

Anlage 2

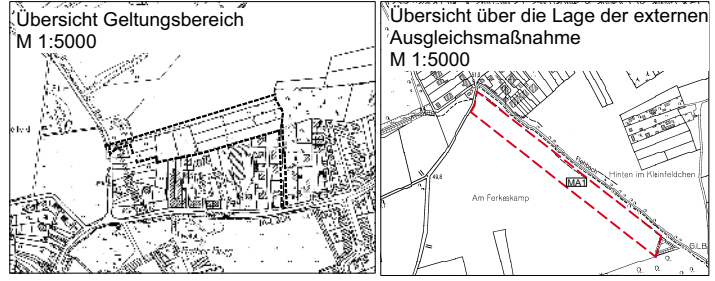


WA II
o GRZ 0,4
SD 35° GFZ 0,8

WA II
o GRZ 0,4
SD 35° GFZ 0,8

A PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Abs. 3 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) die allgemeinen Festsetzungen für die Versorgung des Gebietes dienende Läden und Schank- und Sportstätten nicht zulässig.
- Nähe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 Abs. 2, 3 und § 18 BauNVO)
Für eine eingeschossige Bebauung beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 4,00 m, für eine zweigeschossige Bebauung beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 5,00 m. Für Gebäude mit geneigten Dächern wird eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 12,00 m festgesetzt. Als oberer Baugrenzbereich gilt die mittlere Höhe der an der jeweiligen Baugrenze angrenzenden Verkehrsfläche. Grenz des Baugrundstück an mehr als einer Verkehrsfläche, ist aus den einzelnen Baugrenzbereichen der entsprechende Mittelwert zu bilden.
- Baugrenzen**
Die Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch überlegende Bauweise, wie z.B. Hausengangsdecken, Eingangsüberdachungen, Balkone und Erker auf 1,0 der Gesamtlänge des jeweiligen Baugrundstückes um maximal 1,50 m überschritten werden. Die jeweils zusammenhängenden Bauteile dürfen eine Länge von 5 m nicht überschreiten. Zusätzlich dürfen die Baugrenzen durch nicht unterhalb Wurzelspitzen von bis zu 2,00 m überschritten werden.
- Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen oder innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.
- Nebenanlagen** (§ 23 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 14 Absatz 1 BauNVO)
In der im Bebauungsplan nach landesrechtlichen Vorschriften als 'Vorgartenzone' (vgl. B 2) bezeichneten Fläche sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Absatz 1 BauNVO zulässig.
Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Abhebung von Abwasser und fernleitungsähnliche Zwecke dienende Nebenanlagen sind als Ausnahme auch zulässig, soweit im Bebauungsplan hierfür keine Flächen explizit festgesetzt wurden (§ 14 Absatz 2 BauNVO).
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Absatz 1 Nr. 23 a BauGB)
Allgemein:
Die Standorte zu Anpflanzungen von Bäumen gemäß Planumfang werden nur nachdrücklich dargestellt. Von den dargelegten Standards sind in einem Radius von 5 m abgegrenzt.
Gemäß der Grundtabelle zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie zur Bemessung von Ersatzmaßnahmen im Bereich Grünflächen (Stand Köln, 10.12.2011) werden folgende Biotypen gemäß Köln-Code festgesetzt:
6.1 Private Grünfläche (indisch) geeigneter Baum für landschaftlichen Nutzfläche (Die Fläche ist als Baum mit entsprochen und standortgerechten Sträuchern und mindestens vier Obstbäumen angelegt anzulegen Rf 51 (GH743) in Verbindung mit BB 1 (GH411).
6.2 Baumstandorte in der Verkehrsfläche, in der privaten Grünfläche westlicher Teil, in der privaten Grünfläche östlicher Teil.
6.3 Private Grünfläche/Spielplatz (öffentliches Plangebiet). Die Fläche ist mit Sträuchern und Schirmen anzulegen BB 1 (GH411).
6.4 Anpflanzungen von Hecken auf sonstigen Flächen für Einfriedungen der Grundstücksgränzen und Laubgehölzhecken bis 1,20 m zulässig BD 4 (GH427).
Müllmüllbehälter sind mit Laubgehölzen abzufrieden.
6.5 Dachbegrünung
Gardengärten sind extern zu begrünen, außer die Flächen werden für die Ausführung städtebaulicher Anlagen genutzt. Externe Dachbegrünung mit Begrünpflanzungen: DC1 (NB 6243) - Substratbau mind. 8 cm.
6.6 Ausgleichsflächen (GA) (externe Ausgleichsmaßnahmen) entlang Planstrasse
Die 781 m² große Ausgleichsfläche ist im Bereich der Planstrasse, Flurstück 494 teilweise 203 teilweise 278/10 teilweise 1002 teilweise 57 teilweise ist aus der Nutzung zu nehmen. Die externe Ausgleichsfläche (GA) liegt außerhalb des Plangebietes, südwestlich des Flurstückes zwischen Brück und dem Frachtweg (siehe Übersichtplan).
Auf der 10.781 m² großen Ausgleichsfläche (GA) Maßnahmen für die GA sind Gebiete mit überlegenen städtebaulichen Gebieten: BB 1 (GH 41) und Krautküme und Langgrasweiden: EA1 (LW 4111) zu entwickeln.
6.7 Ausweisung der Ausgleichsflächen
Gemäß § 9 Absatz 1 BauGB werden die Pläne und Ausgleichsflächen den Flächen zugeordnet, auf denen im Bebauungsplan ein Eingriff ermöglicht wird.
Die Pläne und Ausgleichsflächen gemäß §§ 6.1 und 6.6 (GA) werden den Eingriffen durch die allgemeinen Wohngebiete (WA) zugeordnet.
Die Pläne und Ausgleichsflächen gemäß § 6.2 und § 6.3 Baugrenzen und Anlage einer Grünfläche werden den Eingriffen durch die Verkehrsflächen zugeordnet.
- Verkehrsmittel zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen** im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)
Die Außenbehalte der Gebäude sind entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem entsprechenden Schallschutzmass (Rw) versehen gemäß Tabelle B der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe November 1989) zu realisieren. Dabei gelten für die im Bebauungsplan mit Lärmplangebiet III gekennzeichneten Fassadenabschnitte die entsprechenden Anforderungen für Lärmplangebiet III. Für alle übrigen Fassadenabschnitte gelten die Anforderungen gemäß Lärmplangebiet I (vgl. jeweils Tabelle B der DIN 4109).
Ausnahmen von Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geeignete Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.
Hinweis: Eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftungsanordnung für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) muss vorgesehen werden, die für einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sorgt.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)
2.1 **Dachaufbauten**
Dachaufbauten in Form von Dachgäuben sind zulässig auf 1/3 der Gesamtfläche des jeweiligen Baukörpers. Zwerchtypen oder Zwerchhäuser sind nicht zulässig.
2.2 **Dachüberstände**
Dachüberstände aller Art dürfen nicht mehr als 40 cm betragen. Vorständer und reine Überdachungen ohne angeschlossenem Aufwände, sind hiervon ausgenommen.
2.3 **Dachdeckung**
Als Dachdeckung sind nur ungelagerte Dachziegel, Dachpannen oder Dachziegel sowie Eindeckungen aus nicht glänzendem Metall in einheitlicher Farbgebung zulässig.
Die Eindeckung von Nebendächern ist hinsichtlich Material und Farbe identisch mit dem Hauptdach auszuführen.
- Vorgartenzone**
Vorgartenzone ist der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der im nächsten liegenden Baugarten.
In der als Vorgartenzone festgesetzten Fläche sind als Einfriedungen nur Hecken aus Laubbäumen bis 1,20 m Höhe über das angrenzende Straßenniveau zulässig (vgl. F 2).
Die Vorgartenzone, die nicht für Zuwegungen und Stellplätze genutzt wird, ist gärtnerisch mit Rasen, Pflanzen, Sträuchern und Bäumen zu gestalten.
5 **Gartengläser**
Standorte für Gartengläser sind nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und den im nächsten liegenden Baugarten (Vorgartenzone) zulässig. Es sind nur Gartengläser aus Holz zulässig, die nicht größer als 6 m² und nicht höher als 3 m über dem natürlichen Gelände sind.
6 **Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen**
Bei Zufahrten und Stellplätzen sind Rastenelemente und nicht befestigte, wasserundurchlässige Materialien ausgeschlossen.
7 **Abgrabungen**
In der Vorgartenzone (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und dem vorderen Baugarten) und Abgrabungen (einschließlich z.B. Klettertreppe und offene Lichtschächte) sind nicht zulässig.
8 **Fassadengestaltung**
Im Plangebiet sind bei der Fassadengestaltung nur mineralische Materialien zu verwenden.
Die Fassadengestaltung ist nach den Vorgaben der DIN EN 12445 (2004) zu realisieren.
Im Plangebiet sind bei der Farbgestaltung von Putzfasaden in Anlehnung an die RAL-Farbtabellen nur folgende Farbtöne zu verwenden:
Gelb- und Beige-Töne (1000-1037)
Grau-Töne (2000-2012) mit Ausnahme von Leuchtgrün (3005)
Blau-Töne (3000-3011) mit Ausnahme von Leuchtrot und Leuchtblau (3024+3026)
Grün-Töne (7000-7047)
Braun-Töne (8000-8028)
Weiß- und Schwarz-Töne (9001-9018)
- KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE**
C **Boden**
Die Bestimmungen insbesondere des § 12 des Bundes-Bodensteuergesetzes (BodStG) der Bundes-Bodensteuergesetz und Abfallverordnung (AbfStättV) und des Landes-Bodensteuergesetzes (L-BodStG, NW) sind zu beachten.
Niederschlagswasser
Gemäß § 13 a Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Eine Versickerungsfähige Schicht liegt nach Bodengutachten in einer Tiefe zwischen 1 und 2 m unter GOK. Bezüglich der zulässigen Versickerung ist die Untere Wasserbehörde bei der Stadt Köln einzuschalten.
Lärmschutz
Das Plangebiet ist durch überhöhte Lärmschutzwälle vom Flughafen vorbestattet.
Straßenprofil
Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt.
Bodenkunde
Bei Auftreten archäologischer Bodenkunde oder Befunde ist die archäologische Bodenkundebehörde bei der Stadt Köln (Rheinisch-Westfälisches Museum für Archäologie) zu informieren. Bodenkunde und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung der archäologischen Bodenkundebehörde für die Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
Kampfmittelbeseitigung
Innerhalb des Plangebietes sind Bombenbündelungen, Kampfmittel nicht auszuweisen. Beim Auftreten von Kampfmitteln oder festgestellten aufgefundenen Verbleiben sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rasenarbeiten, Pflanzgründungen, Verarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tafrondetektion empfohlen. Die zuständigen Ordnungsstelle oder die nächstgelegene Polizeidienststelle ist unverzüglich zu verständigen.
Baumreife Gemäß der Geltung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (BauNVO) vom 01.08.2011 sind die Baumbesitzer bei der Umsetzung des Bauplanes zur Bewahrung und Bilanzierung nach der naturrechtlichen Eingriffstabelle nach § 18 BauNVO verpflichtet. Es handelt sich bei den Bäumen, die nicht unter die Baumbesitzverpflichtung fallen, um Baumreife, die sich auf den im Bebauungsplan dargestellten Eingriffsfällen bezieht.
Nachrichtliche Übernahme
Gemäß § 9 (6) BauGB wird auf die Wasserschutzzone III A des Wasserverwerkes Eker Mühle, die auf der Grundlage des 19. WHV durch Verordnung festgesetzt ist, die Wasserschutzzone III A des Wasserverwerkes Eker Mühle, die auf der Grundlage des 19. WHV durch Verordnung festgesetzt ist, die Wasserschutzzone III A des Wasserverwerkes Eker Mühle, die auf der Grundlage des 19. WHV durch Verordnung festgesetzt ist, die Wasserschutzzone III A des Wasserverwerkes Eker Mühle, die auf der Grundlage des 19. WHV durch Verordnung festgesetzt ist.
Rechtsgrundlagen
Für den Bebauungsplan sind nachfolgende Hinweise zu beachten:
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
Es gilt die Flächennutzungsverordnung (FlächNO) vom 10.12.1990 (BGBl. I S. 48).
Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtszustände aufgrund des Preußischen Flächennutzungsvertrages, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Plänes außer Kraft.
Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke
DIN 4109: Schallschutz im Hochbau/ Anforderungen und Nachweise/ Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992 und Änderung A1 vom Januar 2001, Beuth Verlag GmbH, Berlin.
DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde des Bebauungsplanes verwiesen sind, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln, Planungsräum, Zimmer 06 06, Stadtbau, Willy-Brand-Platz 2, 50679 Köln, während der Planerstellung zur Einsichtnahme bereitgehalten.



| VERFAHRENSVERMERKE | | | | | |
|---|---|--|---|--|---|
| Es wird bescheinigt, dass diese Planungsunterlagen den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Plan V 90 entspricht. (Stand: 24.02.2008...) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI) | Für den Planentwurf Stadtplanungsamt Dipl.-Ing. Arch. Architektin gez. Anne L. Müller Köln, den 19.11.2012 Dezernat VI Stadtentwicklung, Planen und Bauen gez. F. - J. Höing Beigeordneter Köln, den 20.11.2012 | Die Planaufstellung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 09.12.2010 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 22.12.2010 öffentlich bekanntgemacht worden. | Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 02.05.2011 bis 09.05.2011 nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. | Die Planaufstellung und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am beschlossen worden. | Der Planentwurf hat in der Zeit vom 22.11.2012 bis 21.12.2012 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegt. |
| gez. R. Ruhnhard | gez. K. - J. Klipper Vorsitzender gez. M. Thiele Bezirksbürgermeister / -in Köln, den 19.11.2012 gez. K. - J. Klipper Vorsitzender Köln, den 27.11.2012 Bezirksregierung Köln im Auftrag | Der Planentwurf hat in der Zeit vom 22.11.2012 bis 21.12.2012 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegt. | Der Bebauungsplan ist nach § 4 Abs. 3 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durch Beschluss des Rates am geändert worden. | Dieser Bebauungsplan ist vom Rat in seiner Sitzung am 09.12.2010 nach § 2 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 9 BauGB beschlossen worden. | Dieser Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB mit Genehmigung / den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt. |
| Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag gez. Ralf Becker Köln, den 08.01.2013 | Oberbürgermeister Köln, den | Oberbürgermeister Köln, den | Oberbürgermeister Köln, den | Oberbürgermeister Köln, den | Oberbürgermeister Köln, den |

ZEICHENERKLÄRUNG

| | | | |
|--------------------|--|---|--|
| 1. 2. WA | Allgemeines Wohngebiete 1. überbaubar 2. nicht überbaubar | Baugrenze | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes |
| GRZ 0,4 GFZ 0,8 | Grundflächenzahl Geschossflächenzahl | Strassenverkehrsflächen | GA |
| II | Zahl der Vollgeschosse | Strassenbegrenzungslinie | Garagen |
| o | offene Bauweise | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung | ----- |
| SD | Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig | Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation) | Grenzen zw. verschiedenen Nutzungen bzw. Mäßen baulicher Nutzung |
| ← | Satteldach | V | Abgrenzung unterschiedlicher Lärmplangebiete |
| → | Firstrichtung | P | private Grünfläche |
| | | Verkehrsbedingter Bereich | □ |
| | | öffentliche Parkflächen | □ |
| | | Einfahrtbereich | □ |
| | | Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | □ |
| | | Bäume zu pflanzen | □ |
| | | | Bezeichnung Ausgleichsflächen |
| | | | M1 |
| | | | MA1 |

0 50 100

Stadt Köln

"Am Lusthaus" in Köln-Rath / Heumar Bebauungsplan Nr. 76441/02