Bebauungsplan Nr. 66 F

Rhenania West 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 18.09.2024 bis 23.10.2024 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.

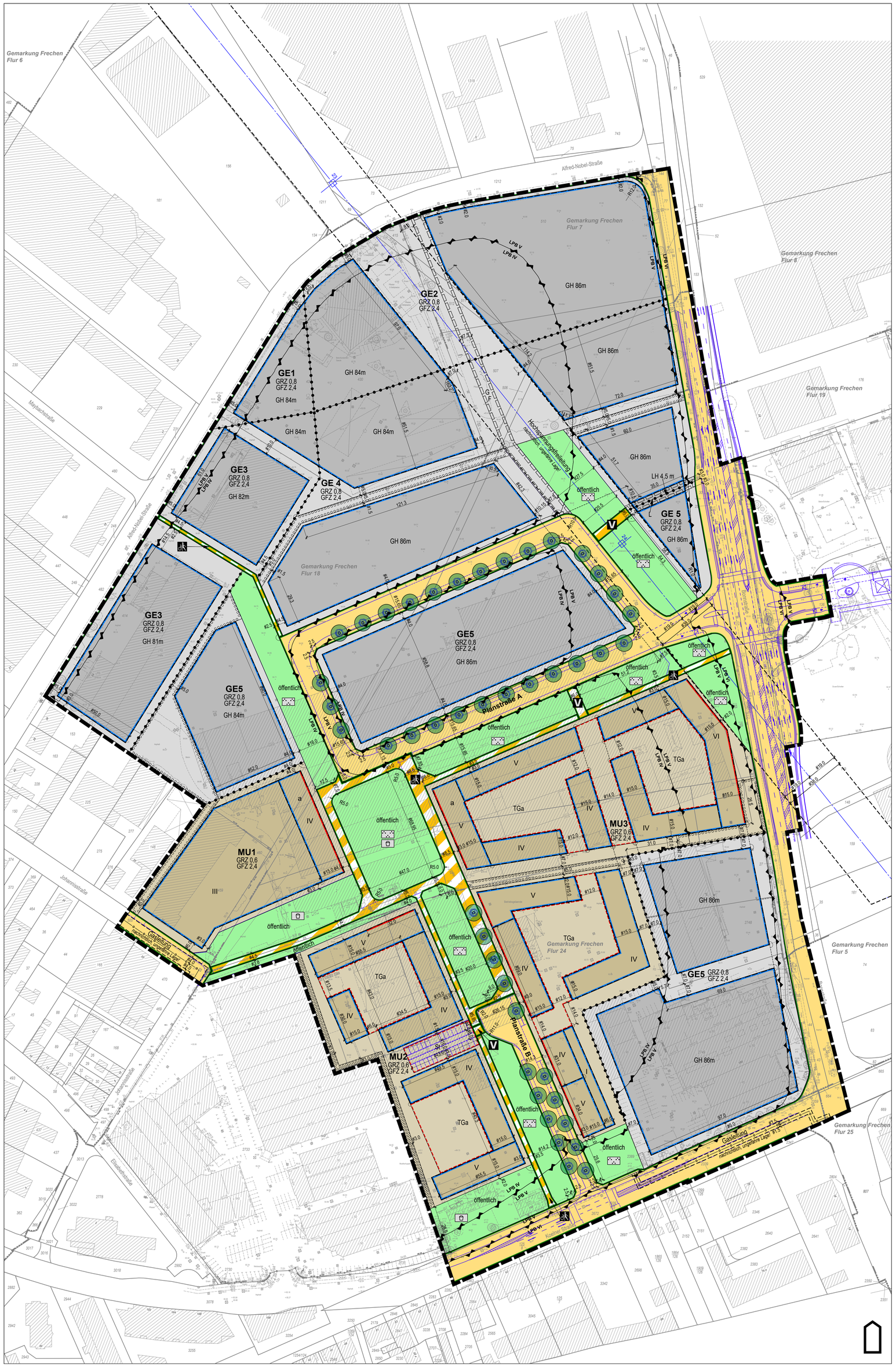
Rechtsgrundlagen

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)

- MU — Urbane Gebiete — Nicht überbaubar | Überbaubar
- GE — Gewerbegebiet — Nicht überbaubar | Überbaubar

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

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH xx — Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)
- LH — Lichte Höhe in Metern als Mindestmaß

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

- Baulinie
- Baugrenze
- a — siehe textliche Festsetzung Nr. 1.4 und 3

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

- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage
- Zweckbestimmung: Spielplatz

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

- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume zu pflanzen, genauer Standort ergibt sich aus der Ausbauplanung

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung von Baugebieten
- St — Abgrenzung von Nebenanlagen, Zweckbestimmung Stellplätze
- TGa — Abgrenzung von Nebenanlagen, Zweckbestimmung Tiefgaragen
- G F L — Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen
- LPB V / LPB IV — Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB)
- Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen (nachrichtlich; ungefähre Lage)
- Unterirdische Gasleitung mit Schutzstreifen (nachrichtlich; ungefähre Lage)
- Verkehrsplanung als Hinweis (IPL Consult vom 27.01.2026)

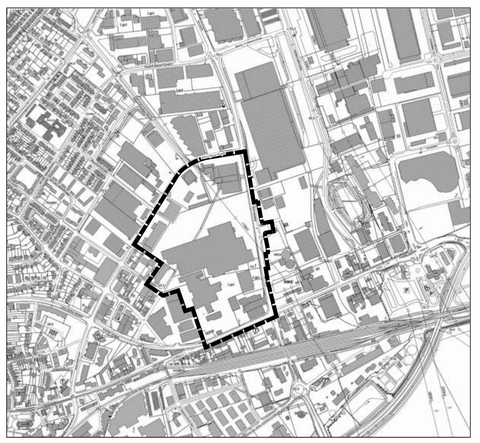
Hinweis:
Die Vermaßung der städtebaulichen Planung bezieht sich auf bestehende Flurstücksgrenzen und auf die Straßenplanung, aus der die Angaben über die Erschließungsanlagen hervorgehen: Straßenplanung Rhenania-Quartier in Frechen (IPL Consult vom 27.01.2026). Dieser Plan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bebauungsplan Nr. 66 F

Rhenania West 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

Im Auftrag

Frechen, den — *gez.*

Bebauungsplan Nr. 66 F

Rhenania West 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 V 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 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 2 Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse 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.

Im Gebiet GE 3 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 3 Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse 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 4 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 4 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 5 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.

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 5) die allgemein zulässigen Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie der E-Ladeinfrastruktur dienen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE 1 bis GE 5) Logistikbetriebe ausgeschlossen.

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 (GE 1 bis GE 5) 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.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im Urbanen Gebiet (MU 1 bis MU 3) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 6a Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4 Zulässigkeit von Nutzungen in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen (§ 1 Abs. 7 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind im Urbanen Gebiet (MU 1 und MU 3) innerhalb der mit a gekennzeichneten Baufeldern Wohnungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss unzulässig.

1.5 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 (GE 1 bis GE 5) Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE 1 bis GE 5) 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 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 3 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 darunter liegenden Geschosses zurücktreten. Photovoltaikanlagen sind von dieser Festsetzung ausgenommen, sie sind ungeachtet der festgesetzten Gebäudehöhe auf den Dachflächen generell zulässig.

3 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB:
Festsetzungen über die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Im urbanen Gebiet (MU 3) dürfen die Baulinien durch Balkone und Vordächer bis max. 2,00 m, durch Treppenhäuser und Erker bis maximal 1,50 m überschritten werden. Dabei darf in der Summe ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite je Geschoss nicht überschritten werden.

Im Bereich der mit a gekennzeichneten Baufelder im Urbanen Gebiet (MU 1 und MU 3) sind Balkone entlang der Baulinien ausgeschlossen.

Im urbanen Gebiet (MU 1 – MU 3) dürfen die Baugrenzen durch Balkone und Vordächer bis max. 2,00 m, durch Treppenhäuser und Erker bis maximal 1,50 m überschritten werden. Da-bei darf in der Summe ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite je Geschoss nicht überschritten werden.

4. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:
Festsetzungen über die Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im Urbanen Gebiet (MU 1 bis MU 3) Stellplätze, Carports und Garagen nur in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind im Urbanen Gebiet (MU 1 bis MU 3) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.

5 § 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 außerhalb der öffentlichen Grünflächen zu führen.

6 § 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 die folgenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt:

Die mit GF bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten von Feuerwehr- und Notfallfahrzeugen gemäß Planeintrag zu belasten.

Die mit L bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Frechen gemäß Planeintrag zu belasten.

7 § 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.

7.1 Passive Schallschutzmaßnahmen - Außenbauteile

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 L_a dB
IV	70
V	75
VI	80

a Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

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.

7.2 Fensterunabhängige Belüftung

Schlafräume, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel von 58 dB(A) oder darüber vorliegen, sind mit schalldämpfenden Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

Auf die Ausstattung von Schlafraumen mit Fenstern mit integrierten schalldämpfenden Lüftungen oder mit einem fensterunabhängigen Lüftungssystem kann verzichtet werden, wenn der Nachweis im Baugenehmigungsverfahren geführt wird, dass im Nachtzeitraum vor dem Schlafraumfenster ein Beurteilungspegel von maximal 45 dB(A) vorliegt.

7.3 Balkone und Loggien

Für Balkone und Loggien, die einen Gesamtbeurteilungspegel aus dem Verkehr (Straßen-, Schienen- und Flugverkehr) > 62 dB(A) im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Gesamtbeurteilungspegel aus den Verkehrsgeräuscheinwirkungen nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

8 § 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:

8.1 Baumpflanzung im öffentlichen Straßenraum

An den im Bebauungsplan dargestellten Standorten ist jeweils ein hochstämmiger Laubbaum, 3x verpflanzt, mit Ballen, Mindeststammumfang 20-25 cm, Mindeststammhöhe 3,00 m gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen. Der genaue Standort ergibt sich aus der Ausbauplanung. Die Standorte können den funktionellen und technischen Erfordernissen angepasst werden, solange die Anzahl unverändert und das räumliche Gestaltungsprinzip erkennbar bleibt.

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 vorhandenen Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch Arten und Pflanzqualitäten der Pflanzenliste 1 zu ersetzen.

8.2 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 angefangenen 1.000 m² Grundstücksfläche ist dabei ein Laubbaum der Pflanzenliste 2 mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm fachgerecht zu pflanzen.

Je angefangenem privatem 3. Stellplatz bei Längsaufstellung, 4. Stellplatz bei Senkrecht- oder Schrägaufstellung, 8. Stellplatz bei Doppelreihen ist 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.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen entlang des öffentlichen Straßenraums sind mit der Ausnahme notwendiger Zufahrten und Zuwegungen und der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schottergärten sind nicht zulässig. Der Boden ist wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen.

Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig

Im Bereich von nicht mit Gebäuden überbauten Tiefgaragen ist ebenfalls eine entsprechende Begrünung vorzusehen. Sie sind mit einer geeigneten Vegetationstragschicht (Substrat oder belebte Bodenschicht gem. FLL-Richtlinie) in einer Stärke von mind. 0,30m (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und mit einer dauerhaften Mischvegetation aus Sträuchern Staudenpflanzungen und/oder Rasen zu begrünen. Wege- und Spielflächen sind zulässig und von einer entsprechenden Begrünung freigestellt.

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

8.3 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.

8.4 Randliche Gehölzpflanzung

Innerhalb den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebot) ist eine Gehölzanpflanzung aus standortgerechten Laubbäumen und 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.

Anlagen zur Regenrückhaltung (Mulden) sind grundsätzlich zulässig.

8.5 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage

Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist eine strukturreiche Grün- / Parkanlage mit Gehölzbestand, Wegeflächen und Aufenthaltsbereichen anzulegen. Grundstückszufahrten, Wege und Aufenthaltsflächen sind auf max. 20% aller öffentlichen Grünflächen zulässig.

Pro angefangenen 125 m² öffentlicher Grünfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Von den anzupflanzenden Bäumen sollen 10 % Bäume 1. Ordnung (Mindestqualität Stammumfang 20-25 cm), 80 % Bäume 2. Ordnung (Mindestqualität Stammumfang 20-25 cm) und 10 % Bäume 3. Ordnung (Mindestqualität Stammumfang 20-25 cm) gepflanzt werden. In jedem räumlichen Abschnitt des Gestaltungskonzeptes sollen mindestens 3 unterschiedliche Baumarten gepflanzt werden, wobei die Mindestanzahl an Bäumen 1. Ordnung zu berücksichtigen ist. Die Pflanzungen sind art- und fachgerecht zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Der Bereich der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Rückhaltung unter der Hochspannungsleitung ist als strukturreiche mehrjährige Blühfläche mit Saatgut aus regionaler Herkunft anzulegen. In den Randbereichen darf unter Berücksichtigung der unter Hochspannungsleitungen zulässigen Wuchshöhe eine Gehölzanpflanzung erfolgen. Eine Baumpflanzung ist hier nicht zulässig. Die konkrete Auswahl der Gehölzarten erfolgt im weiteren Verfahren auf Grundlage einer mit der Stadt Frechen abzustimmenden Ausführungsplanung. Die Pflanzungen sind art- und fachgerecht zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Anlagen zur Regenrückhaltung (Mulden) sind grundsätzlich zulässig.

8.6 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

Pflanzenqualität mind.:

-Laubbäume: Heister, 2x v., o. B., 125-150 cm, Pflanzabstand: 1x1m

-Sträucher: 2x v., o. B., 60-100 cm, Pflanzabstand: 1x1m

Acer campestre	Feldahorn
Berberis vulgaris	Gemeine Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
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:

9 Dachform / Dachneigung / Firstrichtung / Dachaufbauten

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

10 Einfriedungen

Im Urbanen Gebiet (MU 1 bis MU 3) sind Grundstückseinfriedungen nur als standortgerechte Hecken sowie als Draht- oder Stabgitterzäune mit hinterpflanzten Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m über der Geländeoberfläche zulässig.

11 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.

12. Fassadengestaltung

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

13. Gestaltung von Nebenanlagen im Urbanen Gebiet

In den MU 1 bis MU 3 sind technische Aufbauten (z. B. Wärmepumpen, Satellitenanlagen) auf den Dächern zulässig, sofern sie zurückhaltend und unauffällig in das Gesamterscheinungsbild integriert werden.

Im Innenhof sind technischen Anlagen (z.B. Entlüftungsschächte der Tiefgaragen, Wärmepumpen, Trafos) sowie Müllplätze einzuhausen und in die freiräumliche Gestaltung zu integrieren.

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 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme)

Um die ökologische Funktion der durch die Umsetzung des Bebauungsplans betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang aufrecht zu erhalten, sind Ausweichlebensräume bzw. Ersatzstrukturen für den Turmfalken zu schaffen. Die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) müssen vor dem baulichen Eingriff oder dem Eintreten von relevanten Störwirkungen wirkungsvoll umgesetzt werden.

CEF 1: Anbringung von Nisthilfen für den Turmfalken (CEF)

Der planungsbedingte Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätte eines Turmfalken-Brutpaares ist durch die Anbringung von mindestens 3 Ersatznistkästen innerhalb des Plangebiets oder dessen nahem Umfeld (bis max. 500 m) vorzunehmen. Die Anbringung der Kästen an bzw. auf Gebäuden ist gegenüber Bäumen grundsätzlich zu bevorzugen.

Die Kästen sollen mindestens 40 cm Länge, 25 cm Breite und 30 cm Höhe aufweisen. Die Aufhängungshöhe soll mind. 6 m an Gebäuden und mind. 4 m an Bäumen betragen. Sollten keine geeigneten Gebäude oder Bäume vorhanden sein, können die Nistkästen auch an Masten angebracht oder aufgeständert werden. Die Ausrichtung hat in Richtung Ost bis Nord zu erfolgen. Ein freier An- und Abflug muss gewährleistet sein. Zudem sollte der Maßnahmenstandort möglichst störungsarm sein.

Die Kontrolle der Kästen auf Funktionsfähigkeit ist einmal im Jahr außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Hierbei erfolgt sogleich die Reinigung der Nisthilfen sowie die Erneuerung der Einlage aus Sägespänen innerhalb der Nisthilfen.

Hinweis: Um dem vom Vorhaben betroffenen Turmfalken-Brutpaar eine Raumerkundung und Eingewöhnungszeit zu ermöglichen, wurden die Nisthilfen bereits im Jahr 2021 vor dem Abbruch der Bestandsgebäude 2024 /2025 auf dem Nachbargrundstück im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans 69.1 F „Rhenania Ost" ausgebracht und im Jahr 2024 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde noch einmal anteilig räumlich verlagert. Die entsprechende Verortung kann dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag entnommen werden.

Langfristig können die Nisthilfen alternativ auch an Gebäuden innerhalb des Plangebietes angebracht und so dauerhaft gesichert werden. Die Maßnahmenumsetzung wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Frechen und dem Investor sichergestellt.

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 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.

5 Bodendenkmalpflege