



**Planungsrechtliche Festsetzungen**

**Zulässige Grundfläche**  
Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf höchstens bis zu einer Grundfläche von 0,6 überschritten werden.

**Ausschluss Art der Nutzung**  
Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 3 Abs. 3 BauNVO im Reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung – kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes – nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

**Begrenzung der Zahl der Wohnungen**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäude auf maximal zwei begrenzt.

**Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**  
Zufahrten zu Gebäuden sowie Flächen für den ruhenden Verkehr auf Privatgrundstücken sind in einem wasserundurchlässigen Belag auszuführen (Rasenpflaster o.ä. keine Rasengittersteine). Dies ist so auszuführen, dass anfallendes Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickern kann.

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

Mauern und Zäune ab einer Höhe von 0,80m entlang von Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn sie mit einem Mindestabstand von 0,75m zur Grundstücksgrenze erstellt werden und an der Außenseite eine Bepflanzung mit Heckengehölzen vorgenommen wird. Hier sind einheimische Arten zu verwenden wie Liguster, Eibe, Buche, Hainbuche, Weißdorn.

Einzäunungen zur Waldfläche sind auf Privatgrundstücken nur ohne Türanlagen zulässig.

**Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**  
Gärten sind als Hausgärten anzulegen mit Bäumen, Sträuchern, Stauden, Rasen etc. der Anteil an Kleingehölzen und sog. Exoten wird auf 10 % beschränkt. Für Neuanpflanzungen sind zu 20 % bodenständige Gehölze gemäß Pflanzenliste zu verwenden.

Die seitlichen und rückwärtigen Wandflächen der Garagen sowie Carports sind mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung ist so vorzunehmen, dass sie bei normalen Wuchsverhältnissen in spätestens 5 Jahren abgeschlossen ist.

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Sie sind als untereinander zusammenhängende Grünflächen mit Einzelbepflanzung auszubilden und zu unterhalten. Sie dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden.

Je Hausgarten ist ein hochstämmiger Obstbaum mit mindestens 0,12m Stammumfang zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Garagenzufahrten sowie sonstige erforderliche Zugänge können in notwendiger Breite befestigt werden.

Die mit der Signatur \* Wald\* ausgewiesene Fläche ist mit Sträuchern und Bäumen der 2. Ordnung als Waldrand gem. Pflanzenliste nach Angabe der unteren Forstbehörde zu bepflanzen.

**Garagen und Stellplätze**  
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen bis zur Gesamttiefe der seitlichen Baugrenzen sowie auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 Baugesetzbuch zulässig.

**Gestalterische Festsetzungen**

**Nebenanlagen**  
Als Nebenanlagen sind überdachte Freizeite und Wintergärten im Anschluss an das Wohnhaus bis zu einer Tiefe und maximalen Höhe von 3,00 m mit Schrägdach (Dachneigung 20°-22°) zulässig. Wände von Wintergärten mit Abstand 7,250 m zur Nachbargrenze sind gemäß § 31 BauO NW als Gebäudeabschlusswand herzustellen.

**Drempel**  
Drempel sind bis maximal 0,30 m Höhe zulässig. Als Maß hierfür ist der Schnittpunkt der Außenwand (Außenkante) mit der Sparrenunterkante gemessen ab Oberkante Rohdecke, letzte Geschossdecke, anzusehen.

**Sockelhöhe**  
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 dienende Verkehrsfläche (Schnittpunkt des Lots der Mitte der Gebäudevorderfront auf die Straßenbegrenzungslinie).

**Dächer**  
Die Dächer der Gebäude sind als Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung auszubilden. Walmdächer sowie Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig. Die Dächer der Garagen sind als Flachdächer (0°-5°) auszuführen.

**Dachaufbauten**  
Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben in Form von Giebelgauben und einer maximalen Höhe des Fensteranteils von 1,30 m zulässig. Die Ansichtsbreite von Dachaufbauten sowie die Breite von Dachanschnitten dürfen jeweils 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten und Dachanschnitte sind in der Summe der Einzelfirstlänge maximal bis zur Hälfte der Firstlänge zulässig.

**Firstrichtungen**  
Bei den festgesetzten Firstrichtungen handelt es sich um Hauptfirstrichtungen. Dies gilt nicht für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile.

**Stauraum vor Garagen**  
Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 5,00 m haben. Dies gilt doch für Grundstücke, bei denen die Distanz zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze weniger als 5,00 m beträgt.

**Abgrabungen**  
Abgrabungen zum Freilegen der Kellergeschosse zur Belichtung von Räumen sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Kellerlichtschächte.

Legende	
<b>der Art der baulichen Nutzung</b> (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)	
<b>WR</b>	Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
<b>2 Wo</b>	Beschränkung Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
<b>GRZ 0,4</b>	Grundflächenzahl
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
<b>Bauweise</b> (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
<b>O</b>	Offene Bauweise
<b>—</b>	Baugrenze
<b>△</b>	Nur Einzel- und Doppelhäuser
<b>Verkehrsflächen</b> (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)	
<b>■</b>	Straßenverkehrsflächen
<b>—</b>	Straßenbegrenzungslinie
<b>■</b>	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
<b>▲</b>	Fußgänger
<b>V</b>	Verkehrsberuhigter Bereich
<b>Fläche für Landwirtschaft und Wald</b> (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)	
<b>■</b>	Fläche für Wald
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
<b>Ga</b>	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
<b>□</b>	Garagen
<b>□</b>	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
<b>←</b>	Firstrichtung
<b>SD</b>	Satteldach
<b>40°-45°</b>	Dachneigung
<b>■</b>	Vorgartenfläche



Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen vom 19.09.2000 aufgestellt beschlossen worden.	Die Bürger-(innen) sind über die allgemeinen Ziele und Zwecke dieser Planung gemäss § 3 (1) des BauGB in der Zeit vom 12.11.2001 bis 23.11.2001 und am 14.11.2001 unterrichtet worden.	Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen am 06.05.2002 im Amtsblatt der Stadt Frechen bekannt gemacht.	Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) des BauGB in der Zeit vom 14.05.2002 bis 14.06.2002 öffentlich ausliegen. Die Auslegung wurde am 24.04.2002 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden.	Dieser Plan hat gemäß § 3 (3) BauGB in der Zeit vom 14.05.2002 bis 14.06.2002 öffentlich ausliegen. Die Auslegung wurde am 24.04.2002 im Amtsblatt der Stadt Frechen bekannt gemacht.	Dieser Plan ist gemäß § 10 des BauGB vom Rat der Stadt Frechen am 09.07.2002 als Sitzung beschlossen worden.	Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgearbeitet.	Die Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes, sowie des Ortes der Auslegung gemäss § 10 (3) BauGB ist am 15.07.2002 im Amtsblatt der Stadt Frechen erfolgt.	Aufgestellt: Stadt Frechen, Der Bürgermeister Fachbereich 6 Bauen, Planen und Umwelt Abteilung 61 Planung und Umwelt	Dieser Plan stimmt mit dem Originalbebauungsplan und dem darauf verzeichneten Vermerken überein.	Plangrundlage: Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein. Frechen, den 19.03.2002
Frechen, den 22.07.2002	Frechen, den 22.07.2002	Frechen, den 22.07.2002	Frechen, den 22.07.2002	Frechen, den 22.07.2002	Frechen, den 22.07.2002	Frechen, den 22.07.2002	Frechen, den 22.07.2002	Frechen, den 22.07.2002	Frechen, den 22.07.2002	Frechen, den 18.07.2002
gez. Hans-Willi Meier Bürgermeister	gez. Hans-Willi Meier Bürgermeister	gez. Hans-Willi Meier Bürgermeister	gez. Hans-Willi Meier Bürgermeister	gez. Hans-Willi Meier Bürgermeister	gez. Hans-Willi Meier Bürgermeister	gez. Hans-Willi Meier Bürgermeister	gez. Hans-Willi Meier Bürgermeister	im Auftrag Müller	im Auftrag P. F.	O.b.v.l. K. Kochs

**Hinweis:**  
Für die innerhalb des 35m Abstandes zur Waldfläche liegenden Grundstücke sind privat-rechtliche Waldschadensverzeihungen zu schließen, die in das Grundbuch aufzunehmen sind und nur mit Zustimmung des Waldeigentümers gelöscht werden können.

**STADT FRECHEN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 86.11 F**

Verlängerung Masurenstraße  
Grube Carl

Maßstab 1:500

Fachbereich 6 Planen, Bauen und Umwelt – Abteilung 6.61 Planung und Umwelt