

Bebauungsplan Nr. 28.32 K

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung

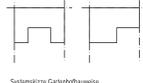
- (2) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen
- der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - nicht störende Handwerksbetriebe,
 - nicht zulässig sind.
- (3) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungswesens,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen
- nicht Bestandteile des Bebauungsplanes sind.
- (4) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass bei Baugrundstücken mit einer Größe von weniger als 230 qm eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist und ab einer Größe von 230 qm 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Von dieser Festsetzung sind die Grundstücke der Baugebiete WA1, WA 2 und WA 14 ausgenommen.

§ 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die festgesetzten Firsthöhen/Gebäudehöhen werden gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wie folgt bestimmt. Oberer Bezugspunkt ist der Firstabschluss/Gebäudeabschluss und unterer Bezugspunkt das Mittel der Deckenhöhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche zwischen den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen. Von dieser Festsetzung sind die Baugebiete WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 10, WA 13 ausgenommen.
- (2) In den Baugebieten WA 2 und WA 14 ist ein zusätzliches Geschoss zulässig, wenn die im Baufeld maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird. Die Grundfläche des zusätzlichen Geschosses darf nicht größer sein als 3/4 der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses.
- (3) Im Baugebiet WA 2 und WA 14 darf gemäß 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige überbaubare Grundstücksfläche durch die Grundfläche der Tiefgarage bis zu einer Grundfläche von maximal 0,8 überschritten werden.

§ 3 Bauweise

- (1) Im Baugebiet WA 11 ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine Bebauung in Form des Gartenhauses (GH) festgesetzt. Es sind Wohngebäude in Winkelform mit einem Gartenhof, der an drei oder zwei Seiten von Gebäudewänden begrenzt ist, zu errichten (siehe Systemskizze). Die Größe des umbauten Gartenhofes muss mindestens 20 qm betragen.



§ 4 Nebenanlagen

- (1) Als Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO überdachte Freisitze und Wintergärten im Anschluss an das Wohnhaus bis zu einer Tiefe (gemessen ab Baugrenze) und maximalen Höhe von 3,00 m mit Schrägdach und einer Dachneigung von 10-30 ° zulässig.
- (2) Gartenhäuser und Gartengerätehäuser sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Grundfläche von maximal 6 qm je Baugrundstück zulässig. Entlang von Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 0,75 m einzuhalten. Auf diesen 0,75 m sind heimische Heckengehölze wie Liguster, Eibe, Buche, Hainbuche zu pflanzen.
- (3) Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind sonstige Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

§ 5 Flächen für Stellplätze und Garagen

- (1) Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig. Stellplätze sind zusätzlich in den Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen zulässig.

§ 6 Bemessung der Grundstücke

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO wird eine Mindestbreite pro Baugrundstück von 9,00 m festgesetzt.

§ 7 Lärmschutzbebauung

- Gemäß § 9 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO ist die in den Baugebieten WA 7* und WA13* festgesetzte bauliche Nutzung erst zulässig, wenn die in WA 12 festgesetzte bauliche Nutzung als geschlossene Randbebauung vollständig verwirklicht ist und ihre lärmschirmende Wirkung erfüllt.

- Hinweis:**
Auf die Bestimmungen in § 3 Abs. 3 - Vorhaben - des Städtebaulichen Vertrages und Erschließungsvertrages zum Bebauungsplan wird verwiesen.

§ 8 Immissionsschutz

- (1) An den mit LPB II gekennzeichneten Fassaden sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe November 1989 einzuhalten. Für Büroräume und Aufenthaltsräume von Wohnungen muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R_wres für die Außenbauteile mindestens 30 dB betragen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.
- (2) An den mit LPB III gekennzeichneten Fassaden sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe November 1989 einzuhalten. Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R_wres für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 30 dB und für Aufenthaltsräumen von Wohnungen mindestens 35 dB betragen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.
- (3) An den mit LPB IV gekennzeichneten Fassaden sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe November 1989 einzuhalten. Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R_wres für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 35 dB und für Aufenthaltsräumen von Wohnungen mindestens 40 dB betragen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

- Bereich für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (baulicher Schallschutz)**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BauNVO)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 66 BauO NW)

§ 9 Sockelhöhen

- (1) Die Sockelhöhe darf maximal 0,30 m betragen. Sie wird definiert als Differenz zwischen Niveau Oberkante Fertigfußboden erstes Vollgeschoss und dem Mittel der Deckenhöhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche zwischen den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen. Von dieser Festsetzung sind die Baugebiete WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 10, WA 13 ausgenommen.
- (2) In den Baugebieten WA 2 darf die Sockelhöhe maximal 1,00 m betragen. Sie wird definiert als Differenz zwischen Niveau Oberkante Fertigfußboden erstes Vollgeschoss und dem Mittel der Deckenhöhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche der Praterstraße 1.

§ 10 Dremplhöhen

- Als Maß der bei Pull- und Satteldächer zulässigen Drempl ist der Schnittpunkt der Außenwand (Außenkante) mit der Sparrenunterkante, gemessen ab Oberkante Rohdecke, letzte Geschossdecke, anzusehen.

§ 11 Abgrabungen

- Pro Gebäude ist maximal eine Abgrabung zulässig. Diese darf nur an den Gebäudesellen erfolgen, die keine Wirkung zum öffentlichen Raum haben. Die Länge der Abgrabung darf nicht mehr als 50 % der jeweiligen Länge der zugehörigen Gebäudeseite betragen und die Breite ist auf max. 2,00 m, gemessen parallel zur Gebäudekante, begrenzt. Zusätzliche Abgrabungen zum Beispiel für Außenanlagen sind zulässig, wenn die einheitliche Gestaltung Ausgenommen hiervon sind Kellerlichtschächte zur Belichtung und Belüftung von Niechtaufenthaltsräumen.

§ 12 Fassadengestaltung

- Das Material für die Verbindung der Gebäudefassaden muss in allen Baugebieten aus Klinker und/oder Holz bestehen. Ausnahmsweise sind andere Materialien, außer Naturstein- und Klinkerkeramikmaterialien sowie bunte Platten und speigeltende bzw. reflektierende Kunststoffe und Metallmaterialien, in Abstimmung mit der Gemeinde zulässig, wenn die einheitliche Gestaltung einer Gebäudegruppe gewährleistet ist.

§ 13 Dachgestaltung

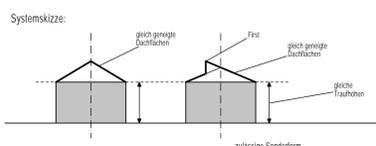
- Bei der Dacheindeckung mit Ziegeln oder Platten sind nur naturfarbene (rot- bis rotbraun) oder anthrazitfarbene bis schwarze Materialien zulässig. Farbige und glasierte sowie glänzende Ausführungen sind nicht zulässig. Die einheitliche Gestaltung innerhalb einer Gebäudegruppe ist zu gewährleisten.

§ 14 Garagen

- Die Dächer der Garagen sind als Flachdach (0° bis 5°) auszubilden.

§ 15 Satteldach

- Satteldächer sind nur zulässig mit beidseitig gleich geneigten Dachflächen und mittigem First sowie gleicher Traufhöhe. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Gebäudeaußenkante mit der Dachhaut.



§ 16 Firstrichtungen

- Bei den festgesetzten Firstrichtungen handelt es sich um Hauptfirstrichtungen. Dies gilt nicht für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile wie Gauben und Zwerggiebel.

§ 17 Dachaufbauten

- Dachgauben sind nur als Einzelelemente zulässig. Der Mindestabstand von Gebäudeabschlusswänden beträgt 1,25m. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens der Einzelelementbreite entsprechen. Die Breite aller Einzelelemente darf die Hälfte der Gesamtbreite des Daches nicht überschreiten. Aufstehende Flächen von Dachgauben müssen mindestens 0,5m hinter der Gebäudekante des senkrecht stehenden aufgehenden Mauerwerks zurückspringen. Schleppgauben sind nicht zulässig. Unterschiedliche Gaubenformen sind auf der Dachfläche eines Gebäudes nicht zulässig. Bei Dachneigungen unter 30° sind Dachgauben ausgeschlossen. Zur Belichtung des Dachgeschosses sind in derartigen Fällen ausschließlich Dachlichterfenster und Giebelverglasungen zulässig.

§ 18 Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern

- Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen anzuordnen und zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

§ 19 Antennen

- Antennen und insbesondere Satellitenantennen dürfen auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Dach- bzw. Fassadenfläche oder unter der Dachhaut angebracht werden. Ausnahmen sind zulässig für Grundstücke, die an mehreren Seiten durch Verkehrsflächen erschlossen sind. Ausnahmen sind auch zulässig, wenn ein ordnungsgemäßer Empfang nicht sichergestellt werden kann.

III. Grünordnungsfestsetzungen

§ 20 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO

- (1) Die Einfriedigungen der Vorgartenbereiche sind nur bis zu einer Höhe von 0,60 m über dem Niveau der Erschließungsanlagen zulässig.
- (2) Außen der Vorgartenbereiche und in den Baugebieten WA 8*, 12 und 14 sind unter Berücksichtigung des § 20 (3) - (5) Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
- (3) Zaune ab einer Höhe von 0,6m entlang von Verkehrsflächen und in Flächen mit Platzangebot sind nur in die Befriedigungen integrierten Maschendraht- oder Stabgitterzaunen zulässig. In die Befriedigung integriert bedeutet bei Verkehrsflächen ohne Platzangebot: 0,30 m Grenzabstand, bei Platzangebot: 0,75 m Grenzabstand.
- (4) Sichtschutzzäune und Mauern sind nur entlang von Verkehrsflächen zulässig. Sie sind nicht zulässig in Flächen mit Platzangebot sowie ab einer Höhe von 0,60 m in Vorgärten und entlang von Stellplätzen/Garagen und ihren Zufahrten Sie sind mit einem Abstand von mindestens 0,75 m zur Grundstücksgrenze zu erstellen. An der Außenseite ist eine Befriedigung mit einheimischen Heckengehölzen vorzunehmen, wie Liguster, Eibe, Buche, Hainbuche, Weißdorn (Hausgärten) bleibt von dieser Festsetzung unberührt.
- (5) Garagen und ihre Zufahrten entlang von Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn sie mit 0,75 m Abstand zur Straßenseite erstellt werden und eine Befriedigung mit einheimischen Heckengehölzen wie Liguster, Eibe, Buche, Hainbuche, Weißdorn vorgenommen wird. Zaune und Mauern entlang von Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 0,60m erlaubt.
- (6) Soweit in Vorgärten Standplätze für Abfallbehälter angelegt werden, sind diese in die gärtnerische Gestaltung sichtsicher zu integrieren.
- (7) Maßnahmenfläche G 1 (Zweckbindung: Obstweide mit Feldgehölzen): Die Fläche ist als gehölzbestandene Fläche (Gehölzanteil 15 %) gemäß Artikelste und als extensive Wiesentfläche (Standardgerechte Mischung) mit Wildblütenanteil (1 Baum/ 150 qm Wiese) anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Bäume und Unternehmung sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Obstbäume sind als Hochstämmle mit einem Stammumfang von mindestens 1416 cm zu pflanzen. Die Feldgehölze sind als Straucher (Pflanzenqualität VSTR, 100-150) mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen.

Artenliste:

- Obstbäume:
Eibane Kastanie (Castanea sativa)
Walnuss (Juglans regia)
Weiß-Apfel (Malus silvestris)
Wild-Kirsche (Prunus avium)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Spierling (Sorbus domestica)
Eisbeere (Sorbus torminalis)
Wild-Birne (Pyrus pyramidalis)
Feldgehölze:
Berberis vulgaris (Sauerdorn)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hortweide)
Cornus avellana (Hiesl)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Mespilus germanica (Mispel)
Prunus mahaleb (Mischel-Kirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rosa canina (Hunds-Rose)

§ 21 Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO

- (1) Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage:

- Die Parkanlage ist in der Ost-West-Achse mindestens zu 10 % mit standortgerechten Sträuchern und 25 Stück Laubbäumen, 1 und 2. Ordnung, Mindestumfang 2025 cm zu bepflanzen. Der Flächenanteil der beplanten Wege und Plätze darf 20 % nicht überschreiten. Bäume und Unternehmung sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

§ 22 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO

- (1) In den als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen sind außer an den bereits zeichnerisch dargestellten Standort mindestens 75 Stück Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Mindeststammumfang von 2025 cm und einer Stammhöhe von mindestens 2,00 m zu pflanzen. Die Bäume sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Je Erschließungsfläche darf nur eine Baumart verwendet werden. Die zeichnerisch festgesetzten Baumstandorte können funktionalen und technischen Erfordernissen angepasst werden, solange die Anzahl unverändert und das räumliche Gestaltungsprinzip erkennbar bleibt.
- (2) Grundstücke sind auf Flächen mit privatem Platzangebot (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) und entlang von Verkehrsflächen mit Sträuchern und Hecken gemäß Artenliste einzuzunzen zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Nadelgehölze sind mit Ausnahme von Eiben nicht zugelassen. Die Bepflanzung darf für Zuwegungen 1x pro Grundstück unterbrochen werden. Die Unterbrechung darf maximal 1,20 m breit sein.
- Pflanzenqualität mind. VSTR 60/100 bzw. Heckenpflanzen 80/100. Pflanzabstand mind. 1 Strauch/2,5 m bzw. bei Hecken 3 St./11m.

Artenliste:

- Geschlittene Hecken:
Acer campestre (Feld-Ahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Colutea arborescens (Bäsenstrauch)
Colonnaster divaricatus (Sparrige Zwergmispel)
Colonnaster multiflorus (Vieblütlige Zwergmispel)
Deutzia spec. in Sorten (Deutzie)
Ilex aquifolium in Sorten (Stechpalme)
Kerria japonica (Ranunkelstrauch)
Kolkwitzia amabilis (Kolkwitzie)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera spec. (Heckenkirsche)
Philadelphus in Sorten (Pfeifenstrauch)
Ribes alpinum "Schmidt" (Alpen-Johannisbeere)
Salix purpurea "Nana" (Kugel-Weide)
Spiraea spec. in Sorten (Spierstrauch)
Viburnum in Sorten (Schneeball)
Weigela in Sorten (Weigelle)
Wildrosen und einfach blühende Sträucher

- (3) Die gesamten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschließungswege, Terrassenflächen und Vorgärten zu mindestens 80% zu bepflanzen und zu unterhalten.
- (4) Je 400 qm oder mindestens pro Grundstück ist ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 1211 cm zu pflanzen.
- (5) Die Vorgartenbereiche sind bis auf die Garagenzufahrten und Hauszugänge zu bepflanzen und zu unterhalten.
- (6) Wachsen der Garagen sind an den Längsseiten zu den festgesetzten Verkehrsflächen mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung ist so vorzunehmen, dass sie in höchstens 5 Jahren abgeschlossen ist.
- (7) Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Die Vegetationsratschlag muss mindestens 0,40 m betragen.

§ 23 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauNVO

- (1) Im Geltungsbereich ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden. Soweit erforderlich sind Schutzzaune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdrichtungsmaßnahmen.
- (2) Bäume und Sträucher sowie deren natürliche Strukturen (z.B. Hecken) sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch artgleiche zu ersetzen.

§ 24 Schutz des Oberbodens

- Gemäß § 202 BauNVO ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen.

IV. Hinweise/Kennzeichnungen

1. Lagerung wassergefährdender Stoffe
Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Abfüll- und Umschlagplätze bedürfen einer Eignungsstellung.
2. Archäologische Bodenfunde
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese archäologischen Bodenfunde oder Befunde sind unverzüglich der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmäler, Außenstelle Niederg. Zehnthofstraße 45, 52385 Niederg. Tel. 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, zu melden. Funde und Fundstellen sind zunächst in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise bzw. bis zu einer Entscheidung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmäler zu schützen.
3. Das Gebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Weiler und Worringen/Langel. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.
4. Bei der Aufstellung von Trafostationen innerhalb des Plangebietes ist zu berücksichtigen, dass unter Vorsorgeaspekts hinsichtlich bezüglich zu errichtender bzw. ggf. bereits vorhandener Trafostationen an evtl. angrenzenden, ständigen Aufenthaltsorten der Wert von 1 m² nicht überschritten werden sollte.
5. Im gesamten Plangebiet können lokal vorhandene, kleinräumige Schadstoffeinträge aus Vornutzung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei Bodenaushubarbeiten ist daher eine fachgutachterliche Begleitung notwendig.
6. Grundungsebenen für die Keller verlaufen teils in unterschiedlich zusammengesetzten Auffüllungsböden und teilweise in den Lößböden und Mitterterrassenänden und -kiesen. Um bezüglich dies tragfähigen Untergrundes unzulässige Setzungen und Setzungsdifferenzen zu vermeiden sind die Aushubsohlen fachgutachterlich abnehmen zu lassen.
7. Zu diesem Bebauungsplan gehört der Städtebauliche Vertrag vom

Legende: (Planungsrechtliche Festsetzungen)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 91 bis 11 BauNVO)



2. Maß der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 BauNVO)

- z.B. 0,8 Geschosflächenzahl z.B.
z.B. 0,4 Grundflächenzahl z.B.
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z.B. III Zahl der Vollgeschosse zeitgemäß
z.B. FH 9,5 m Firsthöhe (Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß)
z.B. GH 9,5 m Gebäudehöhe (Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß)

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

- offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
nur Doppelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
geschlossene Bauweise
abweichende Bauweise
nur Gartenhäuser zulässig
Baugrenze

4. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauNVO)

- Flächen für den Gemeinbedarf
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Zweckbestimmung: Kindertageseinrichtung
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Zweckbestimmung: Jugendtreff

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

- Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Durchgang im Erdgeschoss
Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche
Zweckbestimmung: Fußgängerbereich
Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauNVO)
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauNVO)

- Zweckbestimmung: Elektrizität

6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauNVO)

- unterirdisch G - Gas
E - Elektrizität

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

- öffentliche Grünfläche / private Grünfläche
Zweckbestimmung: Parkanlage
Zweckbestimmung: Spielplatz

8. 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 BauNVO)

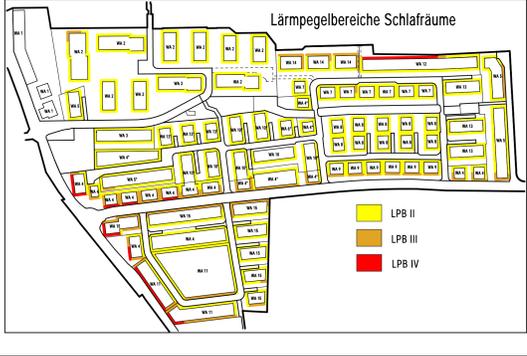
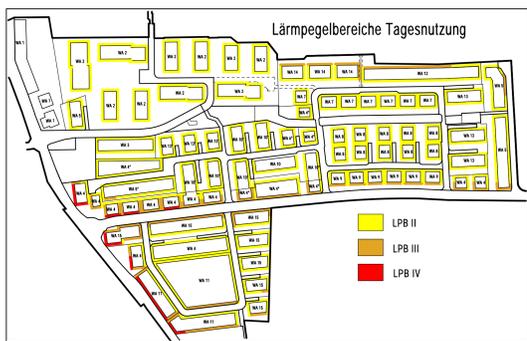
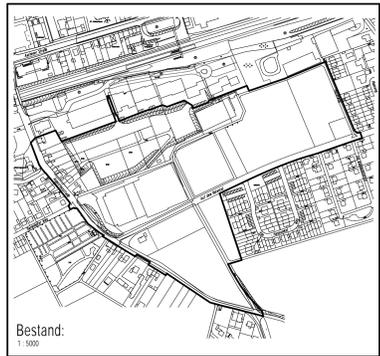
- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauNVO)
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Anpflanzen: Bäume
Erhaltung: Bäume

9. Sonstige Planzeichen

- z.B. 8/5 festgesetzte geplante Deckenhöhe der Verkehrsfläche (m über NN)
Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauNVO)
St Zweckbestimmung: Stellplätze
Ga Zweckbestimmung: Garagen
TGa Zweckbestimmung: Tiefgarage
oder
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu bestehenden Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 Abs. 6 BauNVO)
Lärmschutzbebauung
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
(§ 4 Abs. 1 BauNVO)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes
(z.B. § 1 Abs. 4 Nr. 16 Abs. 5 BauNVO)

Legende: (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

- Vorgarten
Firstrichtung
Dachformen: FD = Flachdach SD = Satteldach PD = Puttdach
z.B. DN 0°-15° = Dachneigung
Dh = Dremplhöhe (als Höchstmaß)



WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	WA 5	WA 6	WA 7	WA 8	WA 9
0,4 II SD Dh: max. 40°	0,4 II GH: 13,00m FD: 0°-5° PD: Dh: max. 25°	0,4 II FH: 12,50m SD Dh: max. 40°	0,4 II FH: 10,50m SD Dh: max. 40° PD: Dh: max. 25°	0,4 II FH: 10,50m SD Dh: max. 40° PD: Dh: max. 25°	0,4 II FH: 10,50m SD Dh: max. 40° PD: Dh: max. 25°	0,4 II FH: 9,50m FD: 0°-5°	0,4 II GH: 9,00m FD: 0°-5°	0,4 II FH: 10,50m SD Dh: max. 40° PD: Dh: max. 25°
WA 10	WA 11	WA 12	WA 13	WA 14	WA 15	WA 16		
0,4 II FH: 10,50m SD Dh: max. 40° PD: Dh: max. 25°	0,4 II GH: 10,00m FD: 0°-5°	0,4 II GH: 10,00m PD: 0°-15°	0,4 II FH: 9,00m SD Dh: max. 40° PD: Dh: max. 25°	0,4 II FH: 10,50m SD Dh: max. 40° PD: Dh: max. 25°	0,4 II FH: 10,50m SD Dh: max. 40° PD: Dh: max. 25°	0,4 II FH: 9,50m SD Dh: max. 40° PD: Dh: max. 25°		

Auflösungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	Auslegungsbefreiung	Öffentliche Auslegung	Erneute öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Ausfertigung	Öffentliche Bekanntmachung	Aufgestellt	Planunterlage	Bestätigung	Rechtsgrundlagen
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauplanung der Stadt Frechen hat am 02.02.2008 gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO diesen Plan zur Aufhebung beschlossen. Frechen, den 02.02.2008	Die Öffentlichkeit ist über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 1 (1) BauNVO bis zum 22.02.2008 bis 02.03.2008 und gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO diesen Plan zur Aufhebung beschlossen. Frechen, den 02.02.2008	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauplanung der Stadt Frechen hat am 02.02.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO diesen Plan zur Aufhebung beschlossen. Frechen, den 02.02.2008	Dieser Plan sowie die Umweltverträglichkeitsstudie sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO der Öffentlichkeit zur Einsichtnahme ausgestellt. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgt im Amtsblatt der Stadt Frechen am 07.04.2008 Nr. 8. Frechen, den 02.02.2008	Dieser Plan hat gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in der vom Frechen, den 02.02.2008 Frechen, den 02.02.2008	Der Rat der Stadt Frechen hat am 20.02.2008 gemäß § 9 Abs. 1 BauNVO diesen Plan zur Satzung beschlossen. Frechen, den 02.02.2008	Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Frechen, den 02.02.2008	Der Beschluss des Bebauungsplans sowie der Entwurf der Erklärungen ist gemäß § 10 Abs. 1 BauNVO im Amtsblatt der Stadt Frechen bekannt gemacht worden. Frechen, den 08.02.2008	Frechen, den 28.03.2008 Im Auftrag	Grundlage des Bebauungsplans ist die Ortsplanung der Stadt Frechen vom 12.02.2008 (BauNVO) und die Bauleitplanung der Stadt		