Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen vom 19.09.2000 zur Aufstellung beschlossen worden.
Frechen, den 22.07.2002
gez. Hans-Willi Meier
Bürgermeister

Die Bürgerinnen und Bürger 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.
Frechen, den 22.07.2002
gez. Hans-Willi Meier
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 3 (2) BauGB durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung und Bauleitplanung der Stadt Frechen vom 24.04.2002 zur öffentlichen Auslegung beschlossen worden.
Frechen, den 22.07.2002
gez. Hans-Willi Meier
Bürgermeister

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) des BauGB in der Zeit vom 14.05.2002 bis 14.06.2002 öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am 06.05.2002 im Amtsblatt der Stadt Frechen bekannt gemacht.
Frechen, den 22.07.2002
gez. Hans-Willi Meier
Bürgermeister

Dieser Plan hat gemäß § 3 (3) BauGB in der Zeit vom bis einschl. öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am im Amtsblatt der Stadt Frechen bekannt gemacht.
Frechen, den:
Bürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 10 des BauGB vom Rat der Stadt Frechen am 09.07.2002 als Satzung beschlossen worden.
Frechen, den 22.07.2002
gez. Hans-Willi Meier
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Frechen, den 22.07.2002
gez. Hans-Willi Meier
Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplanes sowie des Ortes der Auslegung gemäß § 10 (3) BauGB ist am 19.07.2002 im Amtsblatt der Stadt Frechen erfolgt.
Frechen, den 22.07.2002
gez. Hans-Willi Meier
Bürgermeister

Aufgestellt:
Stadt Frechen
Der Bürgermeister
Fachbereich 6
Bauen, Planen und Umwelt
Abteilung 61
Planung und Umwelt
Frechen, den 22.07.2002
i.A.
gez. Hans-Willi Meier
Bürgermeister

Dieser Plan stimmt mit den Originalzeichnungen überein.
Vermerk:
Übertr.:
Frechen, den 22.07.2002
i.A.
gez. Hans-Willi Meier
Bürgermeister

Planungsanlass:
Die Darstellung entspricht dem gegenwärtigen Zustand und stimmt mit dem amtlichen Katasternachweis überein.
Frechen, den 19.03.2002
Ö.b.v.I.K. Kocha

Es wird bescheinigt, dass die Festlegungen der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig sind.
Frechen, den 18.07.2002
Ö.b.v.I.K. Kocha

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

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 wasserdurchlässigen 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 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 Tordurchgänge 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 Nadelgehölzen und sog. Exoten wird auf 10 % beschränkt. Die Neuanpflanzungen sind zu 20 % bodenständige Gehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Die senkrechten und nichtebenen 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 unterschiedlich 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. Pflanzvorlage 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 Gesamtlänge 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 Freisitze und Wintergärten an Anschluss an das Wohnhaus bis zu einer Tiefe und maximaler Höhe von 3,00 m mit Schrägdach (Dachneigung 20°-22°) zulässig. Wände von Wintergärten mit Abstand 7,2,50 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, anzusetzen.

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°-6°) auszuführen.

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

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

Steuerum vor Garagen
Garagen müssen von der Straßenbegrenzungslinie einen Abstand von mindestens 5,00 m haben. Dies gilt auch 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

der Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO)
- WR — Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
- 2 Wo — Beschränkung Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- O — Offene Bauweise
- Baugrenze
- Nur Einzel- und Doppelhäuser

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußgänger
- V — Verkehrsberuhigter Bereich

Fläche für Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB)
- Fläche für Wald

Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Ga — Garagen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Firstrichtung
- SD — Satteldach
- 40°- 45° — Dachneigung
- Vorgartenfläche

Übersicht (1 : 5000)

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