

Bebauungsplan Nr. 72.1 F



Aufstellungsbeschluss Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauangelegenheiten der Stadt Frechen hat am 12.09.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauVG diesen Plan zur Aufstellung beschlossen. Frechen, den 13.12.2012	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Die Öffentlichkeit über die allgemeine Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 1 (1) BauVG in der Zeit vom 22.09.2012 bis 10.09.2012 wurde informiert. Frechen, den 13.12.2012	Auslegungsbeschluss Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauangelegenheiten der Stadt Frechen hat am 12.09.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauVG diesen Plan sowie die zu ihm gehörenden Karten zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Frechen, den 13.12.2012	Öffentliche Auslegung Dieser Plan sowie die zugehörigen Karten sind gemäß § 3 Abs. 1 BauVG in der Zeit vom 12.09.2012 bis 12.12.2012 öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeit hat die Möglichkeit, sich an der Auslegung zu beteiligen. Frechen, den 13.12.2012	Erneute öffentliche Auslegung Dieser Plan hat gemäß § 3 Abs. 3 BauVG in der Zeit vom 12.09.2012 bis 12.12.2012 öffentlich ausgelegt. Die Öffentlichkeit hat die Möglichkeit, sich an der Auslegung zu beteiligen. Frechen, den 13.12.2012	Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Frechen hat am 11.12.2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauVG diesen Plan als Satzung beschlossen. Frechen, den 13.12.2012	Ausfertigung Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Frechen, den 13.12.2012	Öffentliche Bekanntmachung Der Beschluss der Bebauungsplanung ist gemäß § 10 Abs. 1 BauVG in der Zeit vom 11.12.2012 bis 11.12.2012 öffentlich bekannt gemacht worden. Frechen, den 13.12.2012	Aufgestellt Frechen, den 13.12.2012	Planunterlagen Frechen, den 13.12.2012	Bestätigung Frechen, den 13.12.2012
--	---	--	--	--	---	---	---	---	--	---

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) mit Wirkung vom 01.01.2007
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch den 4.3. des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Berechtigung von Wohnland nach vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 456).
Landesbauordnung NW (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW Nr. 256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NW Nr. 2006 S. 614)
Sonderbauvorschriften (SonderBauV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)

Koordinatenverzeichnis:
Geodätische Referenzsystem: ETRS 89 / UTM 32
P1 32347002.18 5642131.95
P2 32347202.11 5642195.92

Textliche Festsetzungen

- PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauBG)**
 - ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - Gliederung der Gewerbegebiete nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften**
 - Gewerbegebiet GE 1, GE 2, GE 4 und GE 5**
In den festgesetzten Bereichen GE 1, GE 2, GE 4 und GE 5 sind nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Nicht zugelassen sind Anlagen der Abfallabfälle I (V) der Abfallabfälle (Anhang 1) RfRf, Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zugelassen.
 - Gewerbegebiet GE 3, GE 6, GE 7 und GE 8**
In den mit GE 3, GE 6, GE 7 und GE 8 festgesetzten Bereich sind Anlagen der Abfallabfälle I (V) der Abfallabfälle (Anhang 1) RfRf, Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz v. 6.2007) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zugelassen.
Ausnahmen:
In den Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten der nachstehenden Abfallabfälle (hohe Abfallabfallform) ausnahmsweise zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemeinen zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen sowie die für die einzelnen Baugruben festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallemissionspegel nachweislich nicht überschreiten.

Wartungsgruppe	zweckdienlich-erhaltende Instandhaltungswartungsarbeiten	nicht zweckdienlich-erhaltende Instandhaltungswartungsarbeiten
Wartungsarbeiten:	Lebensmittel, Reformwaren, Getreide, Tabakwaren, Backwaren, Fleisch, Wurstwaren	Kornverarbeitung (s.a. Kornverarbeitung und -Mahlwerk, Erbschnecken, fälsche Bitter e., Wasen, Perücken und Haare, Nagelack u.a.)
Lebensmittel, Reformwaren, Getreide, Tabakwaren, Backwaren, Fleisch, Wurstwaren	Blumen, Zimmerpflanzen, Tiere, zoologische Bedarf	Friedlandpflanzen, Simsen (Düngemittel landwirtschaftlicher Bedarf)
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	Bücher, Spiel- und Schreibwaren	Bücherbedarf (Organisationsartikel mit überwiegend gewerblicher Ausrichtung)
Bücher, Spiel- und Schreibwaren	Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Spielwaren, Buchbedarf	kornverarbeitungsfrei- und Dekorationsartikel (s.a. Wandkeramik, Gärten, Konfiten, Tischkeramik, Großküchen)
Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Spielwaren, Buchbedarf	Wäsche, Modewaren, Bekleidung	Sportgeräte
Wäsche, Modewaren, Bekleidung	Schule, Sport	Spezial- Kornverarbeitungsfrei- und Dekorationsartikel (s.a. Kornverarbeitungsfrei- und Dekorationsartikel, Spielwaren, Spielwaren, Spielwaren, Spielwaren)
Schule, Sport	Elektronikgeräte, Elektrozubehör, Radio, TV, Video („Braun Ware“), Umkleekabinen, Toilettenspiegel, Fotokameras, Computer, Leuchten, Lampen	Glas, Porzellan, Keramik (GPA), Geschirrkartell, Haushaltswaren, Kunst, Kunstgewerbe, Spiegel, Hausmöbel, Bettwaren, Raumstatuenartikel, Kurzwaren / Handarbeitartikel
Elektronikgeräte, Elektrozubehör, Radio, TV, Video („Braun Ware“), Umkleekabinen, Toilettenspiegel, Fotokameras, Computer, Leuchten, Lampen	Einzelhandel	Bau- und Heimwerkbedarf, Gartenartikel, Möbel, Baustoffe, Werkzeuge, Maschinen
Einzelhandel	Sonstige Einzelhandel	

- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG)**
 - Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 17 BauNVO**
Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Obergrenzen des § 17 BauNVO
 - Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen, §§ 16 und 18 BauNVO**
In den mit GE und festgesetzten Gebieten sind bauliche Anlagen mit einer Höhe bis zu maximal 12,0 Meter zulässig. Die untere Bezoogene zur Ermittlung der Gebäudehöhe wird durch die dem Gebäude im nächsten liegende Ausdehnung einer öffentlichen Verkehrsfläche am Grundstückrand bestimmt. Die im Bebauungsplan als Höchstgrenze festgesetzten Höhen baulicher Anlagen sind abweichend zu ermitteln. Das Maß der Höhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der unteren Bezoogene und der Oberkante des höchsten Bauteiles der baulichen Anlage.

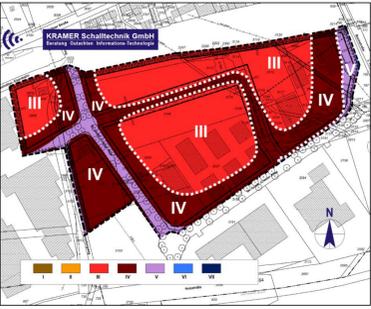
Teilfläche	Ex_tag in dB(A)	Ex_nacht in dB(A)
TF GE 1	62	46
TF GE 2	61	45
TF GE 3	62	48
TF GE 4	69	53
TF GE 5	63	47
TF GE 6	64	48
TF GE 7	66	50
TF GE 8	66	50

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel L der Betriebserläusche der Anlage oder des Betriebes überhalb nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung (des nach DIN 45691 für das Betriebsgeräusch bestimmte Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB über dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5. Bei „sehreren Ereignissen“ im Sinne der TA Lärm Nr. 7.2 gelten die nach TA Lärm Nr. 6.3 angegebenen Immissionsrichtwerte für „sehrere Ereignisse“.

1.4.2 Verkehrslärm

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _{eq,Tageszeit}	Raumarten	
		Bettensräume in Wohnräumen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnräumen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliche
I	≤ 55	35	30
II	56 - 60	35	30
III	61 - 65	40	35
IV	66 - 70	45	40
V	71 - 75	50	45
VI	76 - 80	**	50
VII	> 80	**	50



Im Baugenehmigungsverfahren kann bei dem Nachweis einer tatsächlich geringeren Geräuschemission einer Gebäudeteile vom festgelegten Schaltniveau abgewichen werden. Zum Lüftungsproblem bei schallschweren Fenstern an schallschweren Nutzungen (Büroflächenwohnungen usw.) sind ab dem Lärmpegelbereich IV für Schlafräume entsprechend ausgelegte fensterabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

- NEBENANLAGEN**
Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauBG)**
Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- MABNAMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)**
30% der Flächen für den ruhenden Verkehr auf den Baugrundstücken sind in einem wasserundurchlässigen Belag auszuführen: Rasenplatz o.ä.
- FESTSETZUNGEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauBG)**
20% der Grundstücksfläche sind zu begrünen.
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang des öffentlichen Straßenraums sind mit der Ausnahme notwendiger Zufahrten und Zuwegungen und der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zu begrünen.
- Je angefangenen, privatem 3. Stellplatz bei Längsaufstellung, 4. Stellplatz bei Senkrechtaufstellung, 8. Stellplatz bei Doppelparkieren ist mit Ausnahme des Schutzstreifens der Hochspannungseisenleitung ein großzügiger Laubbäum mit einem Mindestumfang von 190,00 qm pflanzgerecht zu pflanzen. Die Stammdicke der Bäume sind nach DIN 18916 anzugeben. Je Baum ist eine Baumkrone von mind. 6 m² anzugeben. Ausnahmen gelten bei besonderen städtebaulichen Erfordernissen.**
- Je 1000 m² Grundstücksfläche ist unter Ausrechnung der Baumpflanzungen aus Nr. 6.3 ein Laubbäum mit einem Mindestumfang von 190,00 qm pflanzgerecht zu pflanzen. Ausnahmen gelten bei besonderen städtebaulichen Erfordernissen.**
- Die Fläche mit Pflanzgebiet sind mit Sträuchern gem. Liste Nr. 1 zu bepflanzen. Ausgenommen sind Schutzstreifen von unterirdischen Versorgungsleitungen.**
- An den festgesetzten Standorten sind jeweils ein Laubbäum gem. Liste Nr. 2 zu pflanzen. Die Standorte können den funktionalen und technischen Erfordernissen angepasst werden, solange die Anzahl unverändert und das räumliche Gestaltungsprinzip erkennbar bleibt. Der genaue Standort ergibt sich aus der Ausdehnung der Bäume sind nach DIN 18916 anzugeben. Je Baum ist eine Baumkrone von mind. 6 m² anzugeben. Die Baumkrone sind mit Gehölzen der Pflanzliste Nr. 3 zu begrünen.**
- Die festgesetzten Bäume und Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch angereiche zu ersetzen.**

Nr. 1: Standortgerechte bodenständige Laubgehölze	
Carpinus betulus	Hornbuche
Fagus sylvatica	Buche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Blaueiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Waldreispice
Straucharten	
Cornus mas	Gemeinlicher Hainbuche
Cornus sanguinea	Hainbuche
Corylus avellana	Hesse
Cotoneaster monogyna	Weißdorn
Euroyammy europaeus*	Pfeifenhäutchen
Liquidambar styraciflua	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenrosche
Prunus spinosa	Schnehe
Rosa rugosa	Rosa
Rosa carolina	Hundrosen
Sambucus nigra	Schwarzer Holde
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Nr. 2: Bäume, Straßenverkehrsflächen und Stellplätze	
Carpinus betulus	Silber-Hornbuche
Acer platanoides	Sitzbäumchen
Acer platanoides	Sitzbäumchen
Fraxinus excelsior	Eiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Blaueiche
Tilia cordata	Waldreispice
Tilia vulgaris	Kalmendorn
Platanus orientalis	Platanus

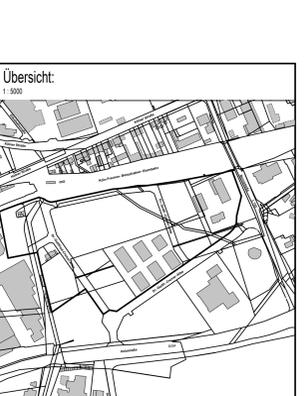
Mindestmaß: mind. 2,0 x 2,0 x 0,8 m, 100-150 cm Pflanzhöhe, 1-1,5 m Stämmchen 2 x 4 x 0,8 m, 100-150 cm Pflanzhöhe, 1-1,5 m Stämmchen. Höhe von bodenständigen Pflanzarten ist variabel.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauBG i.V.m. § 8 Abs. 4 BauNVO)

- AUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN**
 - Dächer**
In dem Bereich des Bebauungsplans sind Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig.
 - Fassaden**
 - Greile, das Landschaftsbild störende Farbgebung ist bei der Fassadengestaltung nicht zulässig. An den Gebäudefassaden dürfen keine stark reflektierenden Materialien verwendet werden.
 - Fassaden, die den Erschließungsstraßen zugewandt sind, dürfen einen sichtbaren Materialanteil aus Dachziegelmaterialien von 10 % nicht überschreiten.
- INFRIEDUNGEN**
 - Als Einfriedung sind Heckenanlagen, Zaunanlagen und Mauern bis zu einer Höhe von 2 m zulässig.
 - Als Zaunmaterialien sind Kunststoffs, Holz, Trapezblech, Wellblech und Dachziegelmaterialien wie Fliesenverkleidungen oder Zinkbleche.
- WERBEANLAGEN**
 - Werbeanlagen sind nur an der Seite der Leistung zulässig.
 - Werbeanlagen an den Fassaden sind nur als Hinweis auf den Betrieb an den dem öffentlich Raum zugewandt. Fassaden zulässig. Je Fassadenfläche ist maximal eine dauerhafte Werbeanlage zulässig.
 - Selbsttragende Werbeanlagen (Stelen) sind nur im Gebäudebereich zwischen Straßenrand und Gebäude mit einer projektierten Grundfläche von bis zu 2,0 m x 2,0 m und einer Höhe von bis zu 10 m zulässig. Je Betrieb sind maximal 2 Werbeanlagen zulässig und zu einem Mindestabstand von 25 m haben.
 - Zusätzlich sind je Betrieb maximal 3 Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 10 m als Hinweis auf den Betrieb zulässig.
 - Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen in Form von Lauf-, Wechsel- oder Blinklicht bzw. Hinweisschilder sowie Werbung auf Fensterflächen sind nicht zulässig.
 - Sonstige Werbung wie Beschriftung auf Dachflächen, an Gebäuden, Türen sowie Masten sind nicht zulässig.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauBG)**
 - DKMÄLER**
Folgende nach Denkmalschutzgesetz in die Denkmalliste eingetragenen Denkmäler werden nachrichtlich übernommen:
• Reststück des Tunnelofens Nr. 5
 - GASFERNLEITUNG**
Die durch den Bereich GE 1 und GE 4 verlaufende Gasfernleitung L 108/016/000 ist einschließlich des dargestellten Schutzstreifens von jeglicher Bepflanzung und Bepflanzung freizuhalten.
 - HINWEISE**
 - Wasserwirtschaft**
Der Bebauungsplan liegt im geplanten Wasserschutzgebiet Zone III b.
 - Bodenschutz**
Die durch den Bereich GE 1 und GE 4 verlaufende Gasfernleitung L 108/016/000 ist einschließlich des dargestellten Schutzstreifens von jeglicher Bepflanzung und Bepflanzung freizuhalten.
 - Humose Böden**
Im nordöstlichen Planbereich ist ein Bereich als Fläche mit humosen Böden gekennzeichnet. Auf die hierzu verbundenen Beschränkungen wird hingewiesen.
 - Grundwasserbenutzungen**
Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlenerbbau bedingten Grundwasserbenutzungen.
 - Kampfmittel**
Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdrach vor. Vor Baubeginn wird empfohlen eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche durchzuführen.
 - DIN 4109 und DIN 45691**
Die in Nr. 1.4.2 der textlichen Festsetzungen genannten DIN 4109 und DIN 45691 können bei der Abteilung Planung, Bauordnung und Denkmalschutz der Stadt Frechen eingesehen werden.
 - Werbeverbot L183**
In einer Entfernung von 20m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, dürfen keine Werbeanlagen errichtet werden. Die Außenfassaden sind so zu gestalten, dass keine ablenkende Wirkung auf den Verkehr der Landstraße entsteht.

LEGENDE

- Art der baulichen Nutzung**
GE Gewerbegebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
0,8 Grundflächenzahl
GH = 12,00 m Gebäuhöhe (Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen**
unterirdisch
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft**
Anpflanzen von Bäumen
Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**
Umgebung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten des Versorgungsanlages
Grenze des städtischen Geltungsbereiches
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Hinweise**
Umgebung von Flächen in denen humose Böden auftreten
- Nachrichtliche Übernahmen**
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen



STADT FRECHEN
Abteilung Stadtplanung, Bauordnung und Denkmalschutz
Bebauungsplan Nr. 72.1 F
Cremer & Breuer
Maßstab 1 : 1000