Bebauungsplan Nr. 69.1 F

Rhenania Ost in Frechen

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtplanung und Strukturwandel der Stadt Frechen hat am 05.12.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB diesen Plan zur Aufstellung beschlossen.

Frechen, den — Der Bürgermeister

gez.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Ausschuss für Stadtplanung und Strukturwandel hat am 19.06.2024 die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschlossen. Die Öffentlichkeit ist über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 19.08.2024 bis 20.09.2024 unterrichtet worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.08.2024 beteiligt worden.

Frechen, den — Der Bürgermeister

gez.

Beschluss über die Veröffentlichung

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Strukturwandel und Bauen hat in seiner Sitzung am XX.XX.XXXX die Veröffentlichung sowie die Beteiligung der Behörden beschlossen.

Frechen, den — Der Bürgermeister

gez.

Veröffentlichung

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX im Internet veröffentlicht. Die Bekanntmachung über Ort und Zeit der Veröffentlichung erfolgte im Amtsblatt Nr. X der Stadt Frechen am XX.XX.XXXX

Frechen, den — Der Bürgermeister

gez.

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Frechen hat am XX.XX.XXXX gemäß § 10 Abs. 1 BauGB diesen Plan als Satzung beschlossen.

Frechen, den — Der Bürgermeister

gez.

Ausfertigung

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Frechen, den — Der Bürgermeister

gez.

Öffentliche Bekanntmachung

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB im Amtsblatt Nr. XX der Stadt Frechen am XX.XX.XXXX bekannt gemacht worden.

Frechen, den — Der Bürgermeister

gez.

Planunterlage

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster zum XX.XX.XXXX und die Richtigkeit der kartografischen Darstellung gem. Liegenschaftskarte werden bescheinigt. Die geometrische Festlegung der städtebaulichen Planung ist eindeutig.

Frechen, den — Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

gez.

Bestätigung

Es wird bestätigt, dass diese Kopie mit dem Original-Bebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken übereinstimmt.

Frechen, den — Der Bürgermeister

gez.

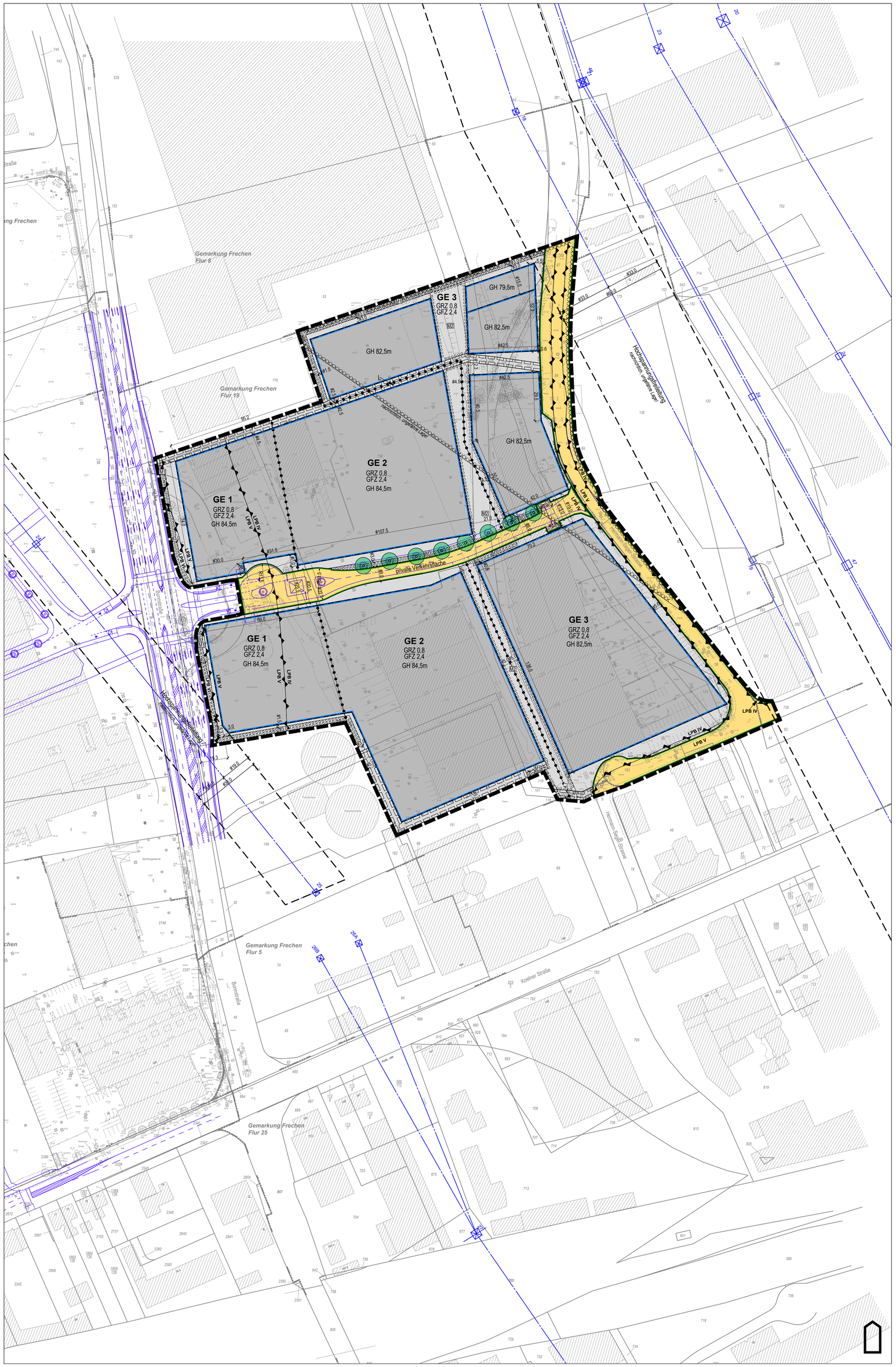
Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I S. 189).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.



Legende:

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GE — Gewerbegebiet; Nicht überbaubar I Überbaubar

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- GH xx — Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Baugrenze

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

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- private Verkehrsfläche — Private Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

5. Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- M1 - M3 — Maßnahmenbezeichnung, siehe Textliche Festsetzung Nr.
- Bäume zu pflanzen, genauer Standort ergibt sich aus der Ausbauplanung

6. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung von Baugebieten
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- L — Mit Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen
- LPB V / LPB IV — Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB)
- Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen (nachrichtlich; ungefähre Lage)
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind (nachrichtlich; ungefähre Lage)
- Verkehrsplanung als Hinweis (IPL Consult vom 27.01.2026)

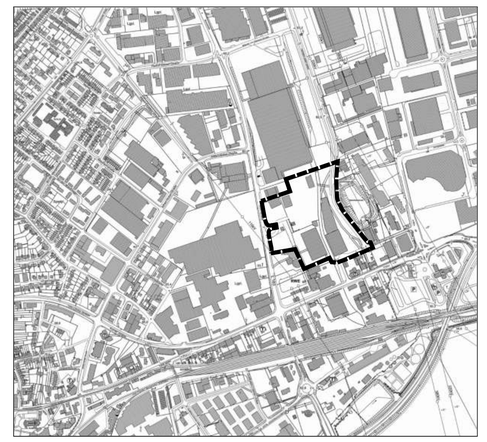
Hinweis:
Die Vermaßung der städtebaulichen Planung bezieht sich auf bestehende Flurstücksgrenzen und auf die Straßenplanung, aus der die Angaben über die Erschließungsanlagen hervorgehen: Straßenplanung Rhenania-Quartier in Frechen (IPL Consult vom 27.01.2026). Dieser Plan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bebauungsplan Nr. 69.1 F

Rhenania Ost in Frechen

Maßstab 1 : 1000

Blatt 1 von 2



Stadt Frechen
Der Bürgermeister
Fachdienst 9
Technische Infrastruktur, Planung und Bauordnung
Abteilung 61
Stadtplanung und Geo-Informationen

STADT FRECHEN

Im Auftrag

Frechen, den — *gez.*

Bebauungsplan Nr. 69.1 F

Rhenania Ost in Frechen

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1 – 3 BauGB

1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:

Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung

1.1 Gliederung von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet (GE) auf der Grundlage der Anlage 1 –Abstandsliste- zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06. Juni 2007 (MBL. NRW 2007 S. 659) wie folgt gegliedert:

Im Gebiet GE 1 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VII der Anlage 1 zum Abstandserlass des MUNLV NRW 2007 sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem oder höherem Emissionsverhalten nicht zulässig.

Im Gebiet GE 2 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis VI der Anlage 1 zum Abstandserlass des MUNLV NRW 2007 sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem oder höherem Emissionsverhalten nicht zulässig.

Abweichend von dieser Festsetzung sind in dem Gebiet GE 2 Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse V und VI, die in der Abstandsliste mit einem (*) gekennzeichnet sind oder Anlagen mit vergleichbaren Emissionsverhalten ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis vorliegt, dass durch besondere Maßnahmen (z.B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise) und/oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so begrenzt bzw. die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren in den benachbarten schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Im Gebiet GE 3 sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I bis V der Anlage 1 zum Abstandserlass des MUNLV NRW 2007 sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem oder höherem Emissionsverhalten nicht zulässig.

Abweichend von dieser Festsetzung sind in dem Gebiet GE 3 Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse IV und V, die in der Abstandsliste mit einem (*) gekennzeichnet sind oder Anlagen mit vergleichbaren Emissionsverhalten ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis vorliegt, dass durch besondere Maßnahmen (z.B. geschlossene und/oder schalldämmende Bauweise) und/oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so begrenzt bzw. die Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Belästigungen oder sonstige Gefahren in den benachbarten schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

1.2 Ausschluss von allgemein zulässigen Arten von Nutzungen oder deren Umwandlung in Ausnahmen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE 1 bis GE 3) die allgemein zulässigen Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie der E-Ladeinfrastruktur dienen.

1.3 Ausschluss von Ausnahmen oder deren Umwandlung in allgemeine Zulässigkeit (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4 Bestimmungen über die Art der Anlagen (§ 1 Abs. 9 und § 11 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches sind.

2 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden im Bebauungsplan für die Bebauung im Gewerbegebiet Gebäudehöhen als Höchstgrenze in Metern über Normalhöhennull festgesetzt. Die Gebäudehöhe definiert die höchste Stelle des Gebäudes, in der Regel die Oberkante der Attika oder die Oberkante des Gebäudes.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen - z.B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter - auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 7 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 50% nicht übersteigen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des jeweiligen zugeordneten Geschosses zurücktreten und umseitig eingehaust sein. Photovoltaikanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen, sie sind ungeachtet der festgesetzten Gebäudehöhe auf den Dachflächen generell zulässig.

3 § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB:

Festsetzungen über die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind Telekommunikations- sowie sonstige Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen.

4 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB:

Festsetzungen über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden innerhalb des Gewerbegebietes (GE) die folgenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt:

Die mit L bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Frechen gemäß Planeintrag zu belasten.

5 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:

Festsetzungen über die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechtes unberührt bleiben.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin).

Die Zuordnung zwischen den dargestellten Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel *La* dB
IV	70
V	75
VI	80

Ergänzung: Es handelt sich um dB(A)-Werte

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich oder ein niedrigerer Außenlärmpegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

6 § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB:

Festsetzungen für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen über das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind im Bebauungsplangebiet folgende Begrünungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten:

6.1 Grundstücksbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die nicht überbaute Grundstücksfläche, die sich aus der im Bebauungsplan festgesetzten zulässigen Grundfläche auf dem jeweiligen Grundstück ergibt, mit einer strukturreichen Mischvegetation aus Bäumen, Sträuchern, Stauden und Rasenflächen zu begrünen ist. Je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche ist dabei ein Laubbaum der Pflanzenliste 2 mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm fachgerecht zu pflanzen. Wegeflächen sind zulässig und von einer entsprechenden Begrünung freigestellt.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen entlang des öffentlichen Straßenraums sind mit der Ausnahme notwendiger Zufahrten und Zuwegungen zu begrünen.

Je angefangenem privatem 3. Stellplatz bei Längsaufstellung, 4. Stellplatz bei Senkrecht- oder Schrägaufstellung, 8. Stellplatz bei Doppelreihen ist mit Ausnahme des Schutzstreifens der Hochspannungsleitung ein großkroniger Laubbaum der Pflanzenliste 1 mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm fachgerecht zu pflanzen. Je Einzelbaum ist für die Pflanzgrube ein Volumen von mind. 12 m³ anzulegen.

Entlang von festgesetzten Verkehrsflächen dürfen keine blickdichten Zäune errichtet werden. Hier ist vorrangig eine Stauden- oder Heckenpflanzung bis zu einer Höhe von max. 1,2 m vorzusehen.

6.2 Dachbegrünung

Flachdächer sind ab einer Fläche von 6 m² bei einer Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm dauerhaft extensiv zu begrünen und entsprechend unterhalten. Hiervon ausgenommen sind zulässige Dachaufbauten (z. B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Lichtkuppeln, haustechnische Anlagen) sowie Dächer von Carports und sonstigen Nebenanlagen. Alternativ sind auch Intensivbegrünungen oder einfache Intensivbegrünungen zulässig. Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind über der Dachbegrünung grundsätzlich zulässig. Die Dächer sind als Retentionsdächer auszubilden.

Hinweis: Die Dachbegrünung entbindet nicht von der Pflicht zur Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie gemäß § 42 a BauO NRW.

6.3 Randliche Gehölzpflanzung (M 1)

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Maßnahmenfläche 1) ist eine Gehölzanpflanzung aus standortgerechten Sträuchern der Pflanzenliste 3 in der angegebenen Mindestqualität anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind mindestens sieben verschiedene Arten zu verwenden und in Gruppen von jeweils drei bis fünf Arten zu pflanzen.

Die Neupflanzungen sind art- und fachgerecht zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Vorhandene Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 80 cm sind zu erhalten oder bei Verlust durch Baumarten der Pflanzenliste 2 zu ersetzen.

6.4 Zentrale Grünfuge (M 2)

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Maßnahmenfläche 2) ist eine strukturreiche und ökologisch wertvolle Grünanlage aus Bäumen, Sträuchern und Rasenflächen anzulegen. Die Rasenflächen sind als mehrjährige Blühflächen mit Saatgut aus regionaler Herkunft anzulegen. In den Randbereichen erfolgt eine Gehölzanpflanzung aus standortgerechten Sträuchern der Pflanzenliste 3.

Zudem sind innerhalb der Maßnahmenfläche mindestens 30 Bäume als Ersatzpflanzung nach den Vorgaben der städtischen Baumschutzsatzung mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm zu pflanzen. Diese Bäume können auf die Anzahl der unter 6.1 festgesetzten Bäume zur Grundstücksbegrünung angerechnet werden.

Die Pflanzungen sind art- und fachgerecht zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Die Anlage von Wegeflächen und Anlagen zur Regenrückhaltung (Mulden) ist grundsätzlich zulässig.

6.5 Baumpflanzung entlang der privaten Verkehrsfläche (M 3)

An den dargestellten Standorten innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Maßnahmenfläche 3) sind mindestens 8 hochstämmige Laubbäume zweiter Ordnung der Pflanzenliste 1 mit einem Mindestumfang von 20/25 cm anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Je Einzelbaum ist für die Pflanzgrube ein Volumen von mindestens 12 m³ vorzusehen. Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen. Die Standorte können den funktionellen und technischen Erfordernissen angepasst werden, solange die Anzahl unverändert und das räumliche Gestaltungsprinzip erkennbar bleibt. Der genaue Standort ergibt sich aus der Ausbauplanung.

Die verbleibende Fläche ist mit Ausnahme der zulässigen Grundstückszufahrten zu begrünen und gegen Überfahren zu schützen.

6.6 Pflanzenvorschlagslisten

Pflanzenliste 1

Baumarten 2. Ordnung für Straßen und Stellplätze, Hochstämme, mind. 3x v., m. B., Kronenansatz mind. 3 m (Lichtraumprofil)

Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Alnus spaethi	Purpurerle
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Hainbuche
Juglans regia	Walnuss
Koelreuteria paniculata	Blasenesche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Sophora japonica 'Regent'	Schnurbaum

Pflanzenliste 2

Baumarten, lebensraumtypisch, Hochstämme, mind. 3x v., m. B.

Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Walnuss
Malus sylvestris	Holzapfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Weitere hochstämmige Obstsorten gemäß Baumschutzsatzung

Pflanzenliste 3

Sträucher, Pflanzenqualität mind. 2x v., o. B., 60-100 cm, Pflanzabstand 1x1 m

Acer campestre	Feldahorn
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Sorbus aria	Mehlbeere
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW 2018 werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

7 Dachform / Dachneigung / Firstrichtung / Dachaufbauten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5 Grad gelten als Flachdächer.

8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sowie an Pylonen sind nicht zulässig. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden.

9 Fassadengestaltung

Die Fassadengestaltung und -materialien sind so zu wählen, dass eine Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmenden der L 183 (Bonnstraße) ausgeschlossen ist.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

gemäß §§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen

Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Hürth-Efferen. Bei der Errichtung von Erdwärmesonden ist zu beachten, dass diese Anlagen in der geplanten Wasserschutzzone III B in der Tiefe begrenzt werden müssen. Bei der Verwendung von Recycling-Material sind die Anforderungen der Wasserschutzzone zu berücksichtigen.

D HINWEISE

1 Artenschutz

1.1 Baufeldräumung und ökologische Baubegleitung

Um eine Beeinträchtigung von Individuen und deren Entwicklungsstadien (Nester, Eier, nicht flügge Jungtiere) des im Süden des ehemaligen Steinzeug-Areals brütenden Turmfalken, der Herings- und Sturmmöwe sowie weiterer, nicht planungsrelevanter aber in und an Gebäuden brütender Arten (Hausrotschwanz, Hausperling, Mauersegler etc.) zu vermeiden, sind Gebäude außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. im Zeitraum zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, zurückzubauen. Gleiches gilt für die Entfernung von Gehölzen, welche gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ebenfalls auf diesen Zeitraum beschränkt wird.

Sollte der Rückbau der Gebäude aufgrund der Größe des ehemaligen Steinzeug-Areals nicht innerhalb dieses Zeitraums möglich sein, ist das Abrissvorhaben kontinuierlich durch eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu überwachen. Die ÖBB überwacht die bauzeitlichen Anforderungen des Artenschutzes, überprüft die vom Rückbau betroffenen Gebäude und Freiflächen auf einen tatsächlichen Besatz bzw. ein Vorkommen von Tieren und gibt die Bereiche bei Nicht-Besatz frei. Sollten sich zum Zeitpunkt der Kontrolle betroffene Individuen innerhalb des Baufeldes und in dessen Wirkbereich aufhalten, sind die Baumaßnahmen zu stoppen, aufzuschieben und entsprechende Maßnahmen zu ergreifen (z.B. temporäre Bautabubereiche, alternative Bauprioritäten etc.) sowie das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen.

1.2 Vermeidung von Vogelschlag an Glasfassaden

Bei der baulichen Ausgestaltung der Gebäudefassaden ist das Kollisionsrisiko für Vögel an Glasbauteilen soweit wie möglich zu reduzieren.

Große Glasflächen ab vier Quadratmeter Fläche, die z.B. keine Untergliederung aufweisen oder über mehr als ein Geschoss gehen sowie Übereckverglasungen und transparente Absturzsicherungen sind mit wirksamen Vogelschutzmaßnahmen zu versehen, damit es nicht zu einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag kommt.

Eine konkrete Umsetzung der Maßnahme kann in nachgelagerten Zulassungsverfahren erfolgen.

1.3 Vermeidung von Temporärgewässern

Um eine temporäre Ansiedlung planungsrelevanter Amphibien oder Gewässervögel, die u.a. vegetationsarme Kiesflächen besiedeln, wie Kreuz- und Wechselkröte oder Flussregenpfeifer im Baustellenbereich zu verhindern, sind im Zuge der Baumaßnahmen neu entstehende Temporärgewässer (z.B. in Fahrspuren) im Zeitraum Februar bis September umgehend zu entfernen. Ebenfalls ist darauf zu achten, dass keine großflächigen Wasseransammlungen entstehen.

1.4 Tierfreundliche Beleuchtung

Um optische Störwirkungen aus artenschutzrechtlich relevanter Sicht zu vermeiden, sind für die zukünftige öffentliche und private Außenbeleuchtung der Gebäude, Verkehrs- und Freiflächen tierfreundliche Leuchtmittel mit einem möglichst geringen Ultraviolett- und Blauanteil (Farbtemperatur 1.800 bis 2.700 Kelvin) zu verwenden. Darüber hinaus sind Positionierung, Abstrahlwinkel, Beleuchtungsniveau und Anzahl der Leuchten so zu optimieren, dass die Beleuchtung auf das Innere des Plangebiets beschränkt bleibt. Die Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen, wobei Blendwirkungen auszuschließen sind. Die Schutzverglasung darf sich nicht über 60°C erwärmen. Die Lichtpunkthöhen sind grundsätzlich niedrig zu halten. Durch Schalter, Zeitschaltuhren oder Smart Technologien ist die Beleuchtung auf die erforderliche Nutzungszeit zu begrenzen.

Auf den gemeinsamen Runderlass „Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung" des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz V-5 8800.4.11 – und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr – VI.1 – 850 vom 11.12.2014 wird hingewiesen.

1.5 Erhalt von Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Turmfalken

Die vier im Geltungsbereich des Bebauungsplans 69.1 F bestehenden Nisthilfen des Turmfalken sind auf Grundlage des Maßnahmenkonzeptes für den benachbarten Bebauungsplan 66 F „Rhenania West" zu erhalten. Sofern ein Erhalt begründet nicht möglich ist, ist die entsprechend betroffene Nisthilfe wahlweise innerhalb des Plangebietes oder im nahen Umfeld auszugleichen, wobei eine durchgehende ökologische Funktion zu gewährleisten ist. Eine Sicherung erfolgt über den städtebaulichen Vertrag.

2 Baumschutzsatzung

Es gilt die Satzung der Stadt Frechen vom 10.05.2019 zum Schutz von Bäumen und Hecken (Baumschutzsatzung) in der Fassung der 2. Änderung vom 22.06.2023. Werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans bestehende Bäume, die unter die Baumschutzsatzung fallen, entfernt, sind diese entsprechend den Vorgaben der Satzung zu ersetzen.

3 Bodenschutz

Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Umgang mit möglichen Altlasten

Aufgrund der Vornutzung der Fläche sind Bodenbelastungen nicht auszuschließen. Die ordnungsgemäße Sanierung sowie die Entsorgung des Bodenmaterials wird unter fachgutachterlicher Aufsicht und unter Beteiligung der Stadt Frechen und in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises durchgeführt.

Eine gutachterliche Begleitung des Bauvorhabens wird empfohlen. Eingriffe in den Boden sind fachgutachterlich zu begleiten. Über die Begleitung ist ein Abschlussbericht einschl. Fotos und Dokumentation der Entsorgungswege zu erstellen und der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises zeitnah vorzulegen.

4 Humose Böden

Die Bodenkarte des Landes NRW weist in einem Teil des Plangebietes Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, sodass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Dieser Teil des Plangebietes ist daher im Bebauungsplan als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

5 Braunkohlebergbau

Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

6 Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes sind archäologische Bodenfunde nicht ausgeschlossen. Werden bei Bodeneingriffen archäologische Bodenfunde entdeckt, ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) das LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland- unverzüglich zu informieren.

7 Erdbebengefährdung

Das Planungsgebiet ist der Erdbebenzone 2 sowie der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".

8 Kampfmittelbeseitigungsdienst

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. Um Beachtung des Leitfadens auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes wird gebeten.

9 Straßenprofil und Höhenlage der Straßen

Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt.

Die geplanten Deckenhöhen der Planstraße liegen zwischen 59,70 Meter über Normalhöhennull (NHN) und 63,60 Meter über Normalhöhennull (NHN).

10 Höchstspannungsfreileitung der Amprion

Die Höchstspannungsfreileitung der Amprion GmbH wurde mit ihrem Schutzstreifen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Innerhalb des im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellten Schutzstreifens der Höchstspannungsfreileitung sind keine baulichen Anlagen zulässig. Im Schutzstreifen der Leitung dürfen auch keine Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von mehr als 7 Meter erreichen. Zudem sollen Gehölze zum Einsatz kommen, die in ihren Endwuchshöhen gestaffelt sind.

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in Meter über Normalnull (NN)) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH."

11 Anlagen und Leitungen der Westnetz

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in Meter über Normalnull (NN)) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH. Das Merkblatt zu Anpflanzungen im Schutzstreifenbereich ist zu beachten.

Ggf. notwendig werdende Ortsnetzstationen sind frühzeitig mit der Westnetz abzustimmen.

12 Rheinische Netzgesellschaft

Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Wassernetzleitungen zur öffentlichen Versorgung verlaufen. Daher müssen Maßnahmen, welche die Leitungen betreffen, frühestmöglich abgestimmt werden, um gegebenenfalls notwendige Verlegungs- oder Sicherungsmaßnahmen initiieren zu können.

13 Verweis auf Verkehrsemissionen

Das Plangebiet ist durch Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen vorbelastet. Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommune/des Vorhabenträgers.

14 Wasserschutz

Bedachungen mit unbeschichtetem Metall sind nicht zulässig. Die Forderung resultiert aus der EU-Wasserrahmenrichtlinie, die vorschreibt, dass jedes Gewässer den guten ökologischen Zustand bzw. das gute ökologische Potential erreichen muss. Hierzu gehört auch das Grundwasser. Bei Bedachungen mit beschichtetem Metall ist die Unversehrtheit der Beschichtung nach 20 Jahren nachzuweisen.

15 Überflutungsschutz

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Überflutungsnachweis unter Berücksichtigung von Retentionsdächern für ein 100-jährliches Starkregenereignis vorzulegen.

16 Werbung

Werbeanlagen innerhalb der Werbeverbotszone und mit Wirkung zur L 183 sind ausgeschlossen. Der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone (§ 28 i. V. m. § 25 StrWG). Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außerwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Evtl. Beleuchtung ist zur Landesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden.

Das Werbeverbot gilt auch für bauausführende Firmen während der Bauzeit im Bebauungsplangebiet.

Sollten Maßnahmen vorgesehen sein, die gem. Landesbauordnung baugenehmigungsfrei sind, so entbehrt dies nicht der Genehmigung/ Zustimmung des Straßenbaulastträgers. Diese Aussage gilt auch für Werbeanlagen jeder Art, Hochbauten, bauliche Anlagen, Aufschüttungen, Abgrabungen, Einfriedungen usw. im Abstand bis zu 40,0 m vom Fahrbahnrand der Landesstraße.

17 Luft-Wärmepumpen oder ähnliche stationäre Geräte

Sollen auf einem Baugrundstück oder in einem Wohngebäude stationäre Geräte wie Luft-Wärmepumpen, Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke o.ä. Anlagen errichtet und betrieben werden, ist der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen" (Stand 28.08.2023) der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) zu beachten. Der Leitfaden ist auf der Internetseite der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz https://www.lai-immissionsschutz.de veröffentlicht.

18 Ortsnetzstationen

Zur Versorgung des Plangebietes mit Energie können Ortsnetzstationen erforderlich werden. Die Standorte für Trafos sind mit der Westnetz abzustimmen. Die Errichtung von Ortsnetzstationen (Trafos) auf den privaten Grundstücken ist von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden.

19 DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendende Regelwerke

DIN-Vorschriften und sonstige Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden bei der Abteilung Stadtplanung der Stadt Frechen während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

20 Rechtsfolgen

Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

21 Rechtsgrundlagen

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31. Oktober 2023 (GV. NRW. S. 1172), in Kraft getreten am 1. Januar 2024.

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für St