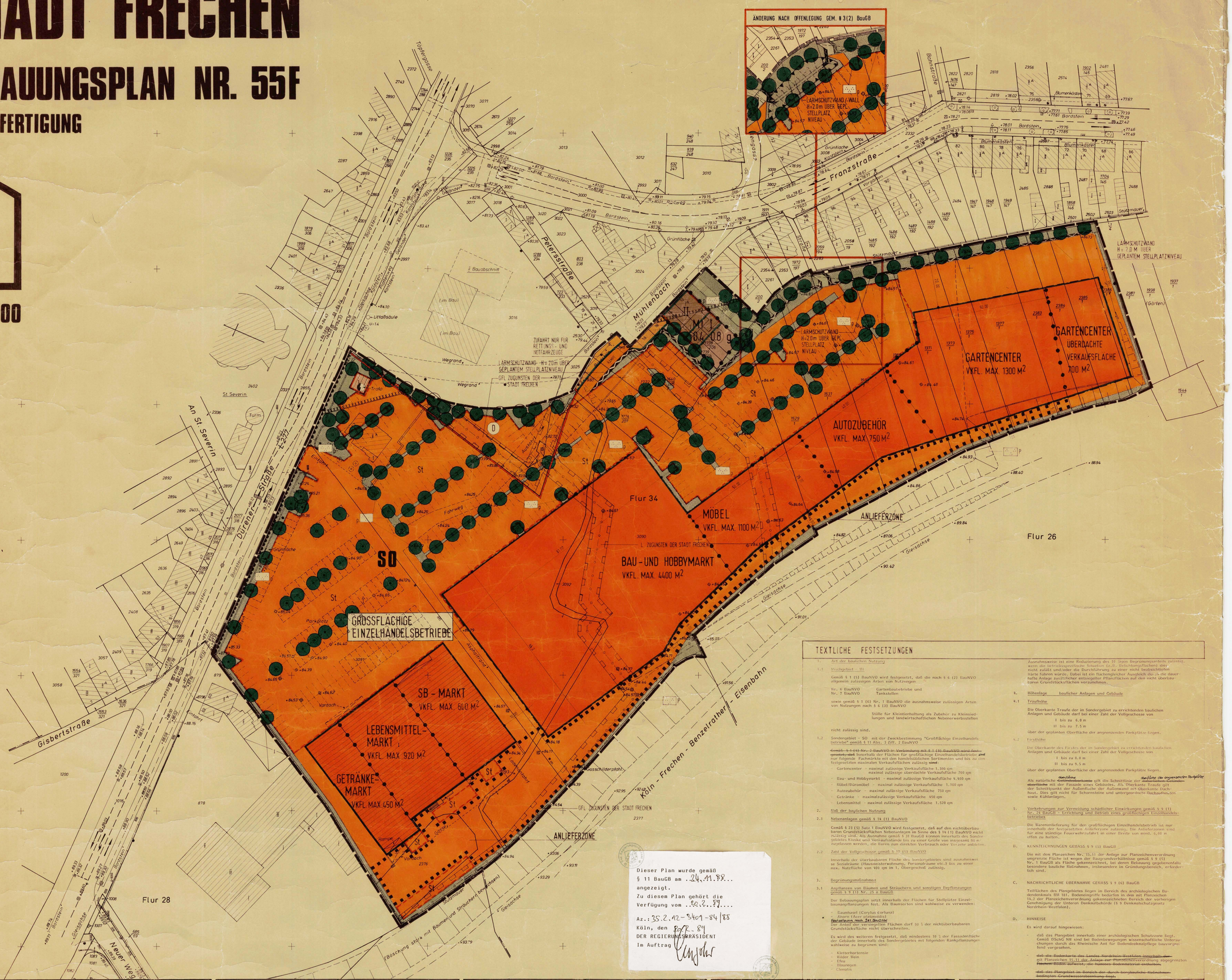
STADT FRECHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 55F

1. AUSFERTIGUNG

M. 1:500



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet – MI

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen

Nr. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und
Nr. 7 BauNVO Tankstellen

sowie gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO

Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen

nicht zulässig sind.

1.2 Sondergebiet – SO mit der Zweckbestimmung "Großflächige Einzelhandelsbetriebe" gemäß § 11 Abs. 3 Ziff. 2 BauNVO

~~Gemäß § 1 (9) Nr. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß~~ Innerhalb der Flächen für großflächige Einzelhandelsbetriebe ~~sind~~ nur folgende Fachmärkte mit den handelsüblichen Sortimenten und bis zu den festgesetzten maximalen Verkaufsflächen zulässig ~~sind~~:

- Gartencenter – maximal zulässige Verkaufsfläche 1.300 qm
  maximal zulässige überdachte Verkaufsfläche 700 qm
- Bau- und Hobbymarkt – maximal zulässige Verkaufsfläche 4.400 qm
- Möbel/Büromöbel – maximal zulässige Verkaufsfläche 1.100 qm
- Autozubehör – maximal zulässige Verkaufsfläche 750 qm
- Getränke – maximalzulässige Verkaufsfläche 450 qm
- Lebensmittel – maximal zulässige Verkaufsfläche 1.520 qm

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO

Gemäß § 23 (5) Satz 1 BauNVO wird festgesetzt, daß auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig sind. Als Ausnahme gemäß § 31 BauGB können innerhalb des Sondergebietes Kioske und Verkaufsstände bis zu einer Größe von insgesamt 50 m² zugelassen werden, die Waren zum direkten Verbrauch oder Verzehr anbieten.

2.2 Zahl der Vollgeschosse gemäß § 17 (5) BauNVO

Innerhalb der überbaubaren Fläche des Sondergebietes sind ausnahmsweise Sozialräume (Hausmeisterwohnung, Personalräume etc.) bis zu einer max. Nutzfläche von 400 qm im 1. Obergeschoß zulässig.

3. Begrünungsmaßnahmen

3.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Der Bebauungsplan setzt innerhalb der Flächen für Stellplätze Einzelbaumanpflanzungen fest. Als Baumsorten sind wahlweise zu verwenden:

- Baumhasel (Corylus corlurna)
- Ahorn (Acer platanoidis)

~~Festsetzung nach § 1 (9) BauNVO~~
Der Anteil der versiegelten Flächen darf 50 % der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Es wird des weiteren festgesetzt, daß mindestens 10 % der Fassadenfläche der Gebäude innerhalb des Sondergebietes mit folgenden Rankpflanzungen wahlweise zu begrünen sind:

- Kletterhortensie
- Wilder Wein
- Efeu
- Blauregen
- Clematis

Ausnahmsweise ist eine Reduzierung des 10 %igen Begrünungsanteils zulässig, wenn die betriebsspezifische Situation (z.B. Belichtungsflächen) dies nicht zuläßt und/oder die Durchführung zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde. Dabei ist ein flächengleicher Ausgleich durch eine dauerhafte Anlage zusätzlicher entsiegelter Pflanzflächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorzunehmen.

4. Höhenlage baulicher Anlagen und Gebäude

4.1 Traufhöhe

Die Oberkante Traufe der im Sondergebiet zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf bei einer Zahl der Vollgeschosse von

I bis zu 6,0 m
II bis zu 7,5 m

über der geplanten Oberfläche der angrenzenden Parkplätze liegen.

4.2 Firsthöhe

Die Oberkante des Firstes der im Sondergebiet zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf bei einer Zahl der Vollgeschosse von

I bis zu 8,0 m
II bis zu 9,5 m

über der geplanten Oberfläche der angrenzenden Parkplätze liegen.

Als natürliche ~~Geländeoberkante~~ Oberfläche gilt die Schnittlinie der ~~natürlichen Geländeoberfläche~~ mit der Fassade eines Gebäudes. Als Oberkante Traufe gilt der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit Oberkante Dachhaut. Dies gilt nicht für Schornsteine und untergeordnete Dachaufbauten sowie Kühlanlagen.

5. Verkehrungen zur Vermeidung schädlicher Einwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB – Errichtung und Betrieb eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes

Die Warenanlieferung für den großflächigen Einzelhandelsbetrieb ist nur innerhalb der festgesetzten Anlieferzone zulässig. Die Anlieferzonen sind für eine ständige Feuerwehrzufahrt in einer Breite von mind. 6,00 m offen zu halten.

B. KENNZEICHNUNGEN GEMÄSS § 9 (5) BauGB

Die mit dem Planzeichen Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung umgrenzte Fläche ist wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME GEMÄSS § 9 (6) BauGB

Teilflächen des Plangebietes liegen im Bereich des archäologischen Bodendenkmals BM 181. Bodeneingriffe bedürfen in dem mit Planzeichen 14.2 der Planzeichenverordnung gekennzeichneten Bereich der vorherigen Genehmigung der Unteren Denkmalbehörde (§ 9 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen).

D. HINWEISE

Es wird darauf hingewiesen:

- daß das Plangebiet innerhalb einer archäologischen Schutzzone liegt. Gemäß DSchG NW sind bei Bodenbewegungen wissenschaftliche Untersuchungen durch das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege bauvorgreifend vorgesehen.
- ~~daß die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen innerhalb der~~ mit Planzeichen 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung abgegrenzten ~~Flächen Böden aufweist, die humoses Bodenmaterial enthalten.~~
- ~~daß das Plangebiet im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkung liegt.~~

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 24.11.88 angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 20.2.89
Az.: 35.2.12-3401-84/88
Köln, den 20.2.89
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT
Im Auftrag

INHALT, PLANUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Stadt Frechen

ENTWURF UND BEARBEITUNG
KÖLN DEN 01.06.1988
STADTPLANUNG ZIMMERMANN KÖLN
Lindenthalgürtel 32 Telefon: 0221/41 18 11 + 41 18 12

BEARBEITET: FRECHEN,

INHALT:
GEMÄSS § 9 (1) NR. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 a), b), 26
(2) (3) (4) (5) (6) (7) (8) BAUGB (BAUGESETZBUCH) VOM 08.12.1986 – BGBL. I S. 2253
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) IN DER FASSUNG VOM 19.12.1986 – BGBL. I S. 2665
BAUORDNUNG (BAUO) NW IN DER FASSUNG VOM 18.12.1984 – GV NW S. 803
PLANZEICHENVERORDNUNG (PLANZ VO) VOM 30.07.1981 – BGBL. I S. 833
DIESEM PLAN IST EINE BEGRÜNDUNG BEIGEFÜGT.

DIE BÜRGER SIND ÜBER DIE ALLGEMEINEN ZIELE UND ZWECKE DIESER PLANUNG GEM. § 3 (1) BAUGB IN DER ZEIT VOM 29.03.1988 BIS 03.05.1988 UND AM 17.05.1988 UNTERRICHTET WORDEN.
FRECHEN, 14.11.1988
STADTDIREKTOR

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 2 (1) DES BAUGB VOM 08.12.86 DURCH BESCHLUSS DES RATES DER STADT FRECHEN VOM 14/07.87/08.03.1988 AUFGESTELLT WORDEN.
FRECHEN, 14.11.1988
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN HAT GEMÄSS § 3 (2) BAUGB VOM 08.12.86 IN DER ZEIT VOM 06.09.1988 BIS 07.10.1988 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
FRECHEN, 14.11.1988
STADTDIREKTOR

ÄNDERUNGEN AUFGRUND VON ANREGUNGEN UND BEDENKEN GEMÄSS § 3 (2) BAUGB VOM 08.12.86 STATTGEGEBEN DURCH RATSBESCHLÜSSE VOM 25.10.1988
FRECHEN, 14.11.1988
BÜRGERMEISTER

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 10 BAUGB VOM 08.12.86, VOM RAT DER STADT FRECHEN AM 25.10.1988 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.
FRECHEN, 14.11.1988
BÜRGERMEISTER

ÜBERSICHTSPLAN

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 11 (3) BAUGB VOM 08.12.86 ANGEZEIGT WORDEN.
DIESER PLAN IST GEMÄSS § 11 (2) BAUGB VOM 08.12.86 MIT VERFÜGUNG VOM ... GENEHMIGT WORDEN.
KÖLN,
Stadt Frechen
Eing. 08. März 1989
DER REGIERUNGSPRÄSIDENT

DIE BEKANNTMACHUNG ÜBER DIE DURCHFÜHRUNG DES ANZEIGEVERFAHRENS / DER GENEHMIGUNG DES REGIERUNGSPRÄSIDENTEN KÖLN SOWIE ORT UND ZEIT DER AUSLEGUNG GEMÄSS § 12 BAUGESETZBUCH VOM 08.12.86 IST ERFOLGT
AM 06.03.1989
FRECHEN, 07.03.1989
BÜRGERMEISTER

ERST- ZWEIT- DRITTAUSFERTIGUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(überbaubare Fläche / nicht überbaubare Fläche) GEM. § 9 (1) 2 BauGB

MI MI MISCHGEBIET
SO SO SONDERGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
0.4 GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)
0.8 GESCHOSSFLÄCHENZAHL (GFZ)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

g GESCHLOSSENE BEBAUUNG
BAUGRENZE
BAULINIE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN, UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN

St STELLPLÄTZE

GRÜNFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHE
p GRÜNFLÄCHE PRIVAT

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN FÜR DIE VERWERTUNG, BESEITIGUNG, ABLAGERUNG

TRAFOSTATION

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN HAUPTABWASSERLEITUNGEN

HAUPTABWASSERLEITUNG

SCHUTZ, PFLEGE, ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

ANPFLANZEN VON BÄUMEN
ERHALTUNG VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE
LÄRMSCHUTZWAND
EIN- UND AUSFAHRTBEREICH
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT
FLÄCHEN MIT BESONDEREM NUTZUNGSZWECK
VKFL VERKAUFSFLÄCHE
ANLIEFERZONE
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN ERFORDERLICH SIND

REGELUNGEN FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

D UMGRENZUNG VON GESAMTANLAGEN, DIE DEM DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN

PLANGRUNDLAGE

~~DIE VORLIEGENDE PLANGRUNDLAGE IST Z.T. EINE ABZEICHNUNG / VERGRÖSSERUNG DER KATASTERFLURKARTE. DIE FLURKARTE IST ENTSTANDEN IM JAHRE IM MASSTAB 1:~~
~~URAUFNAHME / VEREINFACHTE TEIL NEUVERMESSUNG~~
DIE PLANGRUNDLAGE ENTHÄLT AUSSERDEM DIE ERGEBNISSE VON ERGÄNZUNGSVERMESSUNGEN (Z.B. GEBÄUDE).
DIE PLANGRUNDLAGE WURDE ~~ZUM TEIL~~ NEU KARTIERT.
NACH EINWANDFREIEN FORTF. VERMESSUNGEN (NR. 55 FA II)
~~NACH EINER TEILNEUVERMESSUNG UND UNTER VERWENDUNG VON FORTF. VERMESSUNGEN (VEREINF. NEUVERMESSUNG)~~
~~NACH EINER NEUVERMESSUNG GEMÄSS ERG. BESTIMMUNG UND VERMESSUNGSPUNKTANWEISUNG.~~

DIE DARSTELLUNG ENTSPRICHT DEM GEGENWÄRTIGEN ZUSTAND
7. April 1988
Dipl.-Ing. Öb. Verm. Ing.

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DES NEUEN BEBAUUNGSPLANES GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.
11. November 1988
Öb. Verm. Ing.

DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN.
7. April 1988
Öb. Verm. Ing.

WOHNGEBÄUDE MIT HAUSNR.
WOHNGEBÄUDE OHNE HAUSNR.
WIRTSCHAFTS- U. INDUSTRIEGEB.
GEBÄUDE MIT DURCHFAHRT, PASSAGE, ARKADE
AUFGESTÄNDERTES GEBÄUDE
OFFENE HALLE
HECKE
ZAUN
MAUER
BÖSCHUNG
GELÄNDEPUNKT MIT HÖHENANG.
KILOMETERSTEIN MIT KILOMETRIER.
EINZELNE BÄUME VON BESOND. TOPOGR. BEDEUTUNG
STRASSENSINKKASTEN
HYDRANT, UNTERIRDISCH
SCHACHT
LICHTMAST
FLURGRENZE

NACHDRUCK UND VERVIELFÄLTIGUNG JEDER ART, AUCH EINZELNER TEILE SOWIE DIE ANFERTIGUNG VON VERGRÖSSERUNGEN ODER VERKLEINERUNGEN SIND VERBOTEN UND WERDEN AUFGRUND DES URHEBERSCHUTZES GERICHTLICH VERFOLGT.

HINWEIS

INNERHALB DER GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DIESES BEBAUUNGSPLANES BESTEHENDEN RECHTSFESTSETZUNGEN AUF GRUND DES PREUSS. FLUCHTLINIENGESETZES VON 1875, DES AUFBAUGES NW, DES ORDNUNGSBEHÖRDENGESETZES VON 1956, DER BAUREGELUNGS VO VON 1936, DER BAUPOLIZEI VO VON 1930, DER BAUSTUFENORD. VON 1960, DES BUNDESBAUGESETZES UND DES BAUGESETZBUCHES TRETEN MIT DER RECHTSVERBINDLICHKEIT DIESES BEBAUUNGSPLANES AUSSER KRAFT.

BESTÄTIGUNG

DIESE PLANAUSFERTIGUNG STIMMT MIT DEM ORIGINAL BEBAUUNGSPLAN UND DEN DARAUF VERZEICHNETEN VERMERKEN ÜBEREIN.

FRECHEN,

ÜBERSICHT M. 1:5000