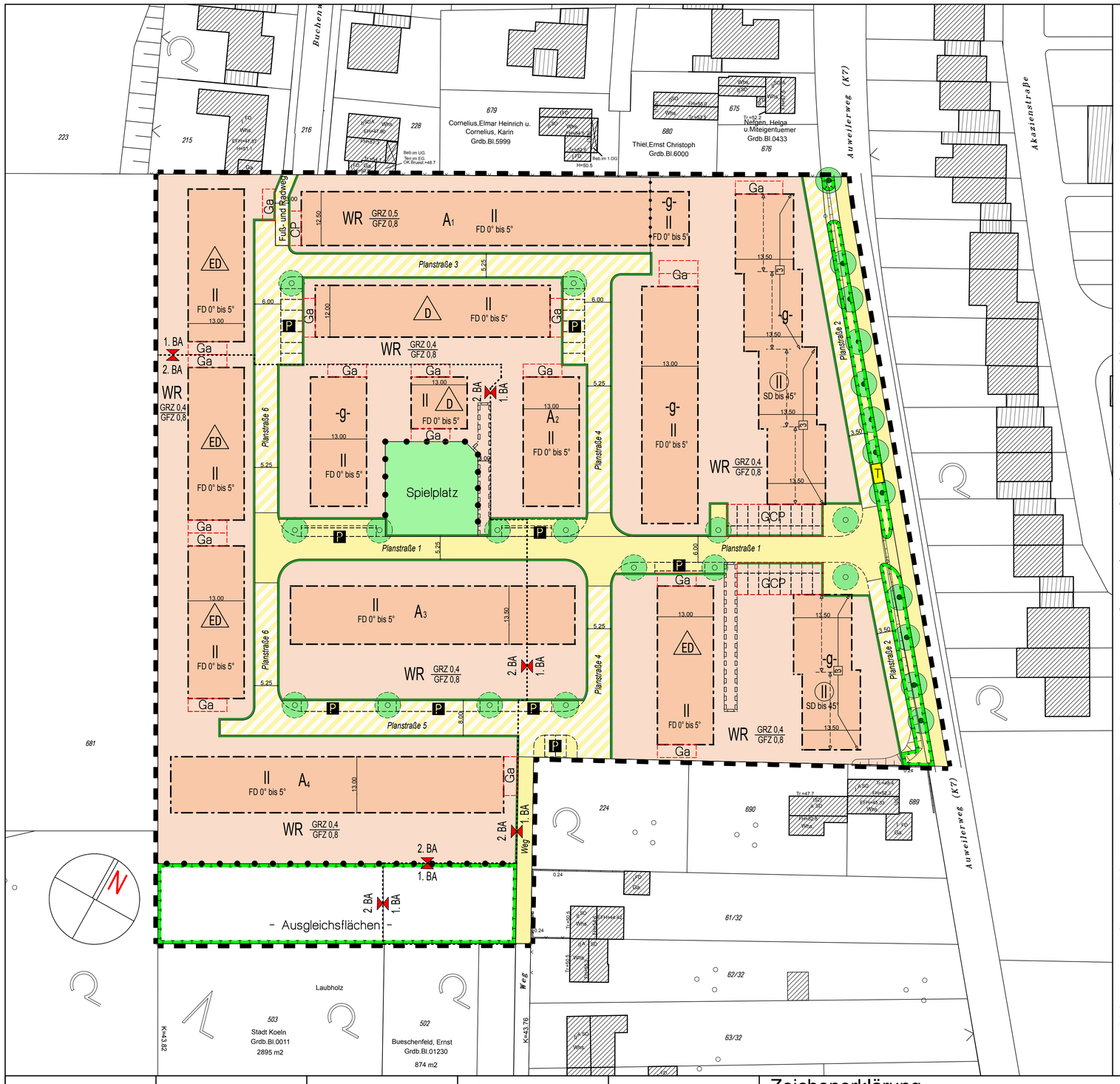


I. Textliche Festsetzungen

1. Abweichende Bauweise (A)

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO werden die abweichenden Bauweisen wie folgt festgesetzt:

1.1 A1
Zulässig sind nur Einzelhäuser mit einseitigem Grenzabstand. Der seitliche Abstand ist jeweils zur westlichen Grundstücksgrenze einzuhalten. Die Straßenfront ist durch eine Garage, die hintere Bauflucht durch eine mind. 2,00 m hohe Gartenmauer zu schließen (Gartenhofhäuser).

1.2 A2
Zulässig sind nur Einzelhäuser mit einseitigem Grenzabstand. Der seitliche Abstand ist jeweils zur nördlichen Grundstücksgrenze einzuhalten (halboffene Bauweise).

1.3 A3
Zulässig sind nur Einzelhäuser mit II-geschossigem Hauptgebäudeteil und I-geschossigem seitlichen Gebäudeteil. Der II-geschossige Hauptgebäudeteil ist mit einseitigem und der I-geschossige Gebäudeteil ohne seitlichem Abstand jeweils zur westlichen Grundstücksgrenze zu errichten (L-Bauweise).

1.4 A4
Zulässig sind nur Einzelhäuser mit einseitigem Grenzabstand. Der seitliche Abstand ist jeweils zur östlichen Grundstücksgrenze einzuhalten (halboffene Bauweise).

2. Carports

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücks- und seitlichen Abstandsflächen der Gebäude nur Carports zulässig, sofern in der Planzeichnung nichts anderes festgesetzt ist.

3. Gemeinschaftsanlagen

Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO sind den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (GCP) hinzuzurechnen.

4. Schallschutz

4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereich 3 an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau / Ausgabe Nov. 1998) zu treffen. Schlaf- und Kinderzimmer sind mit fensterunabhängigen Lüftungselementen auszurüsten.

4.2 Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen wird.

4.3 Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist erst nach Errichtung der geschlossenen Randbebauung entlang des Auweilerweges die Nutzung der angrenzenden Baugrundstücke zu Wohnzwecken zulässig.

5. Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

5.1 Innerhalb der Ausgleichsfläche ist in einem Abstand von 2,0 m entlang der nördlichen Grenze eine 5,0 m breite Hecke zu pflanzen - Biotop: GH411, entlang der südlichen Grenze ein 5,0 m breiter Waldmantel - Biotop: GH4431.

5.2 Die geplanten Straßenbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang 20/25 cm zu pflanzen - Biotoptyp: GH741. Die festgesetzten Standorte können aus verkehrlichen Gründen verschoben werden.

5.3 Das Straßenbegleitgrün im Zuge des Auweilerweges ist um eine Fläche von 70 qm zu vergrößern - Biotoptyp BR132

II. Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW vom 27.12.2006 werden - über die Planzeichnung hinaus - folgende gestalterischen Festsetzungen getroffen:

1. Aneinandergrenzende Dachflächen sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.

2. Werden durch Baugrenzen festgesetzte Baufenster unter einheitlicher Planung und Ausführung errichtet, kann ausnahmsweise auch eine andere Dachform, Dachneigung und Firstrichtung zugelassen werden.

III. Nachrichtliche Übernahme

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird die auf der Grundlage des § 19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch Verordnung festgesetzte Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerkes Weiler nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

IV. Hinweise

1. Zusätzlich zu den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind externe Maßnahmen erforderlich. Hierzu wird auf den städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB verwiesen.

2. Zu den Biotoptypen wird auf die "Grundsätze zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie zur Bemessung von Ersatzgeldern in Bebauungsplänen der Stadt Köln" verwiesen (Anlage der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135a-c BauGB vom 29.11.2000).

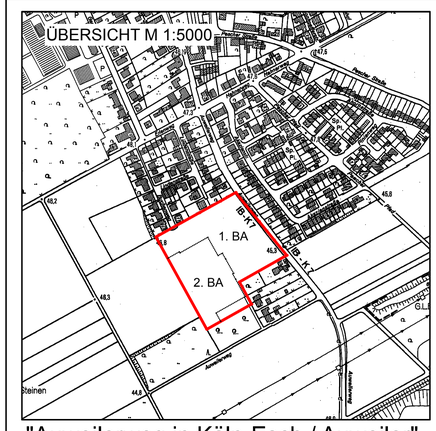
3. Das Niederschlagswasser ist gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) zu versickern; die Schutzgebietsverordnung der Wasserschutzzone IIIB ist zu beachten.

4. Das Straßenprofil innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt

5. Es gilt das Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

6. Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

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



"Auweilerweg in Köln-Esch / Auweiler"

Bebauungsplan Nr. 59518/03

Maßstab 1 : 500

0 25 50

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs.2 Planz. V 90 entspricht. (Stand: Juni 2006) gez. Austerschmidt Öffentl. best. Verm. Ing. Köln, den 18.02.2008	Für den Planentwurf Vorhabenträger gez. M. Stangl Köln, den 19.02.2008 Dezernat VI Stadtentwicklung, Planen und Bauen gez. B. Streitberger Beigeordneter Köln, den 04.03.2008
Der Planentwurf hat in der Zeit vom 06.03. bis 07.04.2008 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen. Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag gez. Ohme Köln, den 08.04.2008	Der Planentwurf ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durch Beschluss des Rates am geändert worden. Oberbürgermeister Köln, den
Die Planaufstellung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 07.09.2006 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 20.09.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden. gez. Klipper Vorsitzender Köln, den 03.03.2008	1. und 2. Bauabschnitt Dieser Bebauungsplan ist vom Rat in seiner Sitzung am nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden. Oberbürgermeister Köln, den
Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 23.10. bis 27.10.2006 nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. gez. H. H. Lierenfeld Bezirksvorsteher Köln, den 23.04.2008	1. Bauabschnitt Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt. Oberbürgermeister Köln, den
Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 14.02.2008 beschlossen worden. gez. Klipper Vorsitzender Köln, den 03.03.2008	2. Bauabschnitt Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt. Oberbürgermeister Köln, den

Zeichenerklärung

Planung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WR Überbaubare Grundstücksfläche
- WB Besonderes Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SO Sondergebiet
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- BMZ Baumassenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- (III) zwingend
- V/III Höchst- u. Mindestgrenze
- -g- geschlossene Bauweise
- -o- offene Bauweise
- -A- abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 Bau NVO
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- Hauptfirstrichtung
- Baulinie
- Baugrenze
- Grenzen zw. verschiedenen Nutzungen sowie zw. Maßen
- Grenze zwischen Nutzungsarten baulicher Nutzung
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- CP Carports
- GCP Gemeinschaftscarports
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsflächen
- öffentl. Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung (Spielstraße)
- P öffentl. Parkflächen
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Bereiche ohne Ein- u. Ausfahrt
- Fläche für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
- T Trafostation
- öffentl. Grünfläche
- private Grünfläche
- Fläche für die Landwirtschaft
- Wald
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
- bei schmalen Flächen
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Baum zu erhalten
- Baum zu pflanzen (Standort nachrichtlich)
- 3 Lärmpegelbereich gem. DIN 4109
- 2. BA / 1. BA Trennlinie der Bauabschnitte

Bestand

- vorhandene Gebäude
- III Zahl der Vollgeschosse
- ^ ausgebautes Dachgeschoss
- S,W Dachform
- Baum
- Bahngleise
- Bordstein
- topografische Begrenzung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- 46.71 vorhandene Höhenlage über NN

ANLAGE 2