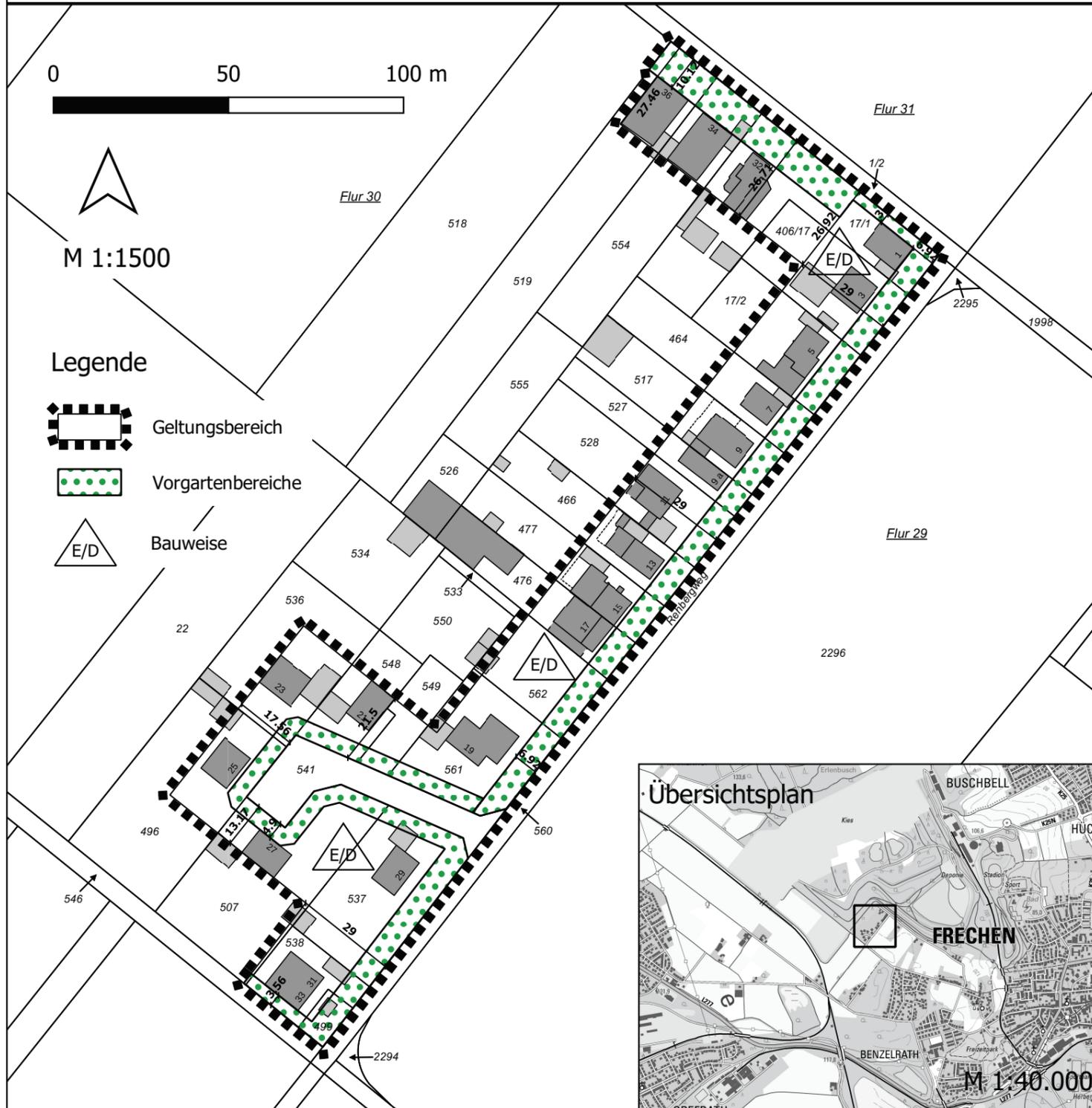


Innenbereichssatzung Nr. 1 Grube Carl "Entwicklungssatzung Rehbergweg"



Textliche Festsetzungen

1. Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben (gem. §29 BauGB) richtet sich nach §34 BauGB.

2. Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung ist nur eine Einzel- und Doppelhausbebauung zulässig.

3. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (Vorgartenbereiche) (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die festgesetzten Vorgartenbereiche sind unversiegelt zu lassen. Ausgenommen hiervon sind die erforderlichen Zufahrten zu notwendigen Stellplätzen sowie die Zuwegung zum Haus und die Flächen von Müll- und Fahrradabstellplätzen. KFZ-Stellplätze sind innerhalb der Vorgartenbereiche unzulässig.

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

4.1. Zur Sicherstellung des Artenschutzes ist vor Abrissarbeiten und bei baugenehmigungspflichtigen Umbaumaßnahmen sowie bei Neubauten, bei denen ein Bestand an mehrjährigen Bäumen und Sträuchern oder mehrjährigen, großen, offene Bodenstellen betroffen ist, nach Ablauf von 5 Jahren nach Satzungsbeschluss eine Artenschutzprüfung nach den Vorgaben der Handlungsempfehlung „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz vom 22.12.2010, durchzuführen.

4.2. Die Baugrundstücke sind bei Bauarbeiten, insbesondere bei Rodungs-, Freistellungs-, Erd-, Abrissarbeiten, in der Zeit von Amphibienwanderungen (ca. Januar bis Mitte April, witterungsabhängig) mit einem fachgerechten Amphibienschutzzaun (Höhe 35-40cm über OK Boden, Eingrabung 10 cm, Übersteigenschutz) zu umstellen.

4.3. Abflussschächte sind zu vermeiden. Unvermeidbare Abflussschächte sind mit engstrebigen Rosten (Schlitze max. 1,6 cm) breit zu vergittern und mit einer Aufstiegshilfe für Amphibien zu versehen.

4.4. Randabschlüsse von Entwässerungsrinnen, -schächten, Randsteinen sind abzuschrägen und ohne senkrechte Kanten einzubauen. In den Grund eingelassene Eingänge wie Treppen sind mit einer Aufstiegsrampe für Amphibien zu versehen.

4.5. Rodungs-, Freistellungs-, Erd-, Abrissarbeiten sind zur Berücksichtigung des Vogelschutzes in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 01. März durchzuführen.

4.6. Zur Vermeidung von Licht- und Schallmissionen sind moderne Arbeitsgeräte einzusetzen. Die Beleuchtung des Baugebietes ist auf das Mindestmaß zu beschränken.

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

Bei Gebäuden und ihren Nebenanlagen einschl. Zufahrten sind als Ausgleich wahlweise:

- für je 60 m² zusätzlich zum Bestand versiegelter Fläche ein heimischer Laubbaum, Hochstamm, Stammumfang 14-16 cm oder ein Obstbaum, Stammumfang 10-12 cm, zu pflanzen.
 - für je 10 m² zusätzlich zum Bestand versiegelter Fläche 4 Stück heimische Sträucher gemäß Pflanzenliste für Ausgleichsmaßnahmen der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises (UNB), 2 x verpflanzt, 80-100cm, als Hecke zu pflanzen. Andere Ausgleichsmaßnahmen, z. B. Dach- und Fassadenbegrünungen, sind in Abstimmung mit der Stadt Frechen und der UNB möglich.
- Die Satzung der Stadt Frechen zum Schutz von Bäumen und Hecken vom 10.05.2019 bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

6. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §89 BauO NRW)

6.1. Die festgesetzten Vorgartenbereiche (Vorgärten) sind mit Ausnahme der zulässigen Zufahrten, Wege sowie Müll- und Fahrradabstellplätze gärtnerisch zu gestalten. Sie sind jeweils als untereinander zusammenhängende Grünflächen mit Bepflanzung auszubilden und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden. Die Anlage von Kies- und Schottergärten ist unzulässig.

6.2. Soweit in Vorgärten Standplätze für Abfallbehälter angelegt werden, sind diese in die gärtnerische Gestaltung sichtigungsgeschützt einzubeziehen.

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen hat am 16.06.2020 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB diesen Plan zur Aufstellung beschlossen.

Frechen, den 12.02.2021

gez. Stupp

Die Bürgermeisterin

Öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung hat am 16.06.2020 die öffentliche Auslegung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Der Entwurf der Entwicklungssatzung und die Begründung haben vom 21.08.2020 bis 21.09.2020 gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 10.08.2020 im Amtsblatt Nr.18 der Stadt Frechen öffentlich bekannt gemacht worden.

Frechen, den 12.02.2021

gez. Stupp

Die Bürgermeisterin

Erneute öffentliche Auslegung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen hat am 03.12.2020 die erneute öffentliche Auslegung sowie die erneute Beteiligung der Behörden beschlossen.

Der Entwurf der Entwicklungssatzung und die Begründung haben vom 14.12.2020 bis 11.01.2021 gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung sind am 07.12.2020 im Amtsblatt Nr. 33 der Stadt Frechen öffentlich bekannt gemacht worden.

Frechen, den 12.02.2021

gez. Stupp

Die Bürgermeisterin

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Frechen hat am 09.02.2021 diese Satzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB beschlossen.

Frechen, den 12.02.2021

gez. Stupp

Die Bürgermeisterin

In-Kraft-Treten

Der Beschluss der Entwicklungssatzung ist am 16.02.2021 im Amtsblatt Nr. 3 der Stadt Frechen bekanntgemacht worden.

Frechen, den 17.02.2021

gez. Stupp

Die Bürgermeisterin

Planunterlage

Der Plangrundlage liegt der Inhalt des Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystems (ALKIS) (nachrichtlich Stand: 01.10.2020) zugrunde.

Frechen, den 12.02.2021

gez. Kochs

Öff. best. Vermessungsingenieur

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in der Fassung vom 21. Juli 2018 (GV.NRW.2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV.NRW. S. 218b).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)

Hinweise

1. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes f. Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.