

# BEBAUUNGSPLAN 64.1F



## Textliche Festsetzungen

Aufgrund von § 9 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) zuletzt geändert durch Verordnung vom 29.10.2001 (BGBl. I S. 2785) i.V. mit den §§ 1-23 der BauNutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 123) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486) wird folgendes festgesetzt:

### 1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 8 BauNVO wird für alle Baufelder als Art der baulichen Nutzung **Gewerbegebiet (GE)** festgesetzt.

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Nutzung Lagerplätze nicht zulässig ist. Ausgenommen hiervon sind Lagerplätze die als räumlich und funktional untergeordnete Anlagen einem Gewerbebetrieb direkt zugeordnet sind.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, daß die allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO Tankstellen nicht zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind Eigenbetriebs-tankstellen.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, daß die allgemein zulässigen Art von Nutzung nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art in Form von Einzelhandel nicht zulässig ist.

### 2. Mass der baulichen Nutzung

2.1 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist 18,0 m. Die Höhe wird gemessen ab vorderer Baugrenze, Bezugspunkt der Höhenfestlegung ist der zur Mittellinie des zu errichtenden Gebäudes nächstgelegene Kanaldeckel (K). Ausgenommen sind notwendige technische Anlagen wie z.B. Schornsteine, Aufzüge, Be- und Entlüftungsanlagen. Ebenfalls ausgenommen sind Mobilfunkbasisstationen.

### 3. Immissionsschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes müssen die umfassenden Bauteile (Außenwände, Dächer, Fenster und Türen) schutzwürdige Räume (insbesondere Wohn- und Schlafräume von privilegierten Personen, Büros und vergleichbare schutzbedürftige Nutzungen) zur Schallung zumutbar innerhalb dem erforderlichen Schalldämmmaß R<sub>W</sub>, RES gemäß DIN 4109-Schallschutz im Hochbau – vom November 1989 entsprechen. Die Maßnahmen richten sich nach den Mittelungseigen der jeweiligen Lärmpegelbereiche.

Lärmpegelbereich	Mittelungseigen LM Tags
IV	66-70 dB(A)
V	71-75 dB(A)
VI	76-80 dB(A)
VII	> 80 dB(A)

Die Wirksamkeit konkreter Maßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Ausnahmen von den Regelungen der DIN 4109 sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die tatsächliche Geräuschbelastung z.B. auf einer Lärm abgewandten Seite niedriger ausfällt.

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

4.1 30% der Flächen für den ruhenden Verkehr auf den Baugrundstücken sind in einem wasserundurchlässigen Belag auszuführen: Pflaster, Rasengittersteine o.ä. Dies ist so auszuführen, dass anfallendes Oberflächenwasser auf den Grundstücken versickern kann.

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

5.1 20% der Grundstücksfläche sind zu begrünen. Bis zu 40% dieser Fläche können als Extensivrasen angelegt werden. Der Anteil an Nadelgehölzen und sog. Exoten wird auf 10% beschränkt. Für Neuanpflanzungen sind zu 30% bodenständige Gehölze gem. Pflanzenliste zu verwenden. Entlang der Nachbargrenzen sind jeweils 3,00 m breite Pflanzstreifen anzulegen und gemäß Artenliste zu bepflanzen. Je angelegtem 8 m Stellplatz ist ein großkröniger Baum mit einem Mindestumfang von 18/20cm fachgerecht zu pflanzen und zu unterhalten.

5.2 25 % der Wandflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung ist so vorzunehmen, dass die Wuchsverhältnisse in spätestens 5 Jahren abgeschlossen sind.

5.4 Die Ausgleichsfläche entlang der Autobahn ist bis zum Schutzstreifen der Leitungstrassen mit Gehölzen gem. Artenliste zu bepflanzen. Je m<sup>2</sup> ist ein Strauch 2 x v. o. B., oder ein Baum 2. Ordnung als Heister, 2xv ab 70cm, zu pflanzen. Bei den Sträuchern sind 3 bis 15 Gehölze einer Art in Gruppen zusammenzufassen. Bäume 1. Ordnung sollten mind. einen Stammumfang von 10/12cm besitzen. Der Bereich der Leitungstrassen ist mit Wiese einzusäen. Eine Pflege der Grünflächen erfolgt nur zur Abwehr von Nutzungseinschränkungen und Gefahren, die Wiesen werden 1x jährlich gemäht.

### 6. Festsetzung für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 25b BauGB)

6.1 Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch gleiche zu ersetzen und ebenso fachgerecht zu unterhalten.

### 7. Pflanzenliste

Bäume	Sträucher
1. Ordnung	Cornus mas – Hainleite
Fagus Sylvatica – Rotbuche	Cornus sanguinea – Roter Hainleite
Fraxinus Excelsior – Eiche	Corylus avellana – Haselnuß
Quercus Petraea – Traubeneiche	Crataegus monogyna – Wildrose
Quercus Robur – Stieleiche	Euonymus europaeus – Pfaffenholz
Tilia Cordata – Veilchenbl. Linden	Ligustrum vulgare – Liguster
2. Ordnung	Prunus spinosa – Schlehe
Acer campestre – Feldahorn	Rosa canina – Hundrose
Carpinus betulus – Hainbuche	Rhamnus frangula – Fuchsbaum
Prunus domestica – Weidenbl. Pflaume	Salix caprea – Salweide
Sorbus aucuparia – Eberesche	Salix glauca – Mähwiesweide
Prunus padus – Traubeneiche	Salix viminalis – Korbweide
Sorbus aucuparia – Eberesche	Salix purpurea – Purpurweide
Salix alba – Silberweide	Viburnum lantana – Schneeball
	Viburnum corymbosum – Wasserschneeball

### 8. Sonstige Nutzungseinschränkungen

8.1 Schutzzonen im Bereich der BAB A 4 gemäß § 9 (1+2) FStRG

1. In einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Bauverbotszone § 9 (1) FStRG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

2. In einer Entfernung von 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Baubeschränkungszone § 9 (2) FStRG

a) dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gas, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden oder beeinträchtigen.  
b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten und abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.  
c) dürfen Werbepylonen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungstreifen der Anschlußstellen und Autobahnkreuze.

3. Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist sicherzustellen, dass über die BAB-Schutzzonen hinaus Werbepylonen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise die den Verkehr auf der BAB beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.

## Hinweise:

Mutterboden der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgetauscht werden, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. (§ 202 BauGB)

Bodennutzungsänderungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 64.1F nur mit vorheriger Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde und der Mitwirkung des Rheinischen Amtes für Denkmalpflege durchgeführt werden.

## Legende

Art der baulichen Nutzung  
**GE** Gewerbegebiet

Mass der baulichen Nutzung  
**GRZ 0,8** Grundflächenzahl  
**H=18,00** Max. zulässige Höhe baulicher Anlagen

Bauweise, Baulinie, Baugrenze  
 Baugrenze

Verkehrsflächen  
 Verkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie

Schutz, Pflege, Entwicklung der Landschaft  
 Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bäume  
 Sträucher  
 Sonstige Bepflanzungen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen  
 unterirdische Vignas Erdgas Leitung, Messer Gresham  
 Sauerstoff-Doppelleitung, Gasfermehaltung Nr. 76  
 alle Leitungen mit Schutzstreifen

Sonstige Pflanzzeichen  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs  
 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Rechtsgrundlagen:  
 Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Fassung der  
 Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141,  
 ber. 1998 S. 137) zuletzt geändert durch Gesetz vom  
 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) mit Wirkung v. 01.08.02

BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der  
 Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 123)  
 geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

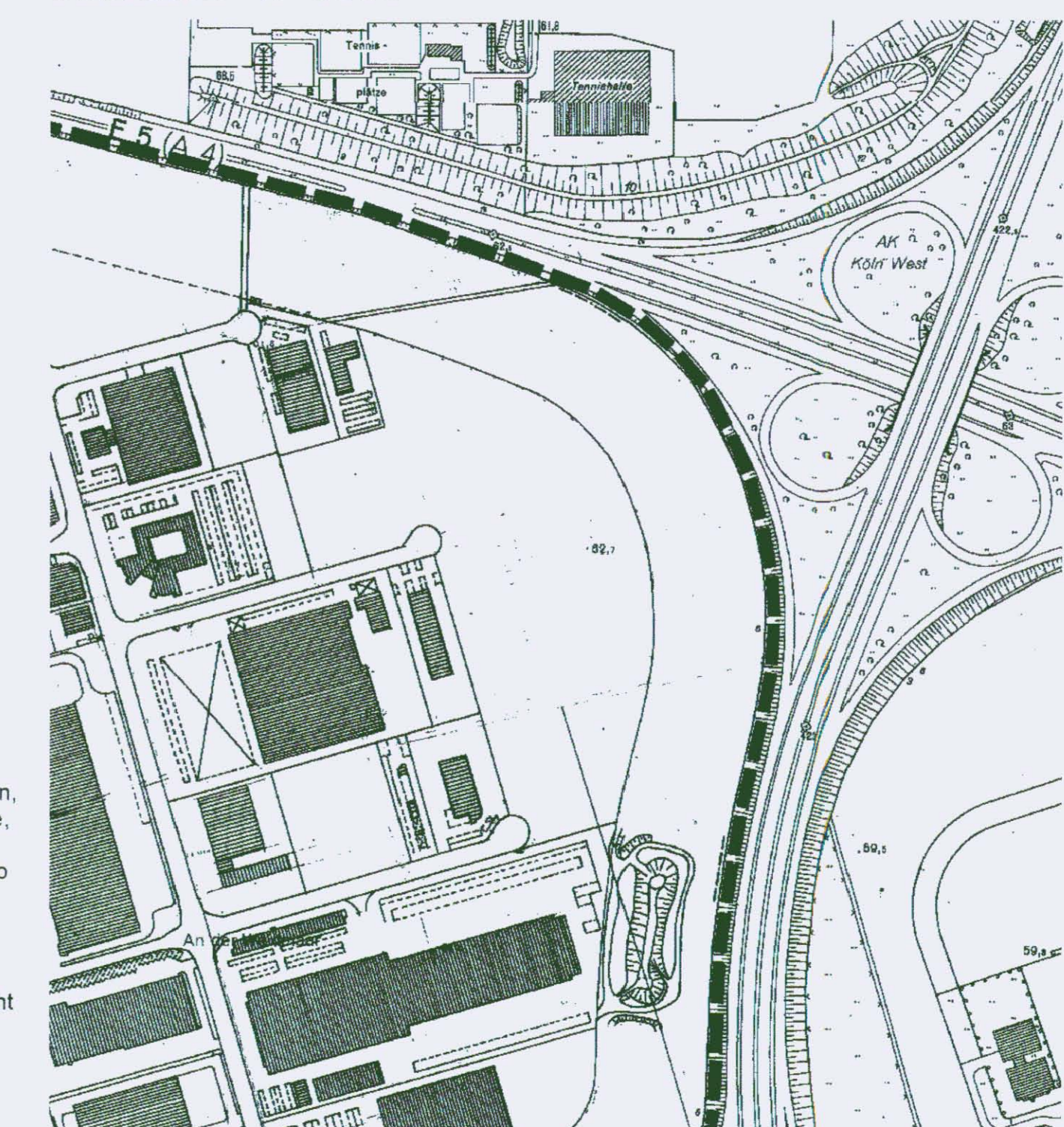
Pflanzzeichenverordnung 1990 (Plan 90) in der Fassung der  
 Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Gesetz über die Umweltschadstoffe (UVP) i.d. Fassung der  
 Bekanntmachung v. 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350),  
 zuletzt geändert durch Art. 2 S. 1 des Gesetzes zur  
 Änderung des WasserhaushaltG. v. 18.08.2002 (BGBl. I S. 1914)

Bundesdenkmalrechtsgesetz (BnMG) in der Fassung der  
 Bekanntmachung vom 21.08.1988 (BGBl. I S. 2994)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen  
 (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung  
 vom 01.05.2000 (GV NW 2000, 250) geändert durch  
 Gesetz vom 09.05.2000 (GV NW S. 439, 445)

Übersicht 1: 5000



Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch den Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen vom 24.04.2002 zur Aufteilung beschlossen worden.	Die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Frechen sind über die Ziele und Zwecke dieser Planung gemäß § 3 (1) des BauGB in der Stadt Frechen vom 09.07.2002 bis 23.07.2002 zur öffentlichen Auslegung und am 09.08.2002 beschlossen worden.	Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) des BauGB durch den Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen vom 07.10.2002 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden.	Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) des BauGB in der Zeit vom 08.12.2002 bis 08.12.2002 öffentlich ausliegen. Die Auslegung wurde am 28.10.2002 im Amtsblatt der Stadt Frechen bekanntgemacht.	Dieser Plan hat gemäß § 3 (3) des BauGB vom Rat der Stadt Frechen am 08.04.2003 beschlossen worden.	Dieser Plan ist gemäß § 10 der BauNutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 123) festgesetzt.	Die Bekanntmachung des Beschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen vom 08.04.2003 ist am 02.06.2003 im Amtsblatt der Stadt Frechen bekanntgemacht.	Aufgestellt: Stadt Frechen, Der Bürgermeister, Fachbereich 6, Planen, Bauen und Umwelt, Abteilung 61, Frechen, 18.06.2003	Dieser Plan stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzichteten Vermerken überein.	Plangrundlage: Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und einem mit demgegenüber festgelegtem Datum.
---	--	---	--	---	---	--	---	---	--

BP 64.1F