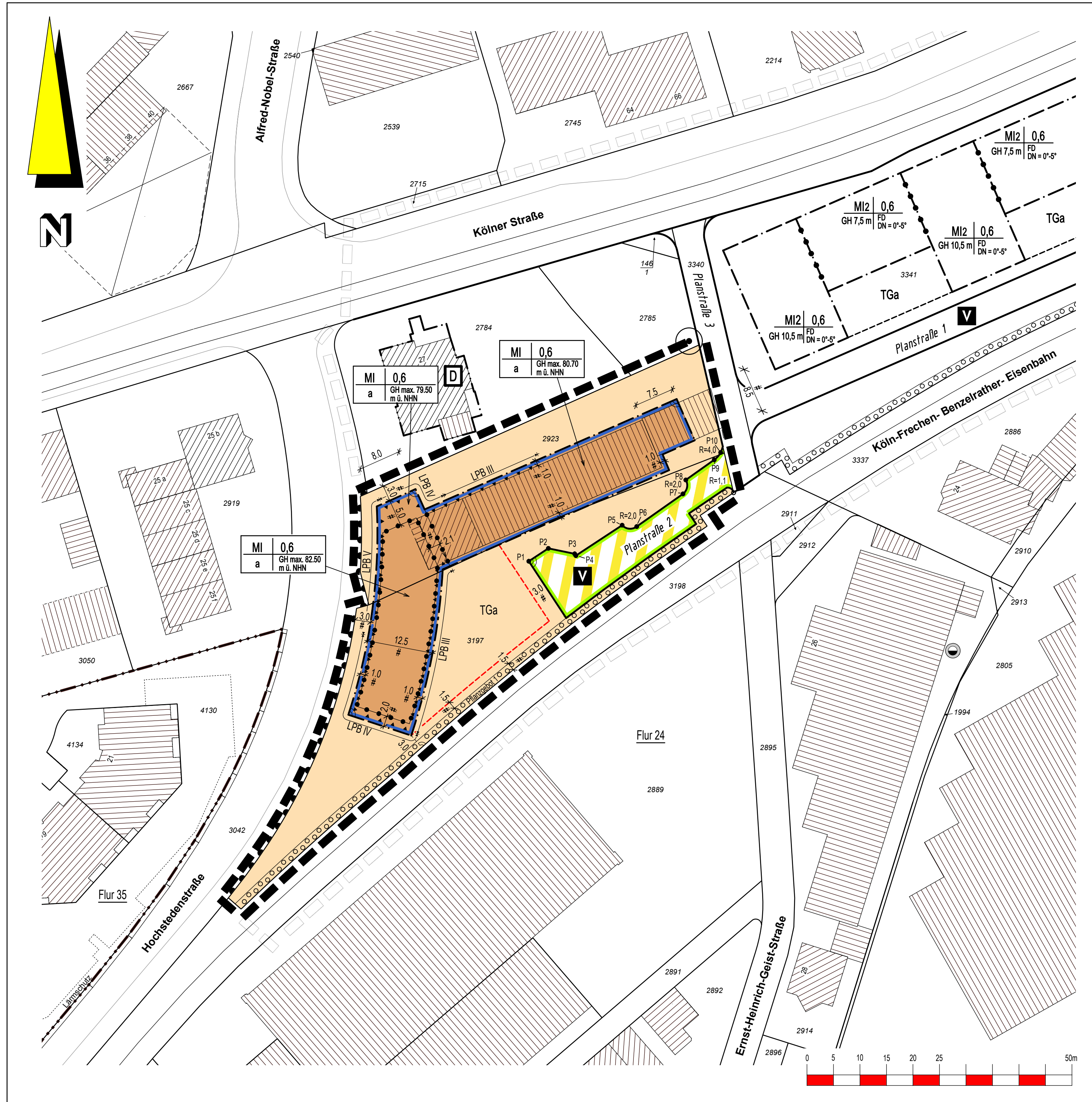


Bebauungsplan Nr. 74.1 F, 5. Änderung



1. Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB)

1.1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO)

1.1.1. **Mischgebiet (MI)** (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.1.1. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe ohne zentren-/nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß der nachstehenden „Frechener Liste“, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

1.1.1.2. Nicht zulässig sind:

- Folgende in § 6 (2) BauNVO genannten allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) und § 1 (9) BauNVO nicht zulässig:
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren-/nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der nachstehenden „Frechener Liste“,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

Folgende in § 6 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO außerhalb der in § 6 (2) 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets

1.1.2. Frechener Liste

Warengruppe	zentren-/ nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente	nicht zentren-/ nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente
	kurzfristiger Bedarf	
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel	
Gesundheit, Körperpflege	Drogene-/Kosmetikartikel, pharmazeutische Artikel Sanitätswaren, Orthopädie Optik, Hörgerätekunstik	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	Blumen/Zimmerpflanzen	Freilandpflanzen, Sämereien/Düngemittel, Tierarztbedarf
	mittelfristiger Bedarf	
Bücher, Spiel- und Schreibwaren	Papier/Bürobedarf/Schreibwaren, Bücher, Zeitschriften Spielwaren	
Bekleidung, Schuhe, Sport	Bekleidung (inkl. Karnevalsbekleidung/zubehör), Wäsche, Schuhe, Lederwaren Sportbekleidung, -schuhe, -artikel Uhren, Schmuck	
Sport, Freizeit, Spiel	Spiel-, Bastelwaren Campingbedarf, Outdoor	Sportgeräte Fahrräder, Fahrradzubehör
	langfristiger Bedarf	
Elektrowaren	Elektrokleingeräte Unterhaltungselektronik und Kommunikation Computer und Zubehör, Büromaschinen Foto	Elektrogroßgeräte („Weiße Ware“) Leuchten, Lampen
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	Glas, Porzellan, Keramik (GPK) Haushaltswaren Kunst/Kunstgewerbe, Geschenkartikel Spiegel, Bilder, Rahmen Haus- und Heimtextilien, Bettwaren	Möbel, Büromöbel, Küchen Matratzen und Lattenroste
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör		Bau- und Heimwerkerbedarf, Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche Gartenbedarf Autozubehör, Motorradbedarf (o. Motorradbekleidung)

1.2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1. **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)
Die maximalen Gebäudehöhen sind als Höhen über Normalhöhen-Null im DHHN2016 (m ü. NNH) festgesetzt. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist jeweils der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

1.3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise (a):
Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise; abweichend hiervon ist die Gebäudelänge nicht begrenzt.

1.4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 (1) 24 BauGB)

1.4.1. Lärmpegelbereich III

An den im Bebauungsplan mit LPB III gekennzeichneten Fassaden sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R_{w, res}) für den Lärmpegelbereich III gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, Ausgabe Januar 2018, zu errichten. Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R_{w, res} mindestens 35 dB betragen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Die DIN 4109 kann bei der Abteilung Stadtplanung der Stadt Frechen eingesehen werden.

1.4.1.2. Lärmpegelbereich IV

An den im Bebauungsplan mit LPB IV gekennzeichneten Fassaden sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R_{w, res}) für den Lärmpegelbereich IV gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, Ausgabe Januar 2018, zu errichten. Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R_{w, res} mindestens 40 dB und für Büroräume mindestens 35 dB betragen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Die DIN 4109 kann bei der Abteilung Stadtplanung der Stadt Frechen eingesehen werden.

1.4.1.3. Lärmpegelbereich V

An den im Bebauungsplan mit LPB V gekennzeichneten Fassaden sind die Außenbauteile von Gebäuden entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R_{w, res}) für den Lärmpegelbereich V gemäß Tabelle 7 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, Ausgabe Januar 2018, zu errichten. Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen muss das erforderliche resultierende Schalldämmmaß R_{w, res} mindestens 45 dB und für Büroräume mindestens 40 dB betragen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Die DIN 4109 kann bei der Abteilung Stadtplanung der Stadt Frechen eingesehen werden.

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

- Für jeweils sechs Stellplätze ist ein standortheimischer Baum mit mind. 18 cm Stammumfang und mind. 1,80 m Stammhöhe zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Erschließungsflächen zu mindestens 80% zu begrünen.
- Die Fläche des im Bebauungsplan eingezeichneten Pflanzgebietes 1 ist mit Hecken gem. Artenliste einzuzirun und zu unterhalten. Nadelgehölze sind mit der Ausnahme von Eiben nicht zulässig. Pflanzqualität mindestens Str., 2xv, 60/100, bei Heckenpflanzen 80/100. Die Anzahl muss mind. 1 Strauch je 2,5 m², bei Hecken 3 St. je laufendem Meter betragen.

Artenliste:

Botanischer Name	Deutscher Name
Comus mas	Hartriegel
Comus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pflaumböhrchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundrose
Rhamnus frangula	Faulbaum
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Taxus baccata	Eibe

1.6. Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25b BauGB)

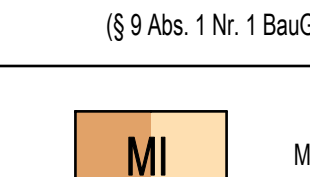
- Bäume und Sträucher sowie deren natürliche Strukturen (z. B. Hecken) sind dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch artgleiche zu ersetzen und ebenso fachgerecht zu unterhalten.
- Die als zu erhaltend festgesetzten Gehölzbestände sind vor und während der Baumaßnahme vor schädigenden Einflüssen zu bewahren. Hierzu ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten. Soweit erforderlich sind Schutzzäune, Wurzelschutzmaßnahmen, Stammschutz und Bodenverdichtungsschutz anzuwenden. Die DIN 18920 kann bei der Abteilung Stadtplanung der Stadt Frechen eingesehen werden.

1.7. Flächen für Tiefgaragen (§ 9 (1) 4 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Garagen, die unter der Geländeoberfläche errichtet werden (Tiefgaragen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den jeweils dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

Legende:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

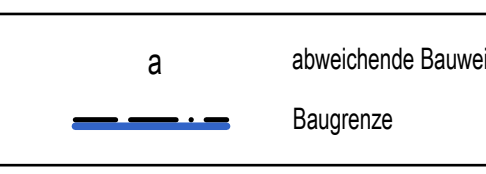


Mischgebiet

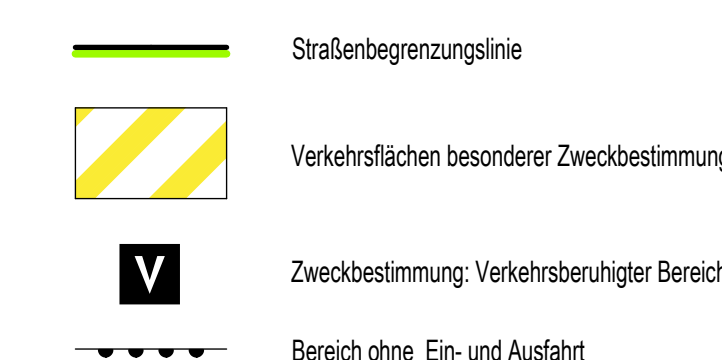
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- z.B. 0,6 Grundflächenzahl
- z.B. GH max. 79,50 m ü. NNH Gebäudehöhe über Normalhöhen-Null im DHHN 2016 (Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß)

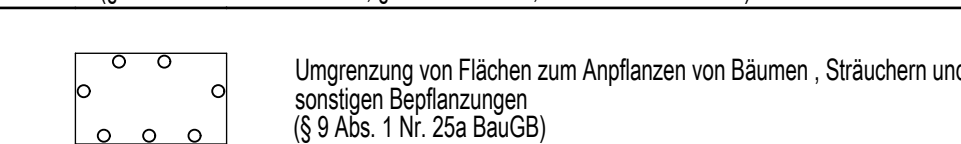
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



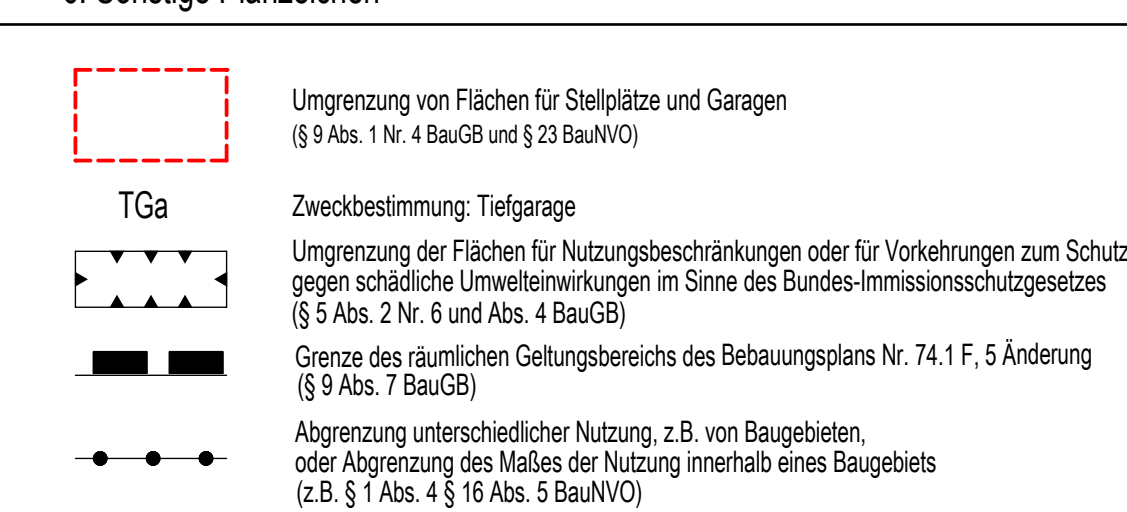
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



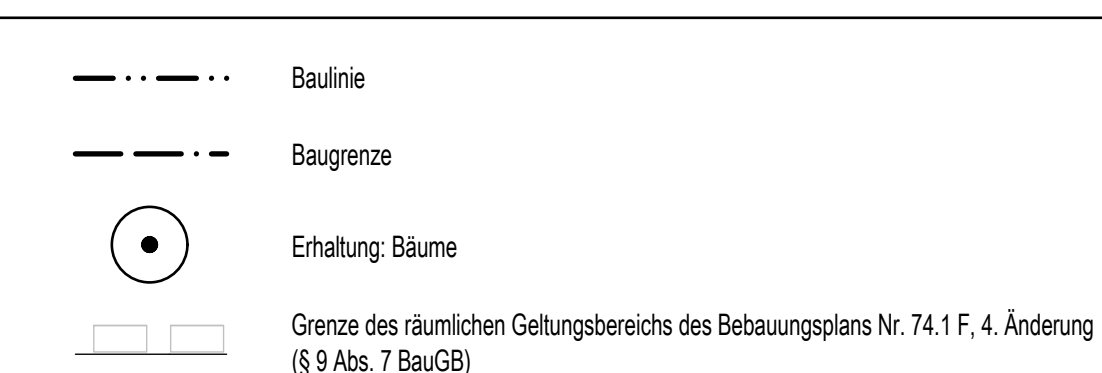
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



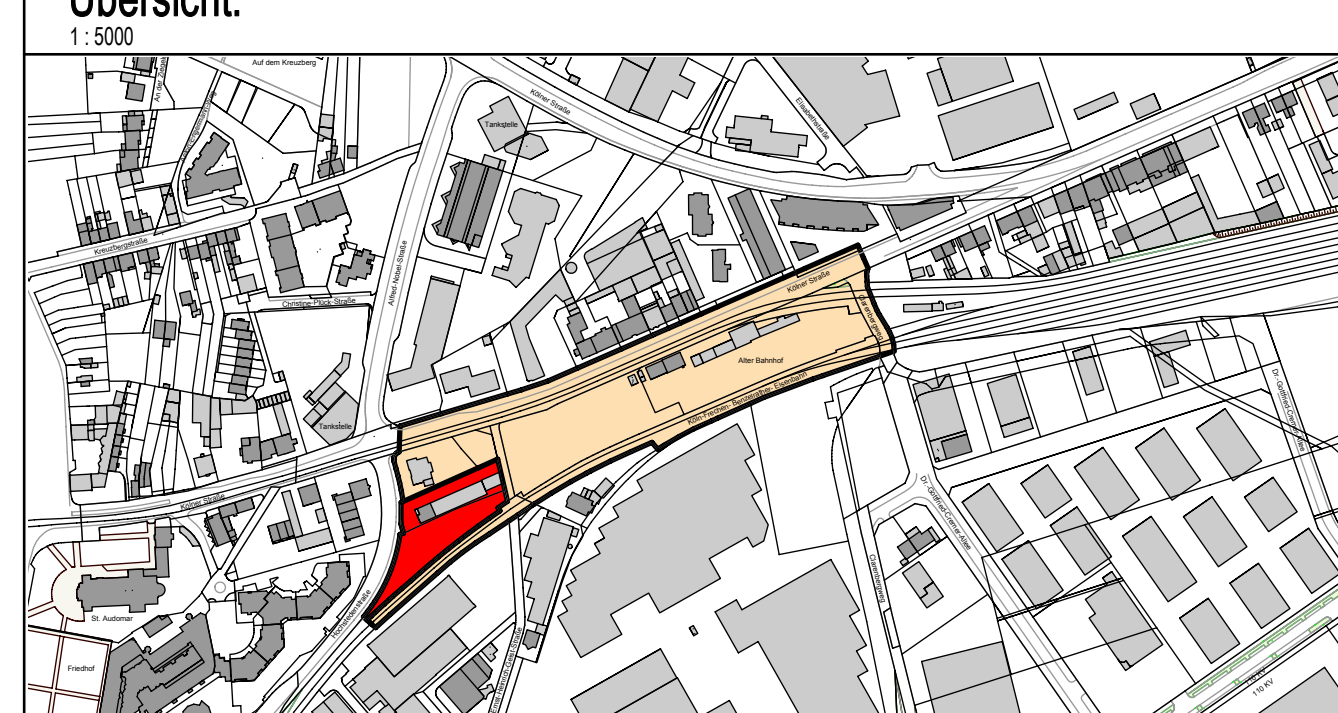
6. Sonstige Planzeichen



7. Nachrichtliche Übernahme



Übersicht:



Aufgestellt	Aufstellungsbeschluss	Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluss	Ausfertigung	Öffentliche Bekanntmachung	Planunterlagen	Bestätigung
<p>STADT FRECHEN Die Bürgermeisterin</p> <p>Fachdienst Stadtentwicklung, Legenschaft und Bauordnung Abteilung 61 Stadtplanung</p> <p>Frechen, den</p> <p>Im Auftrag</p> <p>gez. Aulmann</p>	<p>Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauordnung der Stadt Frechen hat am 17.04.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB diesen Plan zur Aufstellung beschlossen.</p> <p>Frechen, den</p> <p>gez. Die Bürgermeisterin</p>	<p>Dieser Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung vom 09.10.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB öffentlich ausliegen. Die Bekanntmachung über Ort und Zeit der Auslegung erfolgte im Amtsblatt Nr. 16 der Stadt Frechen am 01.10.2018.</p> <p>Frechen, den</p> <p>gez. Die Bürgermeisterin</p>	<p>Der Rat der Stadt Frechen hat am 19.02.2019 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB diesen Plan als Satzung beschlossen.</p> <p>Frechen, den</p> <p>gez. Die Bürgermeisterin</p>	<p>Dieser Bebauungsplan wird hermit ausfertigt.</p> <p>Frechen, den</p> <p>gez. Die Bürgermeisterin</p>	<p>Der Beschluss des Bebauungsplans sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. 3 der Stadt Frechen am 25.02.2019 bekannt gemacht worden.</p> <p>Frechen, den</p> <p>gez. Die Bürgermeisterin</p>	<p>Die Überzeichnung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster zum 07.02.2018 und die Richtigkeit der kartographischen Darstellung gem. Liegenschaftskarte werden bescheinigt. Die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig.</p> <p>Frechen, den</p> <p>Dipl.-Ing. Klaus Kochs, ÖBvI Kölnstraße 22, 50228 Frechen</p>	<p>Es wird bestätigt, dass diese Kopie mit dem Original-Bebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken übereinstimmt.</p> <p>Frechen, den</p>

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeicherverordnung (PlanZV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)
vom 21. Juli 2018

Koordinatenverzeichnis:

P1	32346662.05	5642093.24
P2	32346665.73	5642095.86
P3	32346670.70	5642094.84
P4	32346670.93	5642094.29
P5	32346679.66	5642100.04
P6	32346682.41	5642099.78
P7	32346691.14	5642105.94
P8	32346691.67	5642108.58
P9	32346697.04	5642112.38
P10	32346698.25	5642113.75

Quellenvermerk:
Die Planerstellung enthält Geobasisdaten, die der Datenlizenz Deutschland - Land NRW / Rhein-Erft-Kreis (2017) - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0) unterliegen.

Überarbeitungsvermerk:
Dem eingetragenen Planrecht liegen Geobasisdaten zugrunde, die hinsichtlich der im Bebauungsplanverfahren relevanten Informationen fachlich selektiert wurden.
Punktdarstellungen und Teile sind für den geforderten Maßstab der Darstellung teilweise angepasst worden.



Maßstab 1 : 500
Bebauungsplan Nr. 74.1 F, 5. Änderung