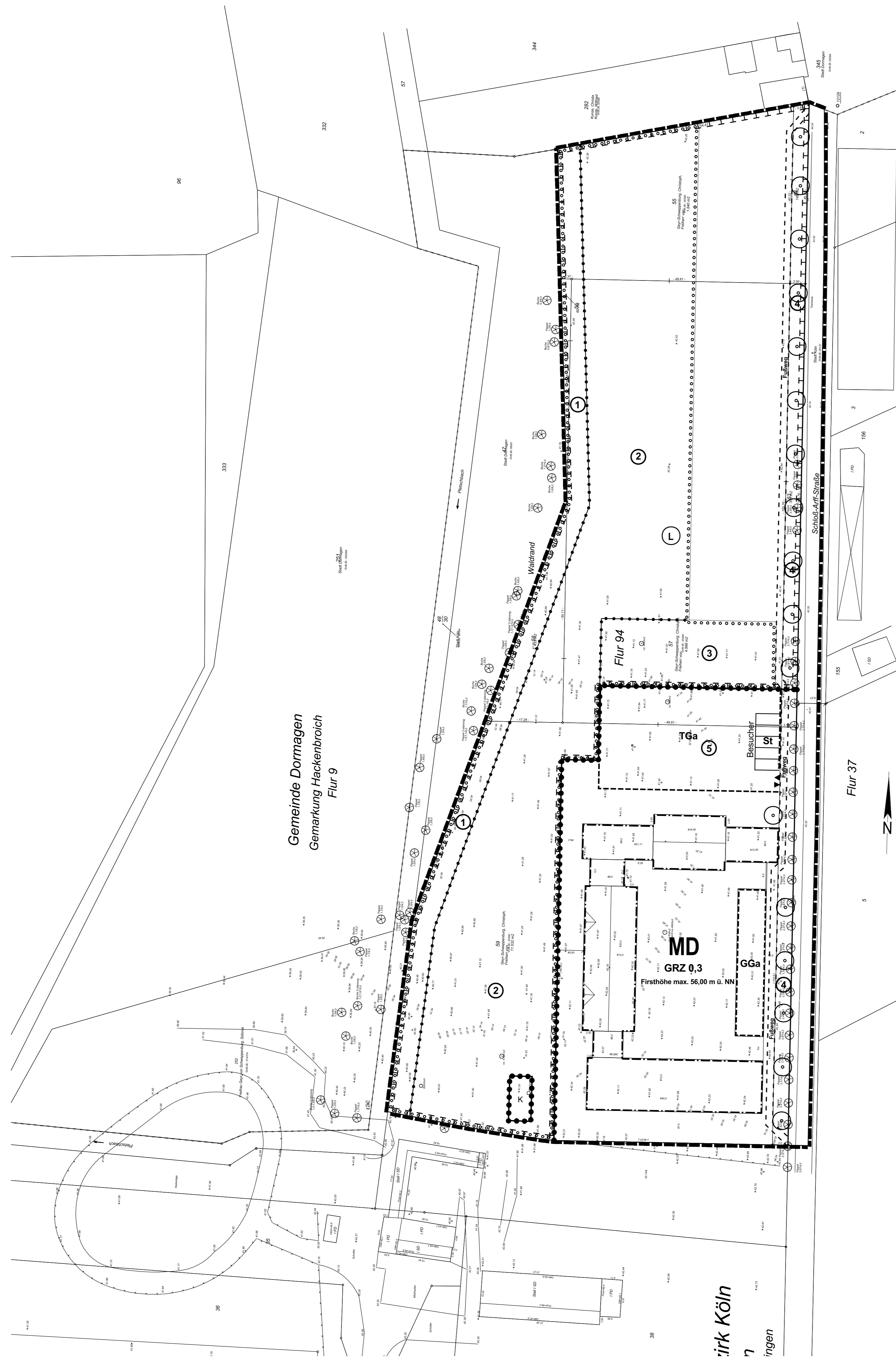


Zeichenerklärung		Planung	
WS	Kleinsiedlungsgebiet	St	Stellplätze
WR	Reines Wohngebiet	Ga	Garagen
WA	Allgemeines Wohngebiet	Gst	Gemeinschaftsstellplätze
WB	Besonderes Wohngebiet	GGa	Gemeinschaftsgaragen
MI	Mischgebiet	TGa	Tiefgaragen
MD	Dorfgebiet		Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen
GE	Gewerbegebiet		Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfächern besonderer Zweckbestimmung
GI	Industriegebiet		Verkehrsfächen
SO	Sondergebiet		Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
GRZ	Grundflächenzahl	P	Öffentl. Parkflächen
GFZ	Geschoßflächenzahl	Ein- u. Ausfahrtbereich	
BMZ	Baumassenzahl	Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt	
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	K	Kläranlage
z.B. III	zwingend	T	Trafostation (9,0 m x 4,5 m)
z.B. VIII	Höchst- u. Mindestgrenze		Öffentl. Grünflächen
o	offene Bauweise		Private Grünflächen
△	nur Einzelhäuser zulässig		Flächen für die Landwirtschaft
△	nur Doppelhäuser zulässig		Wald
△	nur Hausgruppen zulässig		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
△	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig		Mit Gehrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit bei schmalen Flächen
SD	Satteldach		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
FD	Flachdach		Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
WD	Walmdach		Baum zu pflanzen
KWD	Krüppelwalmdach		Baum zu erhalten
MD	Mansardendach		Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind
PD	Pultdach		Denkmalschutz
→	Hauptfrischrichtung		Flächen die dem Landschaftsschutz unterliegen
---	Baulinie		Grenze der Wasserschutzzone
---	Baugrenze		Flächen für Bahnanlagen
•••••	Grenze zwischen Nutzungsarten		
•••••	Trennung unterschiedlicher Maßnahmen		
①	Maßnahme gemäß textlicher Festsetzung (Pkt. 4.1 - 4.5)		



A. Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die im Dorfgebiet (MD) allgemein zulässigen Nutzungsarten gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1, 2 sowie 4 - 9 BauNVO nicht zulässig. Zulässig sind nur sonstige Wohngebäude gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im Dorfgebiet (MD) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
- Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden folgende Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt :
 - Maßnahme 1 : Pflanzung eines Waldmantels - BD 51 (GH 4431)
 - Maßnahme 2 : Pflanzung einer Streuobstwiese - HK 21 (LW 331)
 - Maßnahme 3 : Pflanzung einer Strauchhecke - BB 1 (GH 411)
 - Maßnahme 4 : Pflanzung einer Baumreihe - BF 31 (GH 471)
 - Maßnahme 5 : Bepflanzung der Tiefgarage - extensiv mit einer Substratschicht von mind. 15 cm
 - Maßnahme 6 : Das Niederschlagswasser ist im Sinne des § 51a Landeswassergesetz innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft oder innerhalb des MD-Gebietes über die belebte Bodenzone zu versickern.

B. Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW vom 01.03.2000 werden folgende gestalterischen Festsetzungen getroffen :

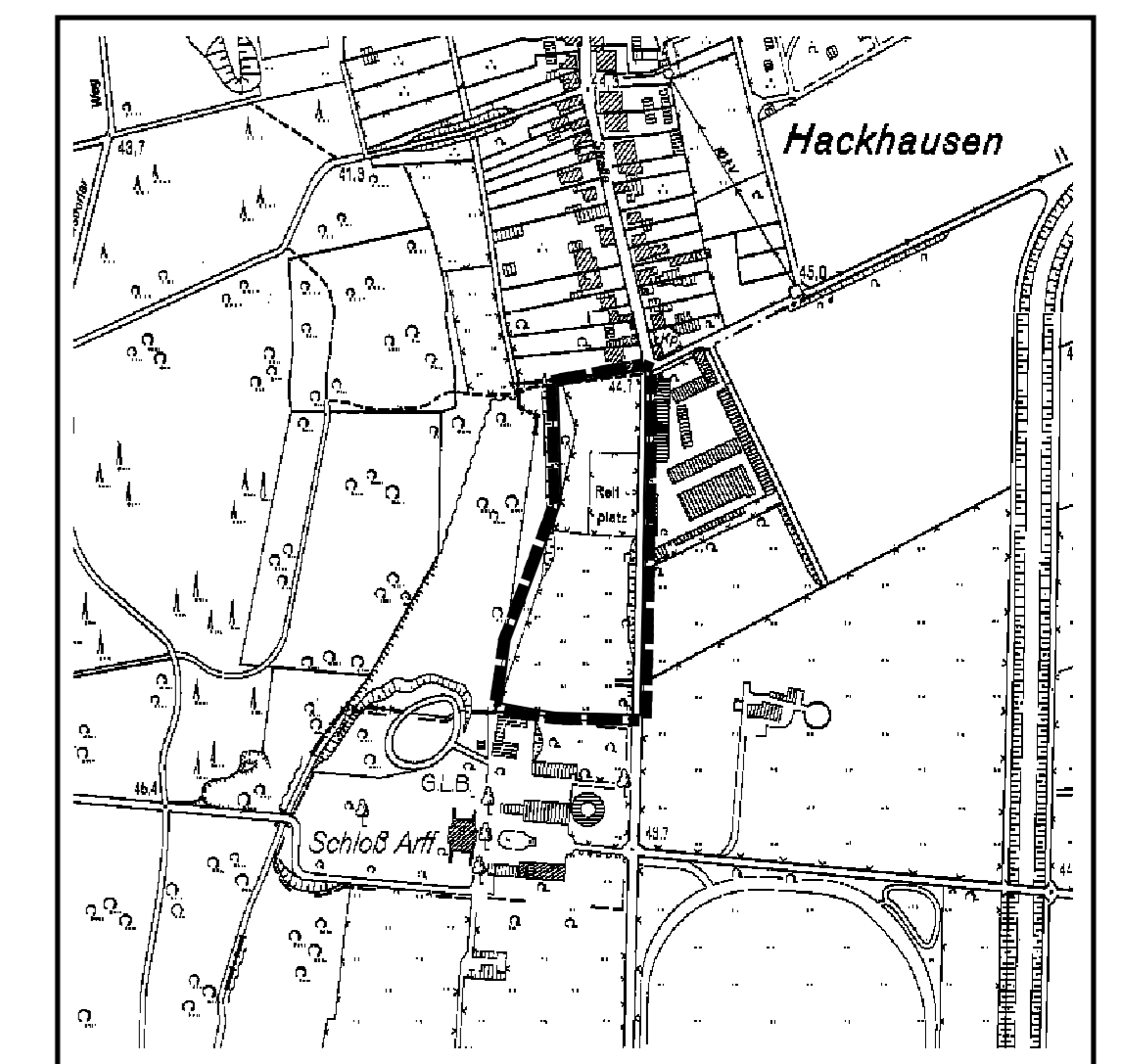
- Dachform : Gleichseitiges Satteldach
- Dacheindeckung : Roter Tonziegel
- Fassaden : Feldbrandziegel-Sichtmauerwerk

C. Nachrichtliche Übernahme

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird das nach § 21 Landschaftsgesetz (LG) festgesetzte Landschaftsschutzgebiet nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

D. Hinweise

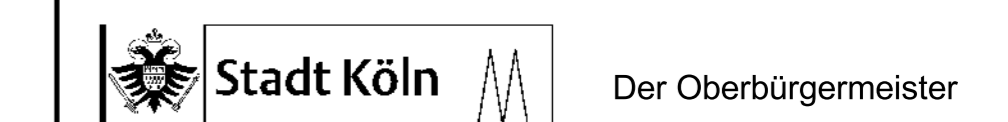
- Die unter Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen genannten Biototypen (Kürzel) sind in der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135a-135c BauGB vom 29.November 2000 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen definiert.
- Innerhalb des Plangebietes treten zeitweise Geräusch- und Geruchsbelästigungen durch Landwirtschaft und Pferdehaltung auf.
- Es gilt das Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2580).
- Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132).
- Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preussischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes außer Kraft.



Schloß-Arff-Straße in Köln-Roggendorf/Thenhoven

Bebauungsplan (VEP) Nr. 57577/02

Maßstab 1 : 500



Bestand			
	vorhandene Gebäude		Bahnleihe
	Zahl der Vollgeschosse		Bordstein
	Dachform		Flurstücksgrenzen
	Baum		Flurgrenze
			vorh. Höhenlage über NN

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom genehmigt worden.
 AZ.:
Bezirksregierung Köln
 Im Auftrag
 Köln, den 27.01.2005