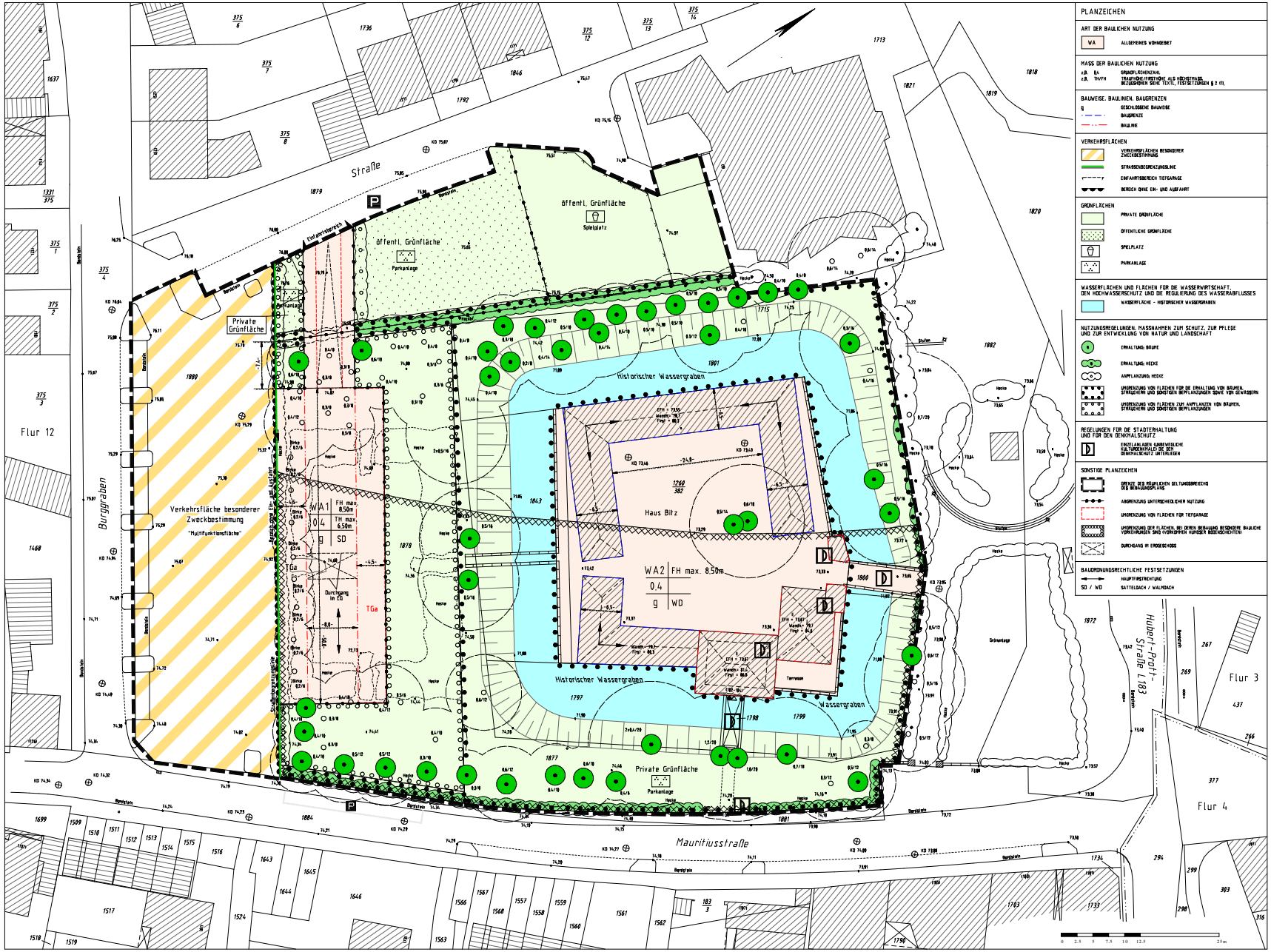


PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- z.B. 0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL
- z.B. TH/FH — TRAUFHÖHE/FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTMASS, BEZUGSHÖHEN SIEHE TEXTL. FESTSETZUNGEN § 2 (1),

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- g — GESCHLOSSENE BAUWEISE
- BAUGRENZE
- BAULINIE

VERKEHRSFLÄCHEN

- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- EINFAHRTSBEREICH TIEFGARAGE
- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT

GRÜNFLÄCHEN

- PRIVATE GRÜNFLÄCHE
- ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- SPIELPLATZ
- PARKANLAGE

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGULIERUNG DES WASSERABFLUSSES

- WASSERFLÄCHE - HISTORISCHER WASSERGRABEN

NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- ERHALTUNG: BÄUME
- ERHALTUNG: HECKE
- ANPFLANZUNG: HECKE
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG UND FÜR DEN DENKMALSCHUTZ

- D — EINZELANLAGEN (UNBEWEGLICHE KULTURDENKMÄLER IM SINN DENKMALSCHUTZ UNTERLIEGEN)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGE
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DENEN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN GEGEN VORHANDENEN HÖHERE GEGENSCHICHTEN
- DURCHGANG IM ERDGESCHOSS

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- HAUPTFIRSTRICHTUNG
- SD / WD — SATTELDACH / WALMDACH

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 3 BauNVO wird für alle Baufelder als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die in § 4 Abs.4 Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstelle nicht zulässig ist.

2. Mass der baulichen Nutzung

2.1 Die festgesetzten Firsthöhen werden gem. § 18 Abs. 1 BauNVO wie folgt bestimmt. Oberer Bezugspunkt ist der Firstschnittpunkt des Gebäudes und unterer Bezugspunkt die Höhe (NN) des nächstgelegenen Kanaldeckels.

3. Nebenanlagen

3.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den Baufeldern WA 1 und WA 2 Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

4. Stellplätze

Stellplätze dürfen im Baufeld WA 1 nur unterhalb der Geländeoberfläche in den gekennzeichneten Bereichen für Tiefgaragen vorgesehen werden.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Die Sockelhöhe darf maximal 0,30 m betragen. Sie wird definiert als Differenz zwischen Niveau Oberkante Fußboden Erdgeschoss und Niveau der zur Erschließung des Grundstücks dienenden Verkehrsfläche (Schnittpunkt des Lots der Mitte der Gebäudevorderfront auf die Straßenbegrenzungslinie.)

5.2 Zulässige Dachform im Baufeld WA 1 ist das Satteldach und im Baufeld WA 2 sind Satteldächer und Walmdächer zulässig.

5.3 Dachaufbauten in jeglicher Form sowie Zwerchhäuser sind nicht zulässig.

5.4 Abgrabungen zur Belichtung von Aufenthaltsräumen in unterirdischen Geschossen sind nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind Kellerlichtschächte zur Belichtung und Belüftung von Nicht-Aufenthaltsräumen.

6. Beseitigung von Niederschlagswasser

6.1 Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist Niederschlagswasser von Grundstücken vor Ort zu versickern oder somit dem Untergrund zuzuführen. Eine Ausnahme besteht, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand unverhältnismäßig hoch ist.

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

7.1 Soweit Standplätze für Abfallbehälter angelegt werden, sind diese in die gärtnerische Gestaltung sichtgeschützt einzubeziehen.

7.2 Folgende Einfriedungen sind zulässig:

a. Die Einfriedung der Vorgartenbereiche ist bis zu einer Höhe von max. 0,60 m über dem Niveau der angrenzenden Erschließungsanlagen zulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der Verkehrsfläche und der Baulinie.
b. Bei allen übrigen Einfriedungen sind geschnittene Hecken aus Buche, Hainbuche, Eibe bis zu einer Höhe von max. 1,50 m sowie der Grundstücksfläche zugewandte, entlang der Innenseite der Hecken verlaufende Stabgitter- oder Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,45 m zulässig. Bei Neuanpflanzungen sind die Zäune durch versetzte Anordnung der Pflanzen in die Hecke zu integrieren. Mauern sind nicht zulässig.

Abgrenzungen, die Fläche nur symbolisch abteilen, z. B., Kantensteine oder niedrige Einfassungen, bleiben von dieser Festsetzung unberührt.

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

8.1 Die Vorgärten sind mit der Ausnahme von Zuwegungen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

8.2 Die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnete Fläche ist als Parkanlage zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

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

9.1 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. Sie sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

9.2 Die als zu erhaltend festgesetzte Parkanlage ist in ihren Strukturen und Nutzungen dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

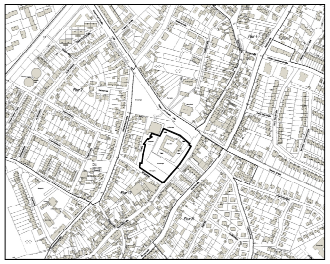
10. Schutz des Oberbodens

10.1 Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberflächen ausgehoben wird, in natürlichem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

11. Hinweise

11.1 Das Plangebiet befindet sich im Bereich des Bodendenkmals BM 178 "Haus Bitz". Beim Auftreten archäologischer Befunde ist die Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren und die Weisung der Behörde zu abwarten. Bei Veränderungen innerhalb des Schutzbereiches des Bodendenkmales ist ein denkmalrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen.

11.2 Der mit xx gekennzeichnete Bereich weist Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Im Baugenehmigungsverfahren sind ggf. entsprechende Bodenuntersuchungen durchzuführen und besondere bauliche Maßnahmen zu treffen.



Aufstellungsbeschluß	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	Auslegungsbeschluß	Öffentliche Auslegung	Erneute Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluß	Ausfertigung	Öffentliche Bekanntmachung
Der Ausschuß für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB diesen Plan zur Aufstellung beschlossen.	Die Öffentlichkeit ist über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... sowie am ..... unterrichtet worden.	Der Ausschuß für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen hat am ..... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB diesen Plan zur öffentlichen Auslegung beschlossen.	Dieser Plan sowie die umweltbezogenen Informationen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit ..... vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung über Ort und Zeit der Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Frechen am ..... Nr.	Dieser Plan hat gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... erneut öffentliche ausgelegen. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Frechen am ..... Nr.	Der Rat der Stadt Frechen hat am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB diesen Plan als Satzung beschlossen.	Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt	Der Beschluß des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Frechen am ..... Nr. ..... erfolgt.
Frechen, den	Frechen, den	Frechen, den	Frechen, den	Frechen, den	Frechen, den	Frechen, den	Frechen, den .....
Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister	Der Bürgermeister

Aufgestellt	Planunterlage	Bestätigung
STADT FRECHEN Der Bürgermeister Fachbereich 6 Bauen, Planen und Umwelt Abteilung 61 Planung, Umwelt und Liegenschaften Frechen, den ..... Im Auftrag	Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster, die kartographische Darstellung sowie die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. ....., den	Es wird bestätigt, dass diese Kopie mit dem Original-Bebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken übereinstimmt. Frechen, den ....

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. 1998 S. 137), geändert durch den Artikel 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.5.2004 (BGBl. I S. 718), zuletzt geändert durch den Artikel 1 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)

STADT FRECHEN

Bebauungsplan Nr. 30BA 1.Änderung

- Haus Bitz -
Frechen-Bachem

Maßstab 1:250

Fachbereich 6 Planen, Bauen, Infrastruktur
Abteilung 6.61 Stadtplanung, Bauordnung und Denkmalschutz