



Gemarkung: Rondorf-Land
Flur: 83

ERLÄUTERUNGEN

GRZ 0,4
 IV
 GH max.
 GH min.
 BP
 Baugrenze
 Straßenbegrenzungslinie
 Tiefgarage
 Ein- und Ausfahrtbereiche
 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 Umpflanzung von Flächen zum Anpflanzen und zum Einbau von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Grenzen des drumherigen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungspläne)
 Lämppegebiet IV
 siehe Teilliche Festsetzungen Nr. 4.3
 Lärmschutzrichtlinie, siehe Teilliche Festsetzungen Nr. 4.4.1
 Lärmschutzanweisung, siehe Teilliche Festsetzungen Nr. 4.4.1 und Nr. 4.4.2
 Darstellung Vorhaben- und Erschließungsplan

KARTENGRUNDLAGE

Linien
 Kesselgrenze
 Gemeindegrenze
 Flurgrenze
 Grundstücksgrenze
 Teilgarage
 Falsch
 Überschneidung
 Abgrenzung d. Bfzr.
 Zaun (mindest)
 Zaun (bestimm.)
 Bordst., Mauer, Glas
 Kanarische
 Fenceschranke
 Überwegungswand

Punkte
 Kartenniveau
 Fernmesser
 Feinmesser
 Polster
 Höhenfestst. d. Probebohr.
 Höhenfestst. d. Strommasten
 Anst. d. Erdbfzr.
 Präzisionsfestst.
 Paßkurve
 Abgrenzung
 Verkehrszeichen
 Tiefgaragenfestst.
 Geschützter Baum
 Stützpunkt
 Wasserbauwerk
 Gieß- und Grundwasserlauf und Damm
 Gieß-Abfluss
 Geländehöhe
 Böschung
 Messung mit Angabe der Höhe

Hinweise

Baugesetzbuch – BauGB
 Es gilt das Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Baunutzungsverordnung – BauNVO
 Es gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132)

Planzeichenverordnung – PlanzV
 Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Pflanzmaßnahmen
 Es gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen vom 29. November 2000 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkriterien (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 58 vom 18. Dezember 2000, S. 473).

Bodendenkmäler
 Alle über den derzeitigen Bestand hinausgehenden Bodeneingriffe (Baugruben, Kellererweiterungen, Leitungstrassen) bedürfen einer baubegleitenden archäologischen Überwachung.

Wasserschutzzone
 Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III und unmittelbar angrenzend an die Schutzzone II des Wassergewinnungsgebietes Hochkirchen. Die Einschränkungen der bestehenden Ge- und Verbotstatbestände der Wasserschutzzoneverordnung ist zu berücksichtigen.

- ### Textliche Festsetzungen
- Art der baulichen Nutzung**
 Innerhalb der mit Wohnen festgesetzten Bereiche sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art (vgl. § 13 BauNVO) ausüben, zulässig.
 - Maß der baulichen Nutzung**
 2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 L. V. m. Abs. 5 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird die maximale Gebäudehöhe (GH max.) in Meter entsprechend den Festlegungen in der Planzeichnung über dem Bezugspunkt (Ländelinie) festgesetzt. Die Höhe des Bezugspunktes (BP) beträgt 57 m über Normalhöh (NN).
 2.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die tatsächlichen Höhen der baulichen Anlagen durch untergeordnete Bauteile bzw. bauliche Anlagen (z. B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter u. s. w.) überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,5 m in der Höhe der Flächenanteile der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 10% nicht übersteigen. Die vorgenannten Bauteile und Anlagen müssen vom Rand der baulich zugeordneten Dachfläche mindestens soweit zurücktreten, wie sie selbst hoch sind.
 2.3 Innerhalb der beiden überbaubaren Grundstücksflächen, die weder an die Ländelinie noch an die Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern angrenzen und für die eine zwingende IV-Geschossigkeit festgesetzt ist, ist auf maximal 30% der überbauten Fläche auch eine II-Geschossigkeit zulässig.
 - Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen**
 3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 L. V. m. Abs. 9 BauGB und L. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze ausschließlich innerhalb der festgesetzten Tiefgaragen (TG) und der gesondert festgesetzten Bereichen zulässig sind. Ausnahmsweise sind oberirdische Stellplätze für Behinderte zulässig.
 - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm)**
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt:
 4.1 Im Bebauungsplan gilt der Lämppegebiet IV. In der Planzeichnung kein anderer Lämppegebiet dargestellt ist. Passive Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend den Lämppegebieten an den Außenwänden von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1990) zu treffen. Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung der Nachweis geführt wird, dass die Immissionen einen niedrigeren Lämppebereich zulassen.
 4.2 Die Außenlärmpegel liegen vor allen Fassaden nachts > 45 dB (A), Schlaf- und Kinderzimmer sind demnach im gesamten Plangebiet mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zu versehen. Eine Abweichung ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der erforderlichen Schutzwirkung anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen wird.
 4.3 Lärmschutzgrundsätze
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für die gekennzeichneten Fassaden festgesetzt, dass in den Außenwänden von Wohnungen und vergleichbaren Nutzungen öffnungsfähige Fenster von Aufenthaltsräumen nicht zulässig sind. Ausnahmsweise können an den gekennzeichneten Fassaden öffnungsfähige Fenster von Aufenthaltsräumen vorgesehen werden, durch bauliche Schutzmaßnahmen vor mindestens einem Fenster je Aufenthaltsraum, wie z. B. vorgelagerte schalldämmend belüftete Wintergärten, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, verglaste schalldämmend belüftete Loggien oder vergleichbare Schutzmaßnahmen vorgesehen werden, durch deren Konstruktion und Aufbau sichergestellt ist, dass ein bewertetes Bauschalldämm-Maß von R_w = 30 dB nicht unterschritten wird. Die Lüftungssysteme dieser vorgelagerten Bereiche sind so zu dimensionieren, dass eine ausreichende Belüftung der Aufenthaltsräume gemäß DIN 1946-6 gewährleistet ist.

- Lärmschutzwände**
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Lärmschutzwände ein Schallschallschutzmaß von 25 dB haben. Außerhalb der überbaubaren Fläche sind Lärmschutzwände entsprechend der Darstellung zulässig. Die Lärmschutzwand muss unmittelbar an die Gebäude anschließen, so dass eine ununterbrochene, den Lärm abriegelnde Wirkung entsteht. Die Höhe wird in der Planzeichnung festgesetzt. Ausnahmsweise kann auf die Lärmschutzwand oder Teile davon verzichtet werden, wenn und soweit nachgewiesen wird, dass durch die auf dem Grundstück errichtete Bebauung ein gleichwertiger Lärmschutz für das Wohngebiet dauerhaft gewährleistet wird. Von der festgesetzten Lage der Lärmschutzwand kann abgewichen werden, wenn ein gleichwertiger Lärmschutz für das Wohngebiet dauerhaft gewährleistet wird.
- Auf die in der Planzeichnung in gelb gekennzeichneten Lärmschutzwände kann verzichtet werden, wenn an der angrenzenden nordöstlichen Fassade in den Außenwänden von Wohnungen und vergleichbaren Nutzungen keine öffnungsfähigen Fenster von Aufenthaltsräumen vorgesehen bzw.**
- Tiefgaragenränge**
 Die Wand- und Deckenfläche der Einhausung bzw. der Überbauung der Tiefgarage sind mit Materialien auszustatten, die einen Schallschallschutzmaß von mindestens $\alpha = 0,8$ aufweisen.
- Pflanzmaßnahmen**
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB werden folgende Pflanzmaßnahmen festgesetzt:
 5.1 **Baumimplanzungen**
 Innerhalb des Plangebiets sind mindestens 14 Laubbäume (GH 7,42) als Hochstamm mit Drahtballen und einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen. Befindlich sich Baumstandorte im Bereich der Keller- und Tiefgaragenränge sind jeweils eine Erdbedeckung von mindestens 120 cm Höhe auf einer Mindestfläche von 1 m² und durchwurzelbaren Seitenflächen einzubringen.
 5.2 **Begrünung der Keller- und Tiefgaragenränge**
 Die Keller- und Tiefgaragenränge, die nicht durch Hochbauten überbaut werden, müssen mit einer mindestens 40 cm starken Erd- oder Substratschicht überdeckt und mit Scherrasen (PA 122) bzw. Zierpflanzen (PA 15) bepflanzt werden.

VERFAHREN				
Es wird beantragt, dass diese Planunterlagen den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanV 90 entspricht. (Stand:)	Für den Planentwurf Vorhabenträger	Die Einleitung des Satzungsverfahrens ist vom Stadteinkaufsausschuss am nach § 12 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB beschlossen worden.	Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom bis (am) nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.	Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadteinkaufsausschuss am beschlossen worden.
Öffentl. best. Verm. Ing.	Köln, den	Vorsitzender gez.	Bezirksvorsteher /-in gez.	Vorsitzender gez.
Köln, den	Köln, den	Köln, den	Köln, den	Köln, den
Der Planentwurf hat in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausliegen.	Der Planentwurf ist gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durch Beschluss des Rates am geändert worden.	Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist vom Rat in seiner Sitzung am nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.	Die örtliche Bekanntmachung über den Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.	
Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister
Köln, den	Köln, den	Köln, den	Köln, den	Köln, den

Bebauungsplan Nr. 68406/ 02 und Vorhaben- und Erschließungsplan -Entwurf- Arbeitstitel: "Lindenallee" in Köln - Marienburg

Offenlage

0 5 10 25 50

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

