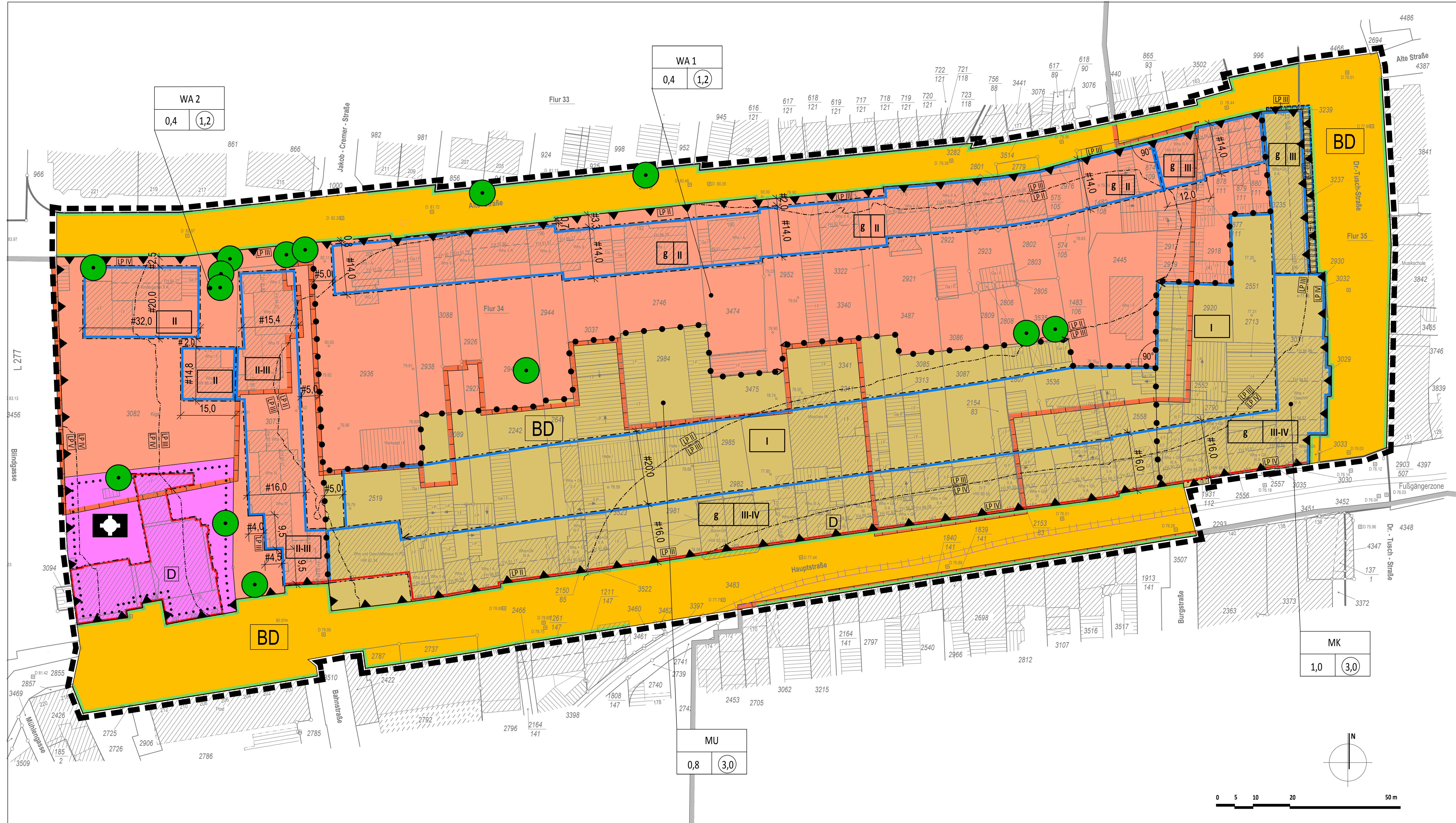


# Bebauungsplan Nr. 19.43 F "Obere Hauptstraße Nord"



## Festsetzungen zum Bebauungsplan

**I Textliche Festsetzungen**

**1 Art der baulichen Nutzung**  
**1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)**  
 Gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO wird für die WA (WA 1, WA 2) festgesetzt, dass folgende Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden und somit **nicht zulässig** sind:  
 Nr. 4: Gartenbaubetriebe,  
 Nr. 5: Tankstellen.

**1.2 Urbanes Gebiet (MU)**  
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird für die MU festgesetzt, dass folgende Nutzungen des § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden und somit **nicht zulässig** sind:  
 Nr. 1: Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,  
 Nr. 2: Tankstellen.

**1.3 Kerngebiet (MK)**  
 Zulassung von Wohnungen  
 Innerhalb des MK sind Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO ab dem 1. Obergeschoss (1. Geschoss oberhalb des Erdgeschosses) allgemein zulässig.

**Ausschluss von Nutzungen**  
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird die gemäß § 2 BauNVO zulässige Nutzung:  
 Nr. 1: Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Grünanlagen  
 sowie die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 7 Abs. 3 BauNVO  
 Nr. 1: Tankstellen, die nicht unter Absatz 2 Nr. 5 fallen, ausgeschlossen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO, V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten nicht zulässig sind.  
 Die gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Bordelle und bordellartige Betriebe als Unterart von Gewerbebetrieben sind gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

**2 Maß der baulichen Nutzung**  
**2.1 Auskragung**  
 Im Kerngebiet (MK) und im zweiseitig festgesetzten Bereich die Überschreitung der üblichen Baugrenze (zur Dr.-Tuch-Strasse) und nördlichen Baugrenze (zur Alte Straße) als Auskragung oberhalb des ersten Vollgeschosses (Erdgeschosses) zulässig.

**2.2 Vom Baurechtsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsfläche**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 6 Abs. 12 BauNRO)  
 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA 1) wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen für die Flurstücke Nr. 874/109, 877/111, 879/111, 879/111, 879/111 eine von § 6 Abs. 5 und § 6 BauNVO abweichende Tiefe der Abstandsfläche festgesetzt. Nachzuweisen ist in dem WA 1, dass die Abstandsflächen von § 6 Abs. 5 und § 6 BauNVO nicht überschritten sind. Eine Unterschreitung des Mindestmaßes ist V. m. § 6 Abs. 12 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

**3 Natur und Landschaft**  
**3.1 Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
**Aufrechterhalt**  
 Zur Sicherstellung des Artenschutzes ist vor Abarbeiten und bei baugenehmigungspflichtigen Umbaumaßnahmen sowie bei Neubauten, bei denen ein Bestand an mehrjährigen Bäumen und Sträuchern oder mehrjährigen, große, offene Bodenstellen betroffen ist, eine Abschätzung nach Vorgaben der Handlungsanleitung „Artenschutz in der Bauleitung und bei der baulichen 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.

**Vorgaben**  
 Soweit im Vorhaben Sanierungs- oder Aufrechterhaltungsarbeiten angelegt werden, sind diese in die geplannte Gestaltung sicherzustellen einzubeziehen. Die Vorgaben sind gemeinsam zu gestalten. Sie sind jeweils als zusammenhängendes Grünflächen mit Einzelbepflanzung (z.B. mit Gehölzen und Stauden) auszuweisen und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden. Die Anlage von Steingärten ist nicht zulässig.

**3.2 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**  
 Garten sind als **Haustagen** mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen etc. anzulegen. Der Anteil an Nadelgehölzen und sog. Exoten darf davon max. 10% betragen. Für Neuanpflanzungen sind mind. 20% bodenständige Gehölze gemäß Pflanzenauswahlliste zu verwenden.

**Pflanzenauswahlliste**

Bäume	Sträucher
<b>1. Ordnung</b>	<b>1. Ordnung</b>
Fagus sylvatica – Buche	Cornus mas – Hartbeleg
Fraxinus excelsior – Esche	Cornus sanguinea – Roter Hartriegel
Quercus petraea – Traubeneiche	Cornus alba – Hagebutte
Quercus robur – Stieleiche	Crataegus monogyna – Weißdorn
Tilia cordata – Winterlinde	Eucalyptus europaea – Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare – Liguster
	Lonicera xylosteum-Hedekirsche
	Prunus serotina – Schlehe
	Rosa canina – Hundrose
	Rhamnus frangula – Faulbaum
	Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
	Salix caprea – Salweide
	Salix incana – Marschweide
	Salix viminalis – Korweide
	Salix purpurea – Purpurweide
	Viburnum lantana – Schneeball
	Viburnum opulus – Wasserschneeball

**2. Ordnung**  
 Acer campestre – Feldahorn  
 Alnus glutinosa-Schwarzalder  
 Carpinus betulus – Harthornbuche  
 Malus sylvestris-Weißelbe  
 Pinus commisus – Waldkiefer  
 Sorbus aucuparia – Eberesche  
 Sorbus padus – Traubeneiche  
 Sorbus aucuparia – Eberesche  
 Salix alba – Silberweide

**3.3 Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die zu erhaltenden Bäume sind vor und während der Baumaßnahme vor schädlichen Einflüssen zu bewahren. Hierzu ist die RAS-LG 4 bzw. DIN 18202 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Soweit erforderlich, sind Schutzmaßnahmen, Stammstütze und Bodenverdrängerschutz anzuwenden.

**4 Verkehren zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**  
 Auf den Flächen, für die Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt sind, sind bei Neubauten, wesentlichen Änderungen und Umbauten, die einem Neubau gleichkommen, Maßnahmen zum baulichen Schallschutz durchzuführen.  
 Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen und Büroräumen muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R<sub>w,ext</sub> mindestens 30 dB betragen.  
 Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als Lärmpegelbereich I-V gekennzeichneten Flächen sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R<sub>w,ext</sub>) gemäß Tabelle 7, DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, Ausgabe Januar 2016, für die jeweiligen Lärmpegelbereiche wie folgt zu errichten:

Lärmpegelbereich	Mittelschwerer Außenlärm (MA)	Außenlärm in Wohnungen	Büroräume
I	60	30	30
II	65	35	30
III	70	40	35
IV	75	45	40

Innerhalb der gekennzeichneten Lärmpegelbereiche I-V sind Räume, die der Schlafnutzung dienen, mit Fenstern mit integrierten schalldämmenden Lufthohlräumen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem auszustatten.  
 Die Minderung der zu beeinflussenden Schallschutzniveaus ist im Einzelfall zulässig, sofern im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren fachgutachten Nachweise geführt wird, dass aufgrund der geplanten Raumnutzung bzw. einer geringeren Geräuschbelastung (z. B. durch die Eigenabschirmung des Gebäudes) die Erfüllung der Anforderungen eines niedrigeren Lärmpegelbereichs ausreichend ist.

**5 Gestaltung (§ 9 Abs. 4, 4 BauGB i. V. m. § 8 BauNRO)**  
**5.1 Dachform**  
 Flachdächer sind nur zulässig, wenn dadurch oberhalb des obersten Vollgeschosses kein weiteres Geschoss (gem. § 2 Abs. 5 BauNVO) entsteht. Abweichend von dieser Festsetzung ist die Errichtung von maximal einem Geschoss mit abschließendem Flachdach oberhalb des obersten Vollgeschosses zulässig.

**II Nöchrichtliche Übernahme**  
**Bodenamt**  
 Die evangelische Kirche Frechen (Hauptstraße 220) wurde unter der Lfd. Nr. A 6 am 28.06.1983 in die Denkmallisten der Stadt Frechen eingetragen.  
 Die Fassade des Wohnhauses Hauptstraße 165 wurde unter der Lfd. Nr. A 140 am 12.01.1996 in die Denkmallisten der Stadt Frechen eingetragen.  
 Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die oben genannten Baudenkmäler nach dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.  
 Auf dem Erbauungsplan gemäß § 9 DSchG NRW wird hingewiesen.

**Bodenamt**  
 Die Grenze des Bodendenkmalsbereichs BD BM 161 (inhaltsleerliche und höfeneuezeitliche Topferwerkzeuge) wird nachrichtlich in den Bebauungsplan dargestellt. Auf dem Erbauungsplan gemäß § 12 i. V. m. § 9 DSchG NRW wird hingewiesen.

**III Hinweise**  
**Denkmalschutz**  
 Gemäß § 9 DSchG NRW sind alle Arbeiten an einem Denkmal vor Baubeginn mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen und eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen. Grundstücke mit Erbauungsansatz für die Verordnungen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen und eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen. Grundstücke mit Erbauungsansatz für die Verordnungen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen und eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen. Grundstücke mit Erbauungsansatz für die Verordnungen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sind mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen und eine entsprechende Erlaubnis zu beantragen.

**Bodenamt**  
 Der Planungsbereich liegt zu einem großen Teil innerhalb eines mittelalterlichen Topfbeckens. Erd- bzw. Bodeneingriffe in dem betroffenen Bereich bedürfen der vorherigen Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde unter Mitwirkung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege. Die Bauarbeiten der Unteren Denkmalbehörde vorzuziehen und auch sonstige im Erdgang befindliche Planungen sind mit ihr abzustimmen. Im Erdgang dürfen keine Grabungen, sondern nur die Befreiung der Unteren Denkmalbehörde vorliegen. Es muss dann durch die Untere Denkmalbehörde in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland genehmigt und festgelegt werden, ob und in welchem Umfang archäologische Begleitmaßnahmen erforderlich sind. Als Bsp.: Bodeneingriffe gehen z.B. Baumarbeiten mit Fundamentierung, das Ausheben von Gruben, plattieren, überschnitten, befüllen und ausfüllen von Baugruben.  
 Es ist nicht ausgeschlossen, dass auch außerhalb des Bodendenkmalsbereichs Topfer- und Siedlungsgründe im Untergang vorhanden sind und sich Bodendenkmäler von mittelalterlicher und neuzeitlicher Zuteilung erhalten haben. Daher wird ausdrücklich auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW (Erklärung von Bodendenkmälern, Verfahren bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen. Beim Auffreten archäologischer Bodendenkmäler oder Befunde sind die Stadt Frechen als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**Gestaltungssetzung**  
 Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 19.43 F liegt innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung der Stadt Frechen über die Gestaltung von Gebäuden, Wohnanlagen und Möblierung des Straßenraums vom 08.09.2020. Auf die Regelungen und Maßgaben dieser Gestaltungssetzung, die auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19.43 Gültigkeit haben, wird hingewiesen.

**Bodenschutz / Altlasten**  
 Die Untere Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises weist darauf hin, dass für die Grundstücke Hauptstraße 175-177 (ehemalige Tankstelle) und Alte Straße 206-208 (ehemalige Spedition) aufgrund der ehemaligen Nutzung als Altlastenverdächtig sind. Daher sind Nutzungsänderungen sowie Abbruch- und Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Boden im Bereich der Altlastenverdächtigkeiten zur Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises vorzulegen.

**Immissionen**  
 Auf mögliche Immissionen durch den Bahnbetrieb wie Erschütterungen und Lärm der Stadtbahnlinie im Bereich der Hauptstraße wird hingewiesen. Ansprüche gegen die Kölner Verkehrsbetriebe AG setzen des Antragsstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümer oder sonstigen Nutzungsberechtigten aus dem Bereich der Stadtbahn sind ausgeschlossen.

**Hinweis**  
 Die in den textlichen Festsetzungen genannten Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Frechen, Johann-Schütz-Platz 1, während der Öffnungszeiten in der Abteilung Stadtplanung, Bauordnung und Geo-Informationen eingesehen werden.

<b>Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1, 4, 6a, 7 BauNVO) WA Allgemeines Wohngebiet MK Kerngebiet MU Urbanes Gebiet	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO) z. B. 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) z. B. 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß z. B.: II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z. B.: II - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß	<b>Bauweise, Baugrenzen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO) g geschlossene Bauweise - - - - - Baulinie - - - - - Baugrenze	<b>Flächen für Gemeinbedarf</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und 6 BauGB) Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Straßenverkehrsflächen Straßenbegrenzungslinie Straßenbahnen	<b>Erhaltung von Bäumen</b> (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB) Baum erhalten	<b>Regelungen für den Denkmalschutz</b> (§ 9 Abs. 6 BauGB) Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen Bodendenkmalsbereich (§ 9 Abs. 6 BauGB)	<b>Sonstige Planzeichen</b> Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder unterschiedlicher Maßes baulicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO) Grenze zwischen Lärmpegelbereichen Auskragung
--	--	--	--	---	---	--	---

**Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I. S. 1728).

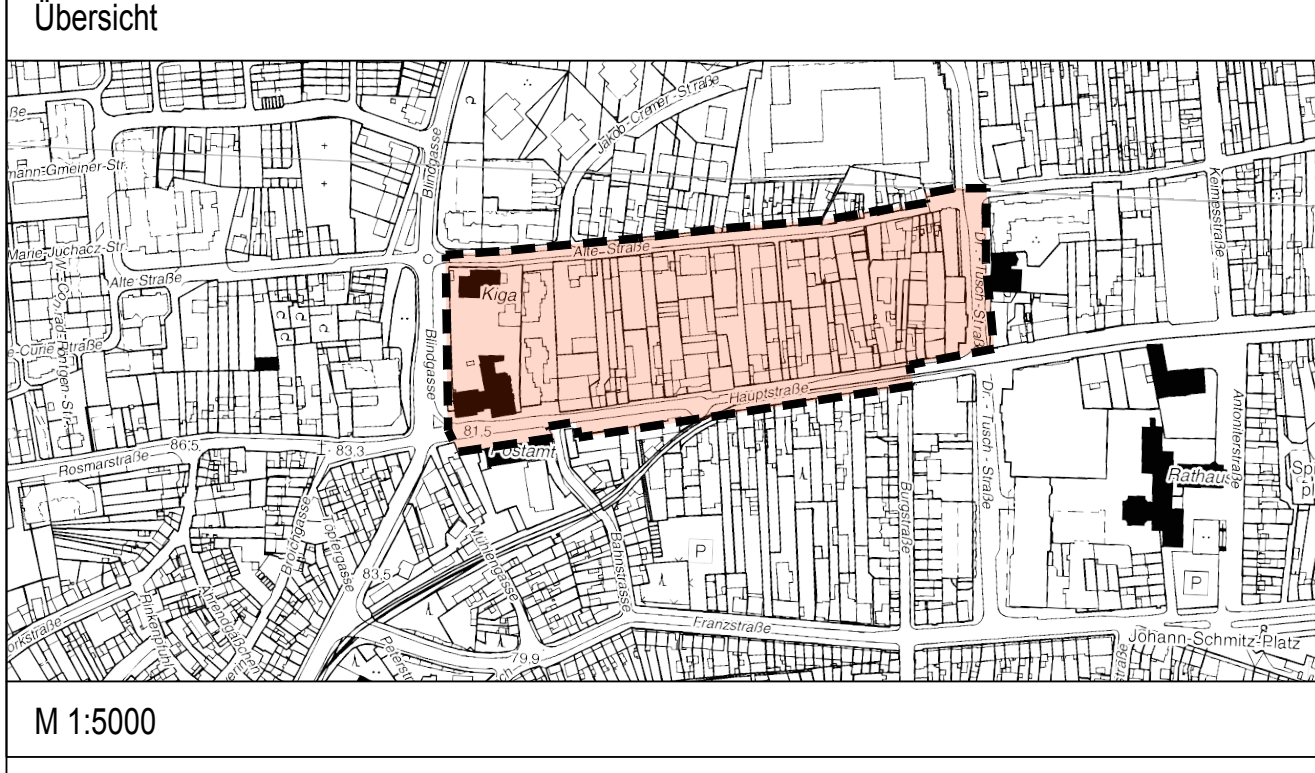
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – **Baunutzungsverordnung – (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I. S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – **Planzeichungsverordnung 1990 – (PlanZV)** in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I. S. 1057) geändert worden ist.

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – **Bundesnaturschutzgesetz – (BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I. S. 1328) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – **Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018)** in Kraft getreten am 4. August 2018 und zum 1. Januar 2019 (GV.NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV.NRW.S.2180), in Kraft getreten am 15. April 2020.

**Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916), in Kraft getreten am 1. Oktober 2020.



Aufstellungsbeschluss	Fristzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	Auslegungsbeschluss	Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Ausfertigung	Öffentliche Bekanntmachung	Aufgestellt	Planunterlagen	Bestätigung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauabteilung der Stadt Frechen hat am 26.09.2012 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB diesen Plan zur Aufstellung beschlossen.	Die Öffentlichkeit ist über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.03.2019 bis 19.04.2019 unterrichtet worden.	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauabteilung der Stadt Frechen hat am 01.10.2019 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 23.09.2020 bis 23.10.2020 öffentlich ausgelegen. Die Bekanntmachung über Ort und Zeit der Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 23 der Stadt Frechen am 11.09.2020.	Der Rat der Stadt Frechen hat am 15.12.2020 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB diesen Plan als Satzung beschlossen.	Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.	Der Beschluss des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit der Einreichung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. 4 der Stadt Frechen am 01.03.2021 bekannt gemacht worden.	STADT FRECHEN Die Bürgermeisterin Fahndienst 9 Technische Mittelschule, Planung und Bauordnung Abteilung 8/61 Stadtplanung, Bauordnung und Geo-Informationen	Die Bestandsangaben stimmen mit dem Liegenschaftskataster (Stand 14.11.2019) überein. Die Richtigkeit der kartographischen Darstellung und die geometrische Genauigkeit der neuen städtebaulichen Planung werden bescheinigt.	Es wird bestätigt, dass diese Kopie mit dem Original übereinstimmt und darauf verzeihlichen Vermerken übereinstimmt.
Frechen, den gez. Die Bürgermeisterin	Frechen, den gez. Die Bürgermeisterin	Frechen, den gez. Die Bürgermeisterin	Frechen, den gez. Die Bürgermeisterin	Frechen, den gez. Die Bürgermeisterin	Frechen, den gez. Die Bürgermeisterin	Frechen, den gez. Die Bürgermeisterin	Frechen, den gez. Aumann	Frechen, den Dipl.-Ing. Klaus Koch, ÖVVI Kaiser-Strasse 22, 52229 Frechen	Frechen, den

**STADT FRECHEN**

**Bebauungsplan Nr. 19.43 F**  
 Maßstab 1:500