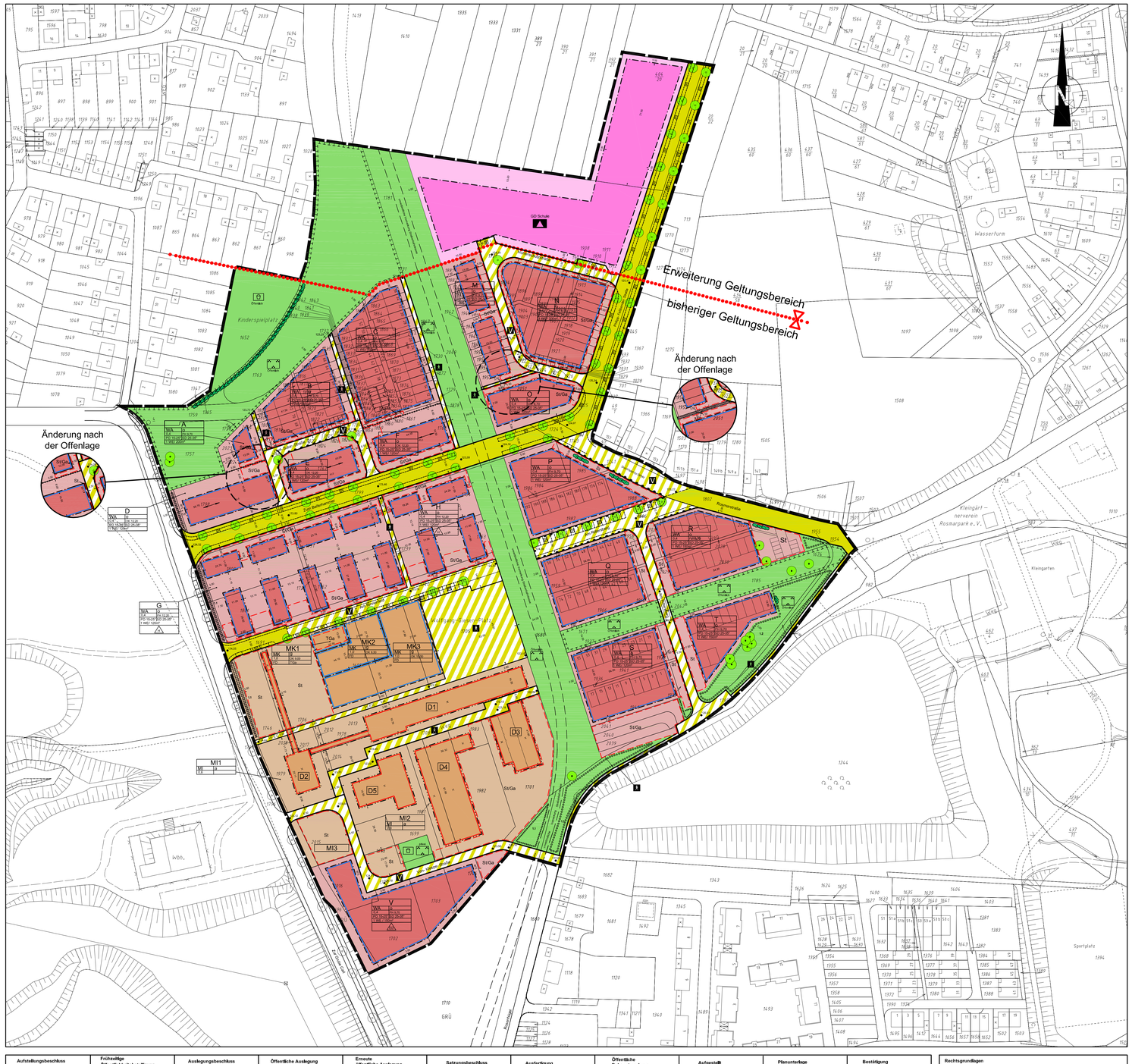
Bebauungsplan 86.4 GC, Grube Carl
1. Änderung und Ergänzung



Aufstellungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	Auslegungsbeschluss	Öffentliche Auslegung	Erneute öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Ausfertigung	Öffentliche Bekanntmachung	Aufgestellt	Planunterlage	Bestätigung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen hat am 20.10.2005 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB diesen Plan zur Aufstellung beschlossen. Frechen, den 26.07.2007 Der Bürgermeister	Die Öffentlichkeit ist über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 02.05.2006 bis einschließlich 16.05.2006 sowie am 02.05.2006 unterrichtet worden. Frechen, den 26.07.2007 Der Bürgermeister	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen hat am 19.09.2006 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB diesen Plan zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Frechen, den 26.07.2007 Der Bürgermeister	Dieser Plan sowie die umweltbezogenen Informationen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.11.2006 bis einschließlich 22.12.2006 öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung über Ort und Zeit der Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Frechen am 06.11.2006 Nr. 23 Frechen, den 26.07.2007 Der Bürgermeister	Dieser Plan hat gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ___ bis ___ erneut öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Frechen am ___ Nr. ___ Frechen, den ___ Der Bürgermeister	Der Rat der Stadt Frechen hat am 27.03.2007 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB diesen Plan als Satzung beschlossen. Frechen, den 26.07.2007 Der Bürgermeister	Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Frechen, den 26.07.2007 Der Bürgermeister	Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Frechen am 30.07.2007 Nr. 13 erfolgt. Frechen, den 26.07.2007 Der Bürgermeister	STADT FRECHEN Der Bürgermeister Fachbereich 6 Bauen, Planen und Umwelt Abteilung 61 Stadtplanung, Bauordnung und Umweltschutz Frechen, den 26.07.2007 Im Auftrag _____	Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster, die kartografische Darstellung sowie die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. _____ den _____ Im Auftrag _____	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 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.5.2004 (BGBl. I S. 718), zuletzt geändert durch den Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. S. 1359)

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 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

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)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193) geändert durch Artikel 167 in der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304, 2323)

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 86.4 GC 1.Änderung

Aufgrund von § 9 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. S. 1359) i.V.m. den §§ 1-23 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466) wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
In Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die Nutzungsarten Kerngebiet gem. §7 BauNVO, Mischgebiet gem. § 6 BauNVO und allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen
nicht zulässig sind.

1.2 Mischgebiet (MI)

1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet die in § 6 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe
- Nr. 7 Tankstellen
- Nr. 8 Vergnügungsstätten (Diskotheken, Nachtlokale, Spielhallen und Wettbüros) im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.2.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet die in § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten (Diskotheken, Nachtlokale, Spielhallen und Wettbüros) im Sinne des § 4a Abs.3 Nr.2 BauNVO außerhalb der in Abs. 2 Nr.8 bezeichneten Teile des Gebiets unzulässig sind.

1.3 Kerngebiet (MK)

1.3.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 7 Abs. 2 Nr.2 BauNVO aufgeführten Nutzungen
- Vergnügungsstätten (Diskotheken, Nachtlokale, Spielhallen und Wettbüros), in § 7 Abs. 2 Nr.5 BauNVO aufgeführten Nutzungen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, und Nutzungen gem. § 7 Abs. 3 Nr.1 BauNVO
- Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen,

unzulässig sind.

1.3.2 Im Baugebiet MK2 sind im ersten Vollgeschoss Wohnungen bis zu einem Anteil von 50 % der Geschossfläche zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

2.2 Mischgebiet (MI)

2.2.1 Grundflächenzahl Anrechnung von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
Gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind im MI1, MI2 und MI3 bei der Ermittlung der Grundfläche die Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

3. Nebenanlagen

3.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

3.1.1 Als Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO überdachte Freisitze und Wintergärten im Anschluss an das Wohnhaus bis zu einer Tiefe (gemessen ab der Baugrenze) und maximalen Höhe von 3,00 Metern mit Schrägdach und einer Dachneigung von 10° - 30° zulässig.

3.1.2 Gartenhäuser und Gartengerätehäuser sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf von nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Grundfläche von max. 6 m² je Baugrundstück zulässig.

3.1.3 Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO sind sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

3.2 Mischgebiet (MI)
Nebenanlagen sind in Form von Müllboxen im MI2 entlang der öffentlichen Verkehrsfläche „Von-Kliespe-Straße" zulässig. Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO sind sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

3.3 Kerngebiet (MK)
Gemäß § 23 Abs.5 BauNVO sind sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im MK1, MK2 und MK3 unzulässig.

4. Höhe baulicher Anlagen

4.1 Höhenbezugspunkt
Den unteren Bezugspunkt bildet das Mittel der Oberkante der Straße zwischen den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der öffentlichen Verkehrsfläche.
Oberer Bezugspunkt sind im allgemeinen Wohngebiet bei Satteldächern die Firsthöhe, bei Pultdächern die Dachoberkante, im Misch- und Kerngebiet die Dachoberkanten.

4.2 Kerngebiet (MK)
Von der Festsetzung der Oberkanten sind technische Bauteile wie Aufzugschächte und Lüftungsanlagen ausgenommen.

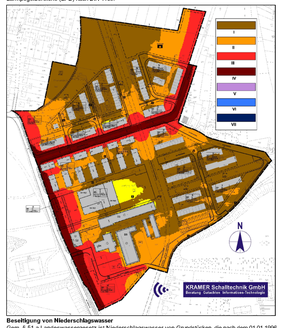
5. Garagen und Stellplätze
Garagen und Stellplätze sind in allen Baugebieten nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

6. Immissionsschutzanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen
Für die in der Lärmpegelkarte gekennzeichneten Lärmschutzbereiche 3 und 4 müssen die Fenster der Fassaden der schutzwürdiger Räume (insbesondere Wohn- und Schlafräume und vergleichbare Aufenthaltsräume) zur Schaffung zumutbarer Innenpegel dem erforderlichen Schalldämmmaß R'w,res (nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vom November 1989) gem. nachstehender Tabelle entsprechen:

Lärmbereichspegel (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u.ä.	Büroräume u.ä.
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

Alternativ ist durch eine entsprechende Geräuschpegelanzeigen sicherzustellen, dass an den gekennzeichneten Fassaden entweder keine Aufenthaltsräume zugelassen werden oder andere bauliche Vorkehrungen (z.B. verglaster Vorbau, Treppenhaus, Laubengang) getroffen werden.

Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109:



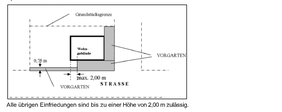
7. Beseitigung von Niederschlagswasser
Gem. § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmalig bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Nach § 51 a Landeswassergesetz ist von der Verpflichtung nach Abs. 1 das Niederschlagswasser ausgenommen, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist.

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

8.1 Zufahrten zu Gebäuden sowie Flächen für den ruhenden Verkehr auf Privatgrundstücken sind in einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen: Rasenpflaster o.ä. Rasengittersteine sind nicht erlaubt.

8.2 Soweit in Vorgärten Standplätze für Abfallbehälter angelegt werden, sind diese in die gärtnerische Gestaltung sicht geschützt einzubeziehen.

8.3 Die Einfriedigungen der Vorgartenbereiche ist nur bis zu einer Höhe von 0,60 m über dem Niveau der Erschließungsanlagen zulässig. Als Vorgartenbereiche gelten die Flächen zwischen der Verkehrsfläche und dem Gebäude in der Gesamtbreite 4dinge der jeweiligen Baugrundstücke.
Für Grundstücke, welche mit zwei Grundstücksgrenzen am zwei Verkehrsanlagen angrenzen, die winklig aufeinander stoßen (Eckgrundstücke) wird der Vorgartenbereich anhand folgender Systemskizze definiert:



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

8.5 Für Grundstückseinfriedungen kommen in Frage:
- Hecken
- Hierbei sind heimische Gehölze zu verwenden wie Eibe, Liguster, Hainbuche, Buche
- Mauern
- Holz–Sichtschutzzäune mit vertikaler Gliederung
- Stabgitter-, Maschendrahtzäune

Dabei sind Mauern und Holz–Sichtschutzzäune ab einer Höhe von 0,60 m entlang von Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen nur zulässig, wenn sie mit mindestens 0,75 m Abstand zur Grundstücksgrenze erstellt werden und an der Außenseite eine Bepflanzung mit Heckengehölzen vorgenommen wird. Stabgitter–Maschendrahtzäune ab einer Höhe von 0,60 m entlang von Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind in eine Heckenbepflanzung aus heimischen Gehölzen (Abstand Zaun zur Grundstücksgrenze mind. 20cm) zu integrieren.

8.6 Die mit der Signatur „ ▲ ▲ ▲ " festgesetzten Flächen sind naturnah mit Extensivrasen, Sträuchern und Bäumen gem. Pflanzenliste herzurichten und dauerhaft zu unterhalten.
Pro 500 m² sind ein großkroniger Baum, 2 mittelkronige Bäume und 200 Sträucher zu pflanzen. Abgängige Gehölze sind durch artgleiche zu ersetzen und ebenso fachgerecht zu unterhalten.

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

9.1 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 gem. Pflanzenliste zu verwenden.

9.2 Die Dächer der Nebenanlagen (dazu gehören auch Garagen, Garten- und Fahrradhäuschen oder ähnl.) sind extensiv zu begrünen.

9.3 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.

9.4 Die Vorgärten sind als Grünflächen zu bepflanzen und zu unterhalten. Versiegelungen sind nur als Zufahrten zu Stellplätzen/ Garagen/Carports nach Nr. 5 sowie als Zugänge zu den Häusern zulässig. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden.

9.5 Je 350 qm angefangene, nicht überbaubare Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum mit mind. 18 cm Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise können anstelle eines Baumes standortheimische Straucharten, in Gruppen zusammengefaßt, zugelassen werden, sofern sich die Gruppen über mind. 5 m2 erstrecken.

9.6 Die Pflanzung der Bäume im öffentlichen Verkehrsraum hat folgende Mindestanforderung zu erfüllen: Stammumfang 20-25 cm und Stammhöhe 1,8 m für Bäume in Straßenverkehrsflächen und angelagerten Platzbereich, Stammumfang 18-20 cm für Bäume auf weiteren Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Die genaue Lage der Bäume im Verkehrsraum ergibt sich aus der Ausbauplanung.

9.7 Auf Stellplätzen ist im MI/ MK nach jedem 8. Stellplatz, im WA nach jedem 6. Stellplatz, ein standortheimischer Baum mit mind. 18 cm Stammdurchmesser und mind. 1,60 m Stammhöhe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

9.8 Die mit der Signatur „ o o o ", Nr. 1.1, festgesetzten Flächen sind mit Sträuchern gem. der Pflanzenliste zu bepflanzen.

9.9 Die mit der Signatur „ o o o ", Nr 1.2, festgesetzten Flächen sind als Waldrand mit Sträuchern der Pflanzenliste zu bepflanzen. 1/3 der Fläche ist der Sukzession zu überlassen.

10. Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 25b BauGB)

10.1 Die als zu erhaltend festgesetzten Gehölzbestände sind vor und während der Baumaßnahme vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Hierzu ist die DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten. Soweit erforderlich, sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz anzuwenden.

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

11. Pflanzenliste:

a. Baumarten (Hochstamm, 4 x verpflanzt, Stammumfang 18/20cm)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)
Esche (Fraxinus excelsior)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Sandbirke (Betula verrucosa)
Traubeneiche (Quercus petraea)
Schwarzerle (Alnus glutinosa)
Wildkirsche (Pyrus communis)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Silberweide (Salix alba)

b. Straucharten (2 x verpflanzt; Höhe 60-100cm, Pflanzabstand 1 x 1m)
Acer campestre - Feldahorn
Corylus avellana - Haselnuß
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
Malus sylvestris - Wildapfel
Prunus spinosa - Schlehe
Rosa canina - Hundsrose
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus torminalis - Elsbeere
Cornus mas - Hartriegel
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Ligustrum vulgare - Liguster
Rhamnus frangula - Faulbaum
Viburnum lantana - Schneeball
Viburnum opulus - Wasserschneeball
Salix caprea - Salweide
Salix viminalis - Korbweide
Salix purpurea Purpurweide

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1 Dachform und Dachneigung
Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° - 35° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° - 25°. Die wahlweise zulässigen Dachformen sind pro Baublock einheitlich zu gestalten. Satteldächer sind nur zulässig mit beidseitig gleich geneigten Dachflächen und mittigem First sowie gleicher Traufhöhe. Die Traufhöhe ist am Schnittpunkt der Gebäudekante mit der Dachhaut zu messen.

1.2 Firstrichtungen
Die Firstrichtungen müssen längs zur Gebäudeachse liegen. Bei den Festsetzungen handelt es sich um Hauptfirstrichtungen. Dies gilt nicht für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile.

1.3 Dachaufbauten
~~Dachgauben sind nur als Einzelelemente in den Fensterachsen der darunter liegenden Geschosse zulässig und dürfen das lichte Öffnungsmaß der darunter liegenden Geschosse nicht überschreiten. Der Mindestabstand von Gebäudeaußenkante und Firsmaximalbreite zu Giebel- Ende Abstand der Gauben untereinander muss mindestens die Einzelgaubenbreite entsprechen.~~ Die Breite aller Gauben darf die Hälfte der Gesamtbreite des Daches nicht überschreiten. Schleppgauben sind unzulässig. Unterschiedliche Gaubenformen auf der Dachfläche eines Gebäudes sind nicht zulässig.

Gestaltungsänderung Nr. 1 Grube Carl: Streichung einiger Festsetzungen zu § 3.2 Dachaufbauten

1.4 Sockel
Die Fußbodenhöhe im ersten Vollgeschoss darf maximal 0,50 Meter über der Höhe der Erschließungsfläche an der Grundstücksgrenze betragen.
Zusammenhängende Häuser und Hausgruppen erhalten eine einheitliche Sockelhöhe.

1.5 Abgrabungen
Abgrabungen zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in unterirdischen Geschossen sind nicht zulässig; ausgenommen hiervon sind Kellerschächte zur Belichtung und Belüftung von Nichtaufenthaltsräumen.

2. Kerngebiete MK1, MK2 und MK3
Die Gestaltung der Fassade, Verwendung von Materialien und Farben ist im Baugenehmigungsverfahren mit der Bauaufsicht und der Denkmalbehörde abzustimmen. Unzulässig ist die Verwendung von grellen Farbtönen, Leuchtr-, Reflex- und Signalfarben der Ral-Farben Nr. 1016, 1018, 1028, 2003, 2004, 2005, 2007, 3001, 3015, 3020, 3024, 3026, 4003, 5012, 5015, 9003.

3. Werbeanlagen Im allgemeinen Wohngebiet, Mischgebiet und Kerngebiet
Die Festsetzungen gelten für die Errichtung und Änderung von Werbeanlagen im Sinne des § 13 Abs.1 BauO NRW, auch für genehmigungs- und anzeigefreie Werbeanlagen.

3.1 Werbeanlagen umfassen neben der Werbebotschaft auch den Rahmen bzw. die Tragschürze und die Unterkonstruktion. Sie müssen sich nach Umfang, Anordnung, Werkstoff, Farbe und Gestaltung dem Bauwerk unterordnen und dürften gestalterische Fassadenelemente wie Erker, Gesimse, Stuckdekor, Fenster- und Türöffnungen nicht verdecken, überschneiden oder in ihrer Wirkung beeinträchtigen. Eine sich durch Fensterachsen ergebende baukonstruktive Fassadengliederung darf dabei nicht gestört werden.

3.2 Je Betrieb sind max. 2 Werbeanlagen, davon höchstens 1 vertikale Werbeanlage, zulässig. Vertikale Werbeanlagen sind nur auf den konstruktiv-tragenden Bauteilen einer Fassade (Stützen, Pfeiler, Mauerschäfte zwischen Wandöffnungen) anzuordnen. und dürften ein Maß von max. 0,80m mal 1,00 m nicht überschreiten.
Horizontale Werbeanlagen sind parallel zur Fassade anzubringen. Die Anordnung der horizontalen Werbeanlage muss auf die Gliederung der Fassade abgestimmt sein und darf die konstruktive Ausbildung des Gebäudes nicht beeinträchtigen.

3.3 Werbeanlagen, die nicht mehr ihrer Zweckbestimmung dienen, sind einschließlich aller Befestigungsteile innerhalb eines Zeitraums von 3 Monaten zu entfernen. Die sie tragenden Gebäudeteile sind in den ursprünglichen Zustand zu versetzen.

3.4 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Mit der Werbeanlage soll hauptsächlich auf den Namen und die Art des Betriebes (Eigenwerbung) hingewiesen werden.

3.5 Hinweisschilder dürften je Nutzniesser eine Größe von 0,3 qm nicht überschreiten. Mehrere Hinweisschilder an einem Gebäude sind jeweils an den Eingängen in einer Gruppe zusammenzufassen.

3.6 Unzulässig ist die Verwendung von grellen Farbtönen, Leuchtr-, Reflex- und Signalfarben der Ral-Farben Nr. 1016, 1018, 1028, 2003, 2004, 2005, 2007, 3001, 3015, 3020, 3024, 3026, 4003, 5012, 5015, 9003. Ausnahmen sind zulässig, wenn es sich um untergeordnete Teile der Werbeanlage (max. 20 %), oder es sich um registrierte Firmen- bzw. Markenzeichen handelt.

3.7 Unzulässig sind Werbeanlagen an Erkern, Balkonen, Loggien, Gesimsen und anderen gegliederten Fassadenflächen, Türen, Toren sowie Fensterläden auf, an oder in Dach- und Giebelflächen oberhalb der Traufkante; an Einfriedungen und in Vorgärten an Masten, Arkadenstützen, Lampen u. ä.; an Bäumen.

3.8 Ausnahmen hiervon können gestattet werden, wenn dies mit den öffentlichen Belangen, insbesondere stadtgestalterische und städtebauliche Belange, vereinbar ist und wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führt.

3.9 Werbeanlagen an Baudenkmälern bzw. in deren unmittelbarer Umgebung unterliegen den speziellen Vorschriften des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler in Lande Nordrhein-Westfalen. (Denkmalschutzgesetz - DSchG) und bedürfen zusätzlich einer Erlaubnis gemäß § 9 Abs. 1a bzw. 1b DSchG in der jeweils geltenden Fassung.

III. Nachrichtliche Übernahmen

Die nachstehend aufgeführten Gebäude unterliegen den Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes (DSchG):
D1: Trocken- und Pressenhaus mit Bandbrücke
D2: Nassdienst mit Bandbrücke
D3: Werkstatt/Kühlhaus
D4: Nadelstruktkesselhaus
D5: Elektrozentrale

Hinweise
Denkmalschutz
Im Baugenehmigungsverfahren ist für Vorhaben im Kerngebiet und im Mischgebiet die Erlaubnis der unteren Denkmalbehörde, § 9 Abs.1 Buchstabe b, einzuholen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren.

Schallschutz
Beim Einbau von Rollladenkästen ist darauf zu achten, dass sich die Schalldämmung des Fensters nicht verschlechtert.

IV. Hinweise

Für die innerhalb des 35 m-Abstandes zu Waldflächen liegenden Teile des Plangebietes sind privatrechtliche Waldschadensverzichtserklärungen abzuschließen. Es wird angeraten, die Waldschadensverzichtserklärungen durch Eintragungen in das Grundbuch zu sichern, so dass diese nur mit Zustimmung des Waldeigentümers gelöscht werden können.

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- 1.1.3. allgemeine Wohngebiete — WA
- 1.2.2. Mischgebiete — MI
- 1.2.3. Kerngebiete — MK

2. MASS DER BAUL NUTZUNG
- 2.1. Grundflächenzahl (GRZ) — z.B. 0.4
- 2.8. Höhe baulicher Anlagen
  - -Gebäudehöhe — OK

3. BAUWEISE,BAULINIEN,BAUGRENZEN
- 3.1. offene Bauweise — o
- 3.1.3 nur Hausgruppen zulässig — ▲
- 3.1.4. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig — ▲▲
- 3.2. geschlossene Bauweise — g
- 3.3. abweichende Bauweise — a
- 3.4. Baulinie — BAUL 1 / BAUL 2 / BAUL 3
- 3.5. Baugrenze — BA GRE / BA GRE / BA GRE

4. FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF
- 4.1. Fläche für Gemeinbedarf
- Schule

6. VERKEHRSFLÄCHEN
- 6.1. Straßenverkehrsflächen
- 6.2. Straßenbegrenzungslinie
- 6.3. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  - Öffentliche Parkfläche — P
  - Fußgängerbereich — F
  - Verkehrsberuhigter Bereich — V
- 6.4. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsfläche
  - z.B. Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

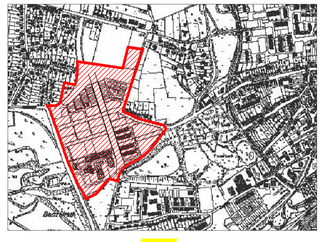
9. GRÜNFLÄCHEN — Öffentlich / privat
- 9. Grünfläche
- Grünfläche / Parkanlagen
- Spielplatz

13. MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- 13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.
- 13.2.1.Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
  - Anpflanzen: - Bäume
    - Sträucher
- 13.2.2.Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern sowie von Gewässern
  - Erhaltung: - Bäume
    - Sträucher

14. REGELUNG FÜR DIE STÄDTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ
- 14.3. Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen — D1 – D7

15. SONSTIGE PLANZEICHEN
- 15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
  - Zweckbestimmung:
  - Stellplätze — St
  - Garagen — Ga
  - Tiefgaragen — TGa
- 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B.von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets.
  - Höhe Verkehrsfläche — 124.30

GESTALTER FESTSETZUNGEN
SCHEIBENERKLÄRUNG
- Baufeldbezeichnung — A
- Satteldach — SD
- Pultdach — PD
- Firstrichtung



STADT FRECHEN

BEBAUUNGSPLAN 86.4 GC
Grube Carl
1. Änderung und Ergänzung

Maßstab 1:1000