahrten sowie andere Nebenanlagen entlang von Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn sie mit 0,75 m Abstand zur Straßenfläche erstellt werden und eine Bepflanzung mit einheimischen Heckengehölzen wie Liguster, Eibe, Buche, Hainbuche, Weißdorn vorgenommen wird.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 25b BauGB)

1. Die als zu erhaltend festgesetzten Flächen und Bäume sind vor und während der Baumaßnahme vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Hierzu ist die RAS-LG 4 bzw. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Soweit erforderlich sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz anzuwenden.

Hinweise

Für einen evtl. vorgesehenen Einbau von Recyclingbaustoffen z.B. als Untergrund- oder Wegebefestigung ist rechtzeitig vor Baubeginn die wasserrechtliche Erlaubnis beim Rhein-Erft-Kreis (Untere Wasserbehörde) zu beantragen.

AUFGESTELLT

STADT FRECHEN
Die Bürgermeisterin

Fachdienst Stadtentwicklung, Liegenschaften und Bauordnung
Abteilung Stadtplanung

Frechen, den ...12.01.2017...

(Dipl.-Ing. Jürgen Kemmerling)



AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen hat am 08.12.2015 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB diesen Plan zur Aufstellung beschlossen.

Frechen, den ...12.01.2017...

(Bürgermeisterin)



ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Dieser Plan sowie die umweltbezogenen Informationen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 31.08.2016 bis 30.09.2016 öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung über Ort und Zeit der Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 15 der Stadt Frechen am 22.08.2016

Frechen, den ...12.01.2017...

(Bürgermeisterin)



SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Frechen hat am 13.12.2016 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB diesen Plan als Satzung beschlossen.

Frechen, den ...12.01.2017...

(Bürgermeisterin)



AUSFERTIGUNG

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt.

Frechen, den ...12.01.2017...

(Bürgermeisterin)



ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. 2 der Stadt Frechen am 16.01.2017 bekannt gemacht worden.

Frechen, den ...25.01.2017...

(Bürgermeisterin)



PLANUNTERLAGE

Grundlage der kartografischen Darstellung ist die Liegenschaftskarte vom 25.11.2015. Die Bestandsangaben entsprechen der Liegenschaftskarte. Die geometrische Eindeutigkeit der neuen städtebaulichen Planung wird bescheinigt.

Frechen, den ...09.02.2017...

(Dipl.-Ing. Klaus Kochs, Ö.B.V.R.)



BESTÄTIGUNG

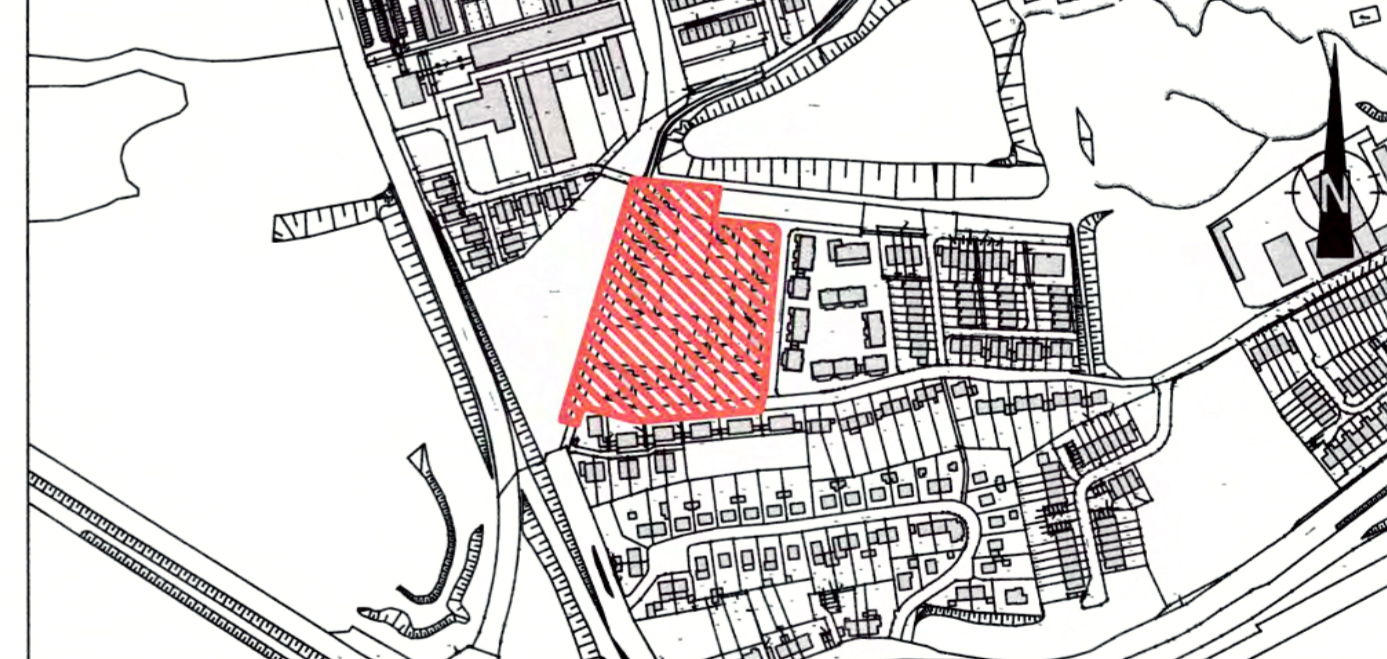
Es wird bestätigt, dass diese Kopie mit dem Original Bebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerk übereinstimmt.

Frechen, den

(Dipl.-Ing. Jürgen Kemmerling)



ÜBERSICHTSKARTE M: 1:5000



Die Grundplanung wurde durch die Stadt Frechen erstellt.

VERKEHRSMESSEN
BAHNANLAGEN
INGENIEURBAUWERKE
SPEZIALTIEFBAU
WASSERWIRTSCHAFT
ENERGIE
STÄDTEBAU
VERMESSUNG

dillig
INGENIEURE

Ahornweg 2 • 55489 Simmern • Tel. 06761/9309-0 • Fax 06761/9309-90 • eMail: info@dillig.de • www.dillig.de

STADT FRECHEN

BEBAUUNGSPLAN NR.: 86.22 F

1. vereinfachte Änderung

Rosenhügel II
Frechen-Benzeltrah

Maßstab 1:500
Fachdienst 6 Stadtentwicklung, Liegenschaften und Bauordnung
Abteilung 6.61 Stadtplanung