

# Bebauungsplan Nr. 28.32 K

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen

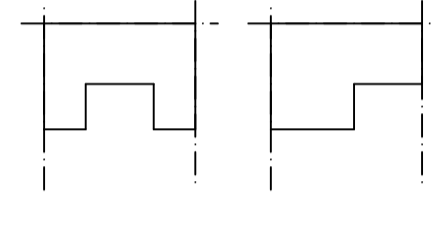
- § 1 Art der baulichen Nutzung**
- (2) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
  - Schank- und Speisewirtschaften,
  - nicht störende Handwerksbetriebe,
  - nicht zulässig sind.
- (3) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Betriebe des Beherbergungswesens,
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  - Anlagen für Verwaltungen,
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen
- nicht Bestandteile des Bebauungsplanes sind.
- (4) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass bei Baugrundstücken mit einer Größe von weniger als 230 qm eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist und ab einer Größe von 230 qm 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. Von dieser Festsetzung sind die Grundstücke der Baugeliebte WA1, WA 2 und WA 14 ausgenommen.

## § 2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Die festgesetzten Firsthöhen/Gebäudehöhen werden gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wie folgt bestimmt. Oberer Bezugspunkt ist der Firstabschluss/Gebäudeabschluss und unterer Bezugspunkt das Mittel der Deckenhöhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche zwischen den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen. Von dieser Festsetzung sind die Baugeliebte WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 10, WA 13 ausgenommen.
- (2) In den Baugeliebten WA 2 und WA 14 ist ein zusätzliches Geschoss zulässig, wenn die im Baufeld maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird. Die Grundfläche des zusätzlichen Geschosses darf nicht größer sein als 3/4 der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses.
- (3) Im Baugeliebten WA 2 und WA 14 darf gemäß 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die zulässige überbaubare Grundstücksfläche durch die Grundfläche der Tiefgarage bis zu einer Grundfläche von maximal 0,8 überschritten werden.

## § 3 Bauweise

- (1) Im Baugeliebten WA 11 ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine Bebauung in Form des Gartenhauses (GH) festgesetzt. Es sind Wohngebäude in Winkelform mit einem Gartenhof, der an drei oder zwei Seiten von Gebäudewänden begrenzt ist, zu errichten (siehe Systemskizze). Die Größe des umbauten Gartenhofes muss mindestens 20 qm betragen.



## § 4 Nebenanlagen

- (1) Als Nebenanlagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO überdachte Freisitze und Wintergärten im Anschluss an das Wohnhaus bis zu einer Tiefe (gemessen ab Baugrenze) und maximaler Höhe von 3,00 m mit Schrägdach und einer Dachneigung von 10-30 ° zulässig.
- (2) Gartenhäuser und Gartengerätehäuser sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Grundfläche von maximal 6 qm je Baugrundstück zulässig. Entlang von Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 0,75 m einzuhalten. Auf diesen 0,75 m sind heimische Heckengehölze wie Liguster, Elbe, Buche, Hänhubche zu pflanzen.
- (3) Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind sonstige Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

## § 5 Flächen für Stellplätze und Garagen

- (1) Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den hierfür besonders ausgewiesenen Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO zulässig. Stellplätze sind zusätzlich in den Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen zulässig.

## § 6 Bemessung der Grundstücke

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO wird eine Mindestbreite pro Baugrundstück von 9,00 m festgesetzt.

## § 7 Lärmschutzbebauung

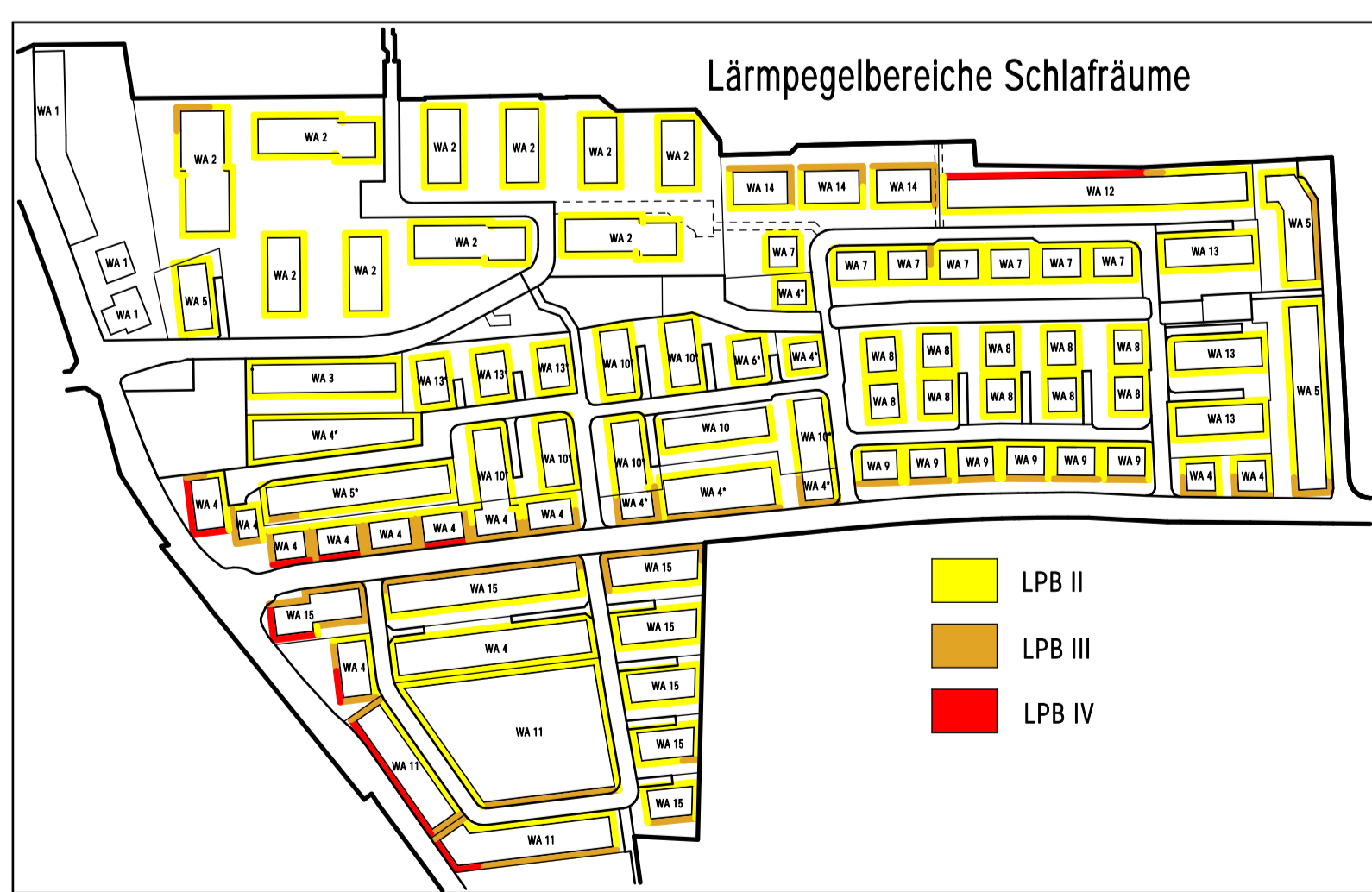
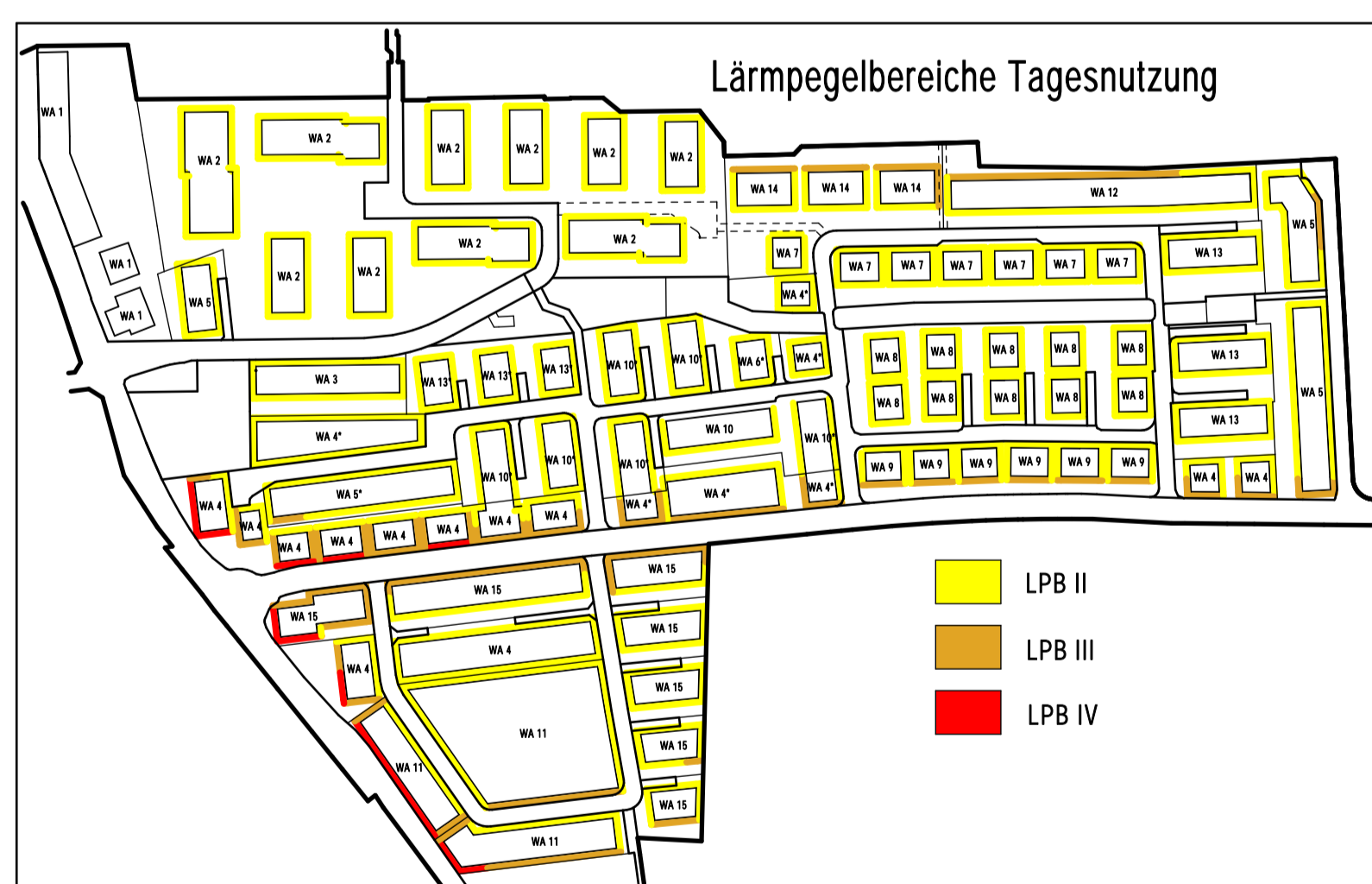
- Gemäß § 9 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO ist die in den Baugeliebten WA 7 und WA13 festgesetzte bauliche Nutzung erst zulässig, wenn die in WA 12 festgesetzte bauliche Nutzung als geschlossene Randbebauung vollständig verwirklicht ist und ihre lärmschirmende Wirkung erfüllt.

- Hinweis:**  
Auf die Bestimmungen in § 3 Abs. 3 - Vorhaben - des Städtebaulichen Vertrages und Erschließungsvertrages zum Bebauungsplan wird verwiesen.

## § 8 Immissionsschutz

- (1) An den mit LPB II gekennzeichneten Fassaden sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe November 1989 einzuhalten. Für Büroräume und Aufenthaltsräumen von Wohnungen muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R<sub>w</sub>res für die Außenbauteile mindestens 30 dB betragen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.
- (2) An den mit LPB III gekennzeichneten Fassaden sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe November 1989 einzuhalten. Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R<sub>w</sub>res für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 30 dB und für Aufenthaltsräumen von Wohnungen mindestens 35 dB betragen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.
- (3) An den mit LPB IV gekennzeichneten Fassaden sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" Ausgabe November 1989 einzuhalten. Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R<sub>w</sub>res für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 35 dB und für Aufenthaltsräumen von Wohnungen mindestens 40 dB betragen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

**Bereich für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (baulicher Schallschutz)**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und Abs. 6 BauNVO)



## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### § 9 Sockelhöhen

- (1) Die Sockelhöhe darf maximal 0,30 m betragen. Sie wird definiert als Differenz zwischen Niveau Oberkante Fertigfußboden erstes Vollgeschoss und dem Mittel der Deckenhöhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche zwischen den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen. Von dieser Festsetzung sind die Baugeliebte WA 2, WA 3, WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 10, WA 13 ausgenommen.
- (2) In den Baugeliebten WA 2 darf die Sockelhöhe maximal 1,00 m betragen. Sie wird definiert als Differenz zwischen Niveau Oberkante Fertigfußboden erstes Vollgeschoss und dem Mittel der Deckenhöhe der nächstgelegenen Verkehrsfläche der Praterstraße 1.

### § 10 Dämpfungshöhen

- Als Maß der bei Pull- und Satteldächern zulässigen Dämpfung ist der Schnittpunkt der Außenwand (Außenkante) mit der Sparrenunterkante, gemessen ab Oberkante Rohdecke, letzte Geschossschicht, anzusehen.

### § 11 Abgrabungen

- Pro Gelände ist maximal eine Abgrabung zulässig. Diese darf nur an den Gebäudesellen erfolgen, die keine Wirkung zum öffentlichen Raum haben. Die Länge der Abgrabung darf nicht mehr als 50 % der jeweiligen Länge der zugehörigen Gebäudebreite betragen und die Breite ist auf max. 2,00 m, gemessen parallel zur Gebäudekante, begrenzt. Zusätzliche Abgrabungen zum Beispiel für Außenanlagen sind zulässig. Zusätzliche Abgrabungen Ausgenommen hiervon sind Kellerlichtschächte zur Belichtung und Belüftung von Niehauhallenräumen.

### § 12 Fassadengestaltung

- Das Material für die Verbindung der Gebäudefassaden muss in allen Baugeliebten aus Klinker oder Holz bestehen. Ausnahme sind andere Materialien, außer Naturstein- und Klinkerkeramiksteinen sowie bemalte Platten und speigeltende bzw. reflektierende Kunststoffe und Metallmaterialien, in Abstimmung mit der Gemeinde zulässig, wenn die einheitliche Gestaltung einer Gebäudegruppe gewährleistet ist.

### § 13 Dachgestaltung

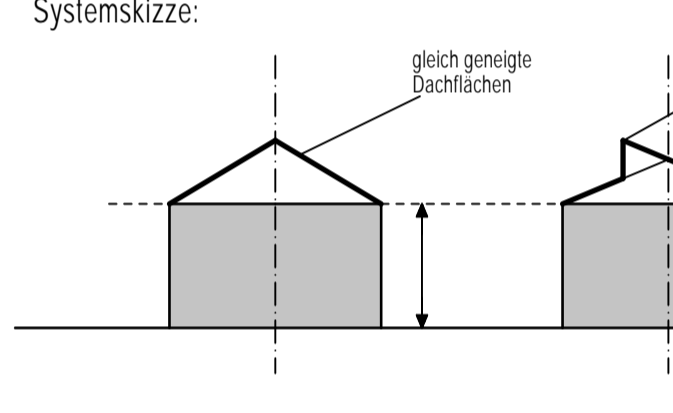
- Bei der Dacheindeckung mit Ziegeln oder Platten sind nur naturfarbene (rot- bis rotbraun) oder antirainfarbene bis schwarze Materialien zulässig. Farbige und glasierte sowie glänzende Ausführungen sind nicht zulässig. Die einheitliche Gestaltung innerhalb einer Gebäudegruppe ist zu gewährleisten.

### § 14 Garagen

- Die Dächer der Garagen sind als Flachdach (0° bis 5°) auszubilden.

### § 15 Satteldach

- Satteldächer sind nur zulässig mit beidseitig gleich geneigten Dachflächen und mittigem First sowie gleicher Traufhöhe. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt von Gebäudeaußenkante mit der Dachhaut.



### § 16 Firstrichtungen

- Bei den festgesetzten Firstrichtungen handelt es sich um Hauptfirstrichtungen. Dies gilt nicht für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile wie Gauben und Zwerggiebel.

### § 17 Dachaufbauten

- Dachgauben sind nur als Einzelelemente zulässig. Der Mindestabstand von Gebäudeabschlusswänden beträgt 1,25m. Der Abstand der Gauben untereinander muss mindestens der Einzelgaubenbreite entsprechen. Die Breite aller Einzelgauben darf die Hälfte der Gesamtbreite des Daches nicht überschreiten. Auflebende Flächen von Dachgauben müssen mindestens 0,5m hinter der Gebäudekante des senkrecht stehenden auflebenden Mauerwerks zurückspringen. Schieppacken sind nicht zulässig. Unterschiedliche Gaubenformen sind auf der Dachfläche eines Gebäudes nicht zulässig. Bei Dachneigungen unter 30° sind Dachgauben ausgeschlossen. Zur Belichtung des Dachgeschosses sind in derartigen Fällen ausschließlich Dachfenster und Giebelverglasungen zulässig.

### § 18 Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern

- Boxen zur Unterbringung von Müllbehältern sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen anzubringen und zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

### § 19 Antennen

- Antennen und insbesondere Satellitenantennen dürfen auf der vom öffentlichen Straßenraum abgewandten Dach- bzw. Fassadenseite oder unter der Dachhaut angebracht werden. Ausnahmen sind zulässig für Grundstücke, die an mehreren Seiten durch Verkehrsflächen erschlossen sind. Ausnahmen sind auch zulässig, wenn ein ordnungsgemäßer Empfang nicht sichergestellt werden kann.

## III. Grünordnungsfestsetzungen

### § 20 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO

- 1) Die Einfriedigungen der Vorgartengebiete sind nur bis zu einer Höhe von 0,60 m über dem Niveau der Erschließungsanlagen zulässig.
- 2) Außerhalb der Vorgartenbereiche und in den Baugeliebten WA 7, 12 und 14 sind unter Berücksichtigung des § 20 (3) - (5) Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
- (3) Zaune ab einer Höhe von 0,6m entlang von Verkehrsflächen und in Flächen mit Pflanzboot sind nur im in die Befriedigung integrierten Maschendraht- oder Stabgitterzaun zulässig. In die Befriedigung integriert bedeutet bei Verkehrsflächen ohne Pflanzboot: 0,30 m Grenzabstand, bei Pflanzbooten: 0,75 m Grenzabstand.
- (4) Sichtschutzzäune und Mauern sind nur entlang von Verkehrsflächen zulässig. Sie sind nicht zulässig in Flächen mit Pflanzbooten sowie ab einer Höhe von 0,60 m in Vorgärten und entlang von Stellplätzen/Garagen und ihren Zufahrten Sie sind mit ihrem Abstand von mindestens 0,75 m zu Grundstücksgrenze zu erstellen. An der Außenseite ist eine Befriedigung mit einheimischen Heckengehölzen vorzunehmen, wie Liguster, Elbe, Buche, Hänhubche, Weißdorn. Die Einfriedigung zwischen zwei nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Hausgärten) bleibt von dieser Festsetzung unberührt.
- (5) Garagen und ihre Zufahrten entlang von Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn sie mit 0,75 m Abstand zur Straßenfläche erstellt werden und eine Befriedigung mit einheimischen Heckengehölzen wie Liguster, Elbe, Buche, Hänhubche, Weißdorn vorgenommen wird. Zaune und Mauern entlang von Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 0,60m erlaubt.
- (6) Soweit in Vorgärten Standplätze für Abfallbehälter angelegt werden, sind diese in die gärtnerische Gestaltung sichtiggeschützt einzubringen.
- (7) Maßnahmefläche G 1 (Zweckbindung: Obstweine mit Feldgehölzen): Die Fläche ist als gehölzbestandene Fläche (Gehölzanteil 15 %) gemäß Artikel 15 und als extensive Wiesenfläche (Standortgerechte Mischung) mit Wildblütenanteil (1 Baum/ 150 qm Wiese) anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Bäume und Unternehmung sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Obstbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 1416 cm zu pflanzen. Die Feldgehölze sind als Straucher (Pflanzenqualität VSTR, 100-150) mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m zu pflanzen.

### Artenliste:

- Obstbäume:  
Ebbene Kastanie (Castanea sativa)  
Walnuss (Juglans regia)  
Wild-Apfel (Malus silvestris)  
Wild-Kirsche (Prunus avium)  
Eberesche (Sorbus aucuparia)  
Spierling (Sorbus domestica)  
Elsbeere (Sorbus torminalis)  
Wild-Birne (Pyrus pyramidalis)  
Feldgehölze:  
Cornus vulgaris (Sauerdorn)  
Berberis (Berberis vulgaris)  
Cornus mas (Kornelkirsche)  
Cornus sanguinea (Hortkirsche)  
Cornus avellana (Hiesl)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Mespilus germanica (Wispel)  
Prunus mahaleb (Mischel-Kirsche)  
Prunus spinosa (Schiele)  
Rosa canina (Hunds-Rose)

### § 21 Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauNVO

- (1) Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage:

Die Parkanlage ist in der Ost-West-Achse mindestens zu 10 % mit standortgerechten Sträuchern und 25 Stück Laubbäumen, 1 und 2. Ordnung, Mindestumfang 2025 cm zu bepflanzen. Der Flächenanteil der besitzigen Wege und Plätze darf 20 % nicht überschreiten. Bäume und Unternehmung sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

### § 22 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauNVO

- (1) In den als Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen sind außer an den bereits zeichnerisch dargestellten Standorten mindestens 75 Stück Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Mindeststammumfang von 2025 cm und einer Stammhöhe von mindestens 2,00 m zu pflanzen. Die Bäume sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Je Erschließungsfläche darf nur eine Baumart verwendet werden. Die zeichnerisch festgesetzte Baumskulptur kann funktionalen und technischen Erfordernissen angepasst werden, solange die Anzahl unverändert und das räumliche Gestaltungsprinzip erkennbar bleibt.
- (2) Grundstücke sind auf Flächen mit privatem Pflanzgebiet (Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) und entlang von Verkehrsflächen mit Sträuchern und Hecken gemäß Artenliste einzuzugrenzen zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Nadelgehölze sind mit Ausnahme von Eiben nicht zugelassen. Die Bepflanzung darf für Zuwegungen 1x pro Grundstück unterbrochen werden. Die Unterbrechung darf maximal 1,20 m breit sein.
- Pflanzenqualität mind. VSTR 60/100 bzw. Heckpflanzen 80/100. Pflanzabstand mind. 1 Strauch/2,5 m bzw. bei Hecken 3 St./11m.

### Artenliste:

- Geschlittene Hecken:  
Acer campestre (Feld-Ahorn)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Crataegus monogyna (Weißdorn)  
Colutea arborescens (Bäsenstrauch)  
Colanthes divaricata (Sparrige Zwergmispel)  
Colanthes multiflora (Vieblütlige Zwergmispel)  
Deutzia spec. in Sorten (Deutzie)  
Ilex aquifolium in Sorten (Stechpalm)  
Kerria japonica (Ranunkelstrauch)  
Kolkwitzia amabilis (Kolkwitzie)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Lonicera spec. (Heckenkirsche)  
Philadelphus in Sorten (Pfeifenstrauch)  
Ribes alpinum 'Schmidt' (Alpen-Johannisbeere)  
Salix purpurea 'Nana' (Kugel-Weide)  
Spiraea spec. in Sorten (Spierstrauch)  
Viburnum in Sorten (Schneeball)  
Weigela in Sorten (Weigelle)  
Wildrosen und einfach blühende Sträucher:  
Amelanchier ovalis (Felsenbirne)  
Aronia melanocarpa (Apfelbeere)  
Berberis spec. in Sorten (Berberitze)  
Chenopodium-Hybriden (Zierquell)  
Cotinus arborescens (Bäsenstrauch)  
Cotoneaster multiflorus (Vieblütlige Zwergmispel)  
Deutzia spec. in Sorten (Deutzie)  
Ilex aquifolium in Sorten (Stechpalm)  
Kerria japonica (Ranunkelstrauch)  
Kolkwitzia amabilis (Kolkwitzie)  
Ligustrum vulgare (Liguster)  
Lonicera spec. (Heckenkirsche)  
Philadelphus in Sorten (Pfeifenstrauch)  
Ribes alpinum 'Schmidt' (Alpen-Johannisbeere)  
Salix purpurea 'Nana' (Kugel-Weide)  
Spiraea spec. in Sorten (Spierstrauch)  
Viburnum in Sorten (Schneeball)  
Weigela in Sorten (Weigelle)  
Wildrosen und einfach blühende Sträucher:

### (3) Die gesamten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschließungswege, Terrassenflächen und Vorgärten zu mindestens 80% zu bepflanzen und zu unterhalten.

- (4) Je 400 qm oder mindestens pro Grundstück ist ein Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 1211 cm zu pflanzen.  
(5) Die Vorgartenbereiche sind bis auf die Garagenzufahrten und Hauszugänge zu bepflanzen und zu unterhalten.  
(6) Wachsen der Garagen sind an den Längsseiten zu den festgesetzten Verkehrsflächen mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung ist so vorzunehmen, dass sie in höchstens 5 Jahren abgeschlossen ist.  
(7) Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Die Vegetationsratschlag muss mindestens 0,40 m betragen.

### § 23 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauNVO

- (1) Im Geltungsbereich ist die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) anzuwenden. Soweit erforderlich sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdrichtungsmaßnahmen.  
(2) Bäume und Sträucher sowie deren natürliche Strukturen (z.B. Hecken) sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch artgleiche zu ersetzen.

### § 24 Schutz des Oberbodens

- Gemäß § 202 BauNVO ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbar Zustand zu erhalten und vor Vermichtung oder Vergeudung zu schützen.

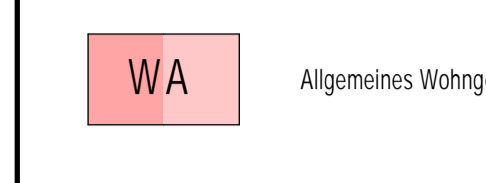
## IV. Hinweise/Kennzeichnungen

1. Lagerung wassergefährdender Stoffe  
Die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Abfüll- und Umschlagplätze bedürfen einer Eignungsstellung.
2. Archäologische Bodendenkmale  
Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmale wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, z.B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese archäologischen Bodendenkmale oder Befunde sind unverzüglich der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalforschung, Außenstelle Niddarg., Zehlendorferstraße 45, 52328 Niddarg., Tel. 02425-9039-0, Fax. 02425-9039-199, zu melden. Funde und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten und in geeigneter Weise bzw. bis zu einer Entscheidung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalforschung zu schützen.
3. Das Gebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Weiler und Wörningertal/Langel. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.
4. Bei der Aufstellung von Trafostationen innerhalb des Plangebietes ist zu berücksichtigen, dass unter Vorranggesichtspunkten bezüglich zu errichtender bzw. ggf. bereits vorhandener Trafostationen an evtl. angrenzenden, ständigen Aufenthaltsorten der Wert von 1 mt nicht überschritten werden sollte.
5. Im gesamten Plangebiet können lokal vorhandene, kleinräumige Schadstoffeinträge aus Vornutzung nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Bei Bodenaushubarbeiten ist daher eine fachgutachterliche Begleitung notwendig.
6. Grundungsebenen für die Keller verlaufen teils in unterschiedlich zusammengesetzten Auffüllungsböden und teilweise in den Lößböden und Mittlereressandsanden und -kiesen. Um bezüglich dies tragfähigen Untergrundes unzulässige Setzungen und Setzungsänderungen zu vermeiden sind die Aushubarbeiten fachgutachterlich abnehmen zu lassen.

### 7. Zu diesem Bebauungsplan gehört der Städtebauliche Vertrag vom

## Legende: (Planungsrechtliche Festsetzungen)

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, §§ 91 bis 11 BauNVO)



## 2. Maß der baulichen Nutzung

- (§ 9 Abs. 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO, § 16 BauNVO)
- z.B. 0,8 Geschosflächenzahl z.B.  
z.B. 0,4 Grundflächenzahl z.B.  
z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
z.B. III Zahl der Vollgeschosse zeitgemäß  
z.B. FH 9,5 m Firsthöhe (Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß)  
z.B. GH 9,5 m Gebäudehöhe (Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß)

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO, §§ 22 und 23 BauNVO)
- offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig
  - nur Doppelhäuser zulässig
  - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
  - geschlossene Bauweise abweichende Bauweise
  - nur Gartenhöfchen zulässig
  - Baugrenze

## 4. Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Zweckbestimmung Kindertageseinrichtung
  - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Zweckbestimmung Jugendtreff

## 5. Verkehrsflächen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauNVO)
- Straßenverkehrsflächen
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Durchgang im Erdgeschoss
  - Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche
  - Zweckbestimmung Fußgängerbereich
  - Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich
- Ein- bzw. Ausfahrten und Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauNVO)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

## 6. Flächen für Versorgungsanlagen

- (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauNVO)
- Zweckbestimmung Elektrizität

## 6. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen

- (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauNVO)
- unterirdisch G - Gas E - Elektrizität
7. Grünflächen  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauNVO)
- öffentliche Grünfläche / private Grünfläche
  - Zweckbestimmung Parkanlage
  - Zweckbestimmung Spielplatz

## 8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauNVO)
- Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauNVO)
  - Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
  - Anpflanzen: Bäume Erhaltung: Bäume

## 9. Sonstige Planzeichen

- z.B. 8,5 festgesetzte geplante Deckenhöhe der Verkehrsfläche (m über NN)  
Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauNVO)  
St Zweckbestimmung Stellplätze  
Ga Zweckbestimmung Garagen  
TGa Zweckbestimmung Tiefgarage  
Mit Geh.-Fahr- und Leitungsrecht zu bestehenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 Abs. 6 BauNVO)  
Lärmstörbebauung  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 5 Abs. 1 BauNVO)  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung z.B. von Baugeliebten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeliebten (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

## Legende: (Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

- Vorgarten
- Firstrichtung
- Dachformen: FD = Flachdach SD = Satteldach PD = Puttdach z.B. DN 0° 15' = Dachneigung Dh. = Dämpfunghöhe (als Höchstmaß)



Auflösungsbeschluss	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	Auslegungsbereich	Öffentliche Auslegung	Ermittelte öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Ausfertigung	Öffentliche Bekanntmachung	Aufgestellt	Planunterlage	Bestätigung	Rechtsgrundlagen
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen hat am 09.10.2008 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB diesen Plan zur Aufhebung beschlossen. Frechen, den 02.07.2008	Die Öffentlichkeit ist über die abgegrenzten Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB von 22.10.2007 bis 02.02.2008 und am 22.02.2007 bis 05.04.2007 sowie am 23.01.2007 unterrichtet worden. Frechen, den 02.07.2008	Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen hat am 09.10.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB diesen Plan zur Auslegung beschlossen. Frechen, den 02.07.2008	Dieser Plan sowie die umweltbezogenen Informationen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.04.2008 bis 19.05.2008 öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Frechen am 07.04.2008 Nr. 8.	Dieser Plan hat gemäß § 4 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 07.07.2008 bis 07.07.2008 öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Frechen am 07.07.2008 Nr. 8.	Der Rat der Stadt Frechen hat am 20.08.2008 gemäß § 9 Abs. 1 BauGB diesen Plan zur Sitzung beschlossen. Frechen, den 02.07.2008	Dieser Bebauungsplan wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB bekannt gemacht. Frechen, den 02.07.2008	Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Ziele der Einrichtungsmaßnahmen sind gemäß § 10 Abs. 2 BauGB im Amtsblatt der Stadt Frechen bekannt gemacht worden. Frechen, den 08.07.2008	Fachbereich 6 Baum, Planer und Infrastruktur Abteilung 61 Stadtplanung, Bauordnung und Bauleitplanung Frechen, den 28.03.2008 Im Auftrag	Grundlage des amtlichen Bestandes ist die Öffentlichkeitsbeteiligung (OPB) vom 22.10.2007 bis 02.02.2008. Der Bebauungsplan ist nach § 1 Abs. 1 BauNVO am 02.02.2008 mit dem amtlichen Bestandes abgeglichen. Der Bebauungsplan ist am 02.02.2008 in die Planunterlagen aufgenommen worden. Frechen, den 20.08.2008	Es wird bestätigt, dass diese Planunterlagen mit dem amtlichen Bestandes abgeglichen sind und den amtlichen Bestandes entsprechen. Frechen, den	Bauordnungsvertrag (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung in der Neufassung vom 23.01.1990 (BauNVO I S. 133), zuletzt geändert durch den Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investition und der Ausweitung und Bereinigung von Wohnbauvertrag vom 22.04.1993 (BauNVO I S. 466). Planerische Verordnung 1990 (PlanuV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BauNVO I S. 158). Landesbauordnung NW (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 254) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NRW 2006 S. 614). Bodenrechtsschutzgesetz (BodenSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.2002 (BauNVO I S. 1193).

**STADT FRECHEN**

Abteilung Stadtplanung, Bauordnung und Denkmalschutz

Maßstab: 1: 500  
Planblatt 44  
Bebauungsplan Nr. 28.32 K  
(Auf dem Rotbuch)