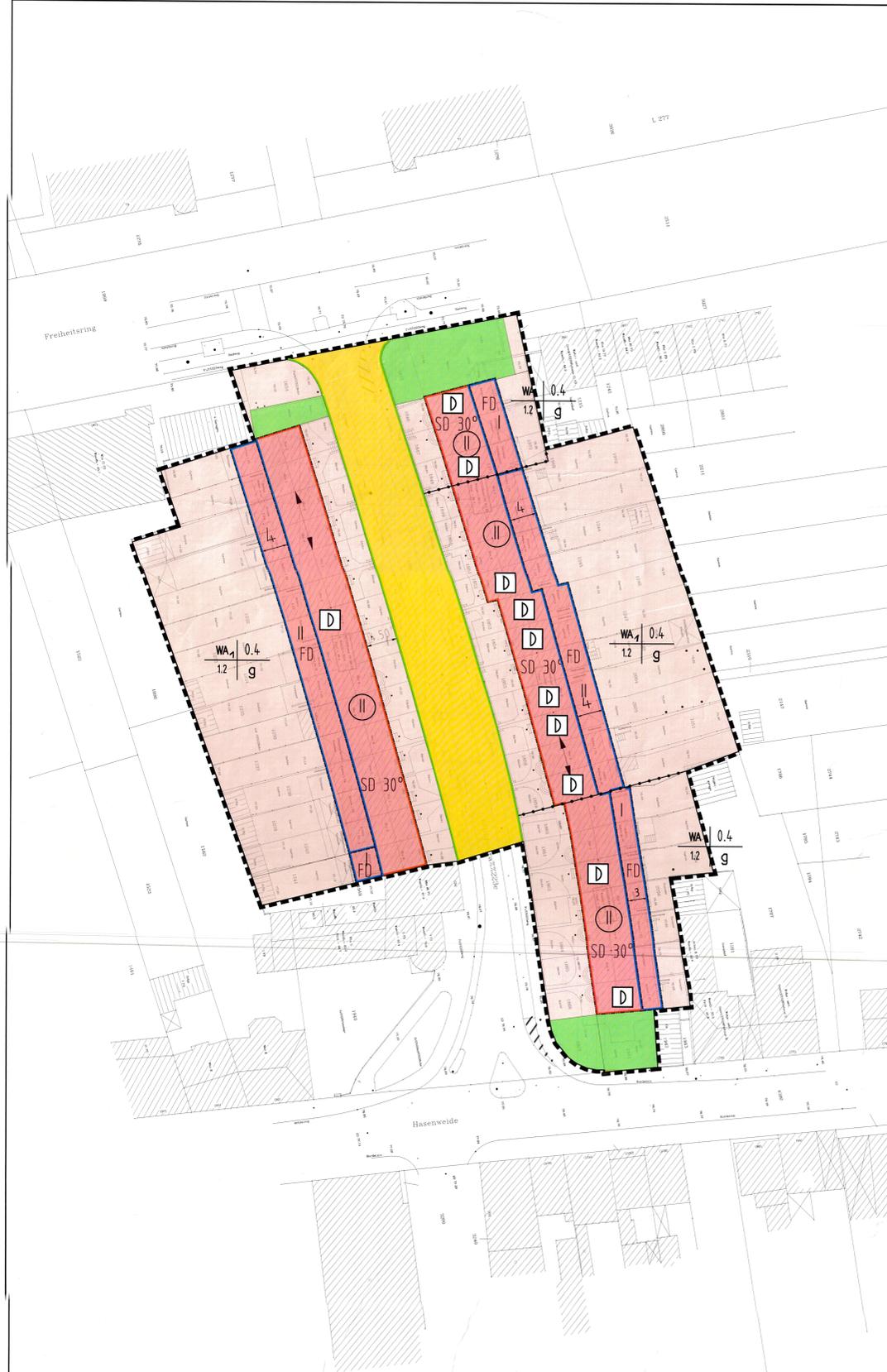


Bebauungsplan Nr. 17.3 F



- Art der baulichen Nutzung**
- WA** Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
- II** Zahl der Vollgeschosse (zwingend, wenn Zahl eingekreist)
 - 0,4** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
 - 1,2** Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- g** geschlossene Bauweise
 - Bautlinie** (rot gestrichelt)
 - Baugrenze** (blau gestrichelt)
- Verkehrsflächen**
- Straßenverkehrsflächen (gelb)
 - Straßenbegrenzungslinie (grün gestrichelt)
 - private Grünflächen (grün)
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**
- D** Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (gestrichelt)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. §1 Abs.4, 16 Abs.5 BauNVO) (gestrichelt)
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW**
- 30°** Dachneigung
 - FD/SD** Dachform (Flachdach/Satteldach)
 - Firstrichtung** (Pfeil)

Textliche Festsetzungen

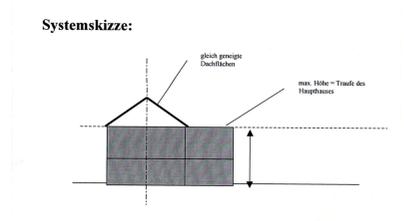
Aufgrund von § 9 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I, S. 137) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) i.V.m. dem §§ 1-23 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133) wird folgendes festgesetzt:

§ 1
Art der baulichen Nutzung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA und WA1) wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauGB ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vollständig ausgeschlossen werden.

§ 2
Maß der baulichen Nutzung gemäß § 18 BauNVO

Für die Baugebiet WA und WA1 wird für die rückwärtigen Anbauten als oberer Bezugspunkt die Traufe des Haupthauses als max. Höhe definiert (s. Systemskizze). Die Traufe wird als Schnittpunkt der Dachhaut mit den Außenwänden des bestehenden Gebäudes definiert.



§ 3
Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO i.V.m. mit § 23 Abs. 5 BauNVO sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im WA1 sind Gartenhäuser und Gartengerätehäuser auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zur einer Grundfläche von max. 4 qm zulässig.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Bauordnung NW

§ 4
Abgrabungen

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

§ 5
Dachform

In den Baufeldern sind nur Satteldächer mit einer beidseitigen gleich geneigten Dachfläche und mittigem First zulässig. Für die Anbauten sind nur Flachdächer zulässig. Dachterrassen auf den zweigeschossigen Anbauten sind unzulässig.

§ 6
Firstrichtung

Die Firstrichtungen müssen entsprechend der in den Baufenstern eingetragenen Firstpfiele bzw. längs zur Gebäudehauptachse liegen. Bei den festgesetzten Firstrichtungen handelt es sich um Hauptfirstrichtungen. Diese gelten nicht für die Anbauten.

§ 7
Dachguben

Dachaufbauten, Guben und Dacheinschnitte sind zur Straßenseite unzulässig. Rückwärtig - zur Gartenseite - sind nur Flachdachguben in Abstimmung mit der zuständigen Denkmalbehörde zulässig. Dachguben sind in der Breite bis max. zur Hälfte der maßgebenden Traulänge zulässig.

Hinweis

Der gesamte Bebauungsplan befindet sich im Geltungsbereich der rechtskräftigen Denkmalsatzung für den Bereich Freiheitsring/Keimesstraße/Hasenweide/Dr.-Tusch-Straße (Bekanntmachung vom 31.10.1994) gemäß § 2 Abs. 3 und § 5 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz). Im Denkmalsbereich ist bei Maßnahmen, die sowohl Bausubstanz als auch das historische Erscheinungsbild betreffen, die Erlaubnispflicht nach § 9 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten. Bei Erdarbeiten muss mit archäologischen Bodenfunden gerechnet werden. Es wird insbesondere auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW (Entdeckung von Bodendenkmälern, Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen.

Im östlichen Bereich der Keimesstraße befindet sich in den rückwärtigen Grundstücksbereichen eine Bunkeranlage, deren genauer Verlauf nicht bekannt ist. Es sind daher ggf. Untersuchungen bei der Wahl der Gründung erforderlich, die der festgestellten Tragfähigkeit des Bodens angepasst werden muss.



Aufstellungsbescheid Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen hat am 07.12.2004 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB diesen Plan zur Aufstellung beschlossen. Frechen, den 05.03.2005 Der Bürgermeister	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Die Öffentlichkeit ist über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 (1) BauGB in der Zeit vom 22.09.2004 bis 29.09.2004 sowie in Form einer öffentlichen Auslegung beschlossen. Frechen, den 05.03.2005 Der Bürgermeister	Auslegungsbescheid Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen hat am 07.12.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB diesen Plan zur öffentlichen Auslegung beschlossen. Frechen, den 05.03.2005 Der Bürgermeister	Öffentliche Auslegung Dieser Plan sowie die unveränderten Informationen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.09.2004 bis 29.09.2004 öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung über Ort und Zeit der Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Frechen am 07.12.2004. Frechen, den 05.03.2005 Der Bürgermeister	Erster Entwurf Dieser Plan hat gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 22.09.2004 bis 29.09.2004 öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung über Ort und Zeit der Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Frechen am 07.12.2004. Frechen, den 05.03.2005 Der Bürgermeister	Satzungsbescheid Der Rat der Stadt Frechen hat am 25.03.2005 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB diesen Plan als Satzung beschlossen. Frechen, den 05.03.2005 Der Bürgermeister	Ausfertigung Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausfertigt. Frechen, den 05.03.2005 Der Bürgermeister	Öffentliche Bekanntmachung Der Bürgermeister hat am 25.03.2005 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Frechen am 25.03.2005 Nr. 24 erfolgt. Frechen, den 05.03.2005 Der Bürgermeister	Aufgestellt Der Bürgermeister hat am 25.03.2005 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt der Stadt Frechen am 25.03.2005 Nr. 24 erfolgt. Frechen, den 05.03.2005 Der Bürgermeister	Planunterlagen Die Übermittlung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster, die kartografische Darstellung sowie die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Frechen, den 05.03.2005 Der Bürgermeister	Bestätigung Es wird bestätigt, dass diese Kopie mit dem Original-Bauordnungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken übereinstimmt. Frechen, den 05.03.2005 Der Bürgermeister	Rechtsgrundlagen 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 05.10.2004 (BGBl. I S. 2148), zuletzt geändert durch den Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I 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) Planungsverordnung 1990 (PlanV 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 25.11.2002 (BGBl. I S. 2394, 2323)
--	---	---	--	---	---	--	---	--	---	--	---



STADT FRECHEN
Bebauungsplan Nr. 17.3 F
M. 1:300