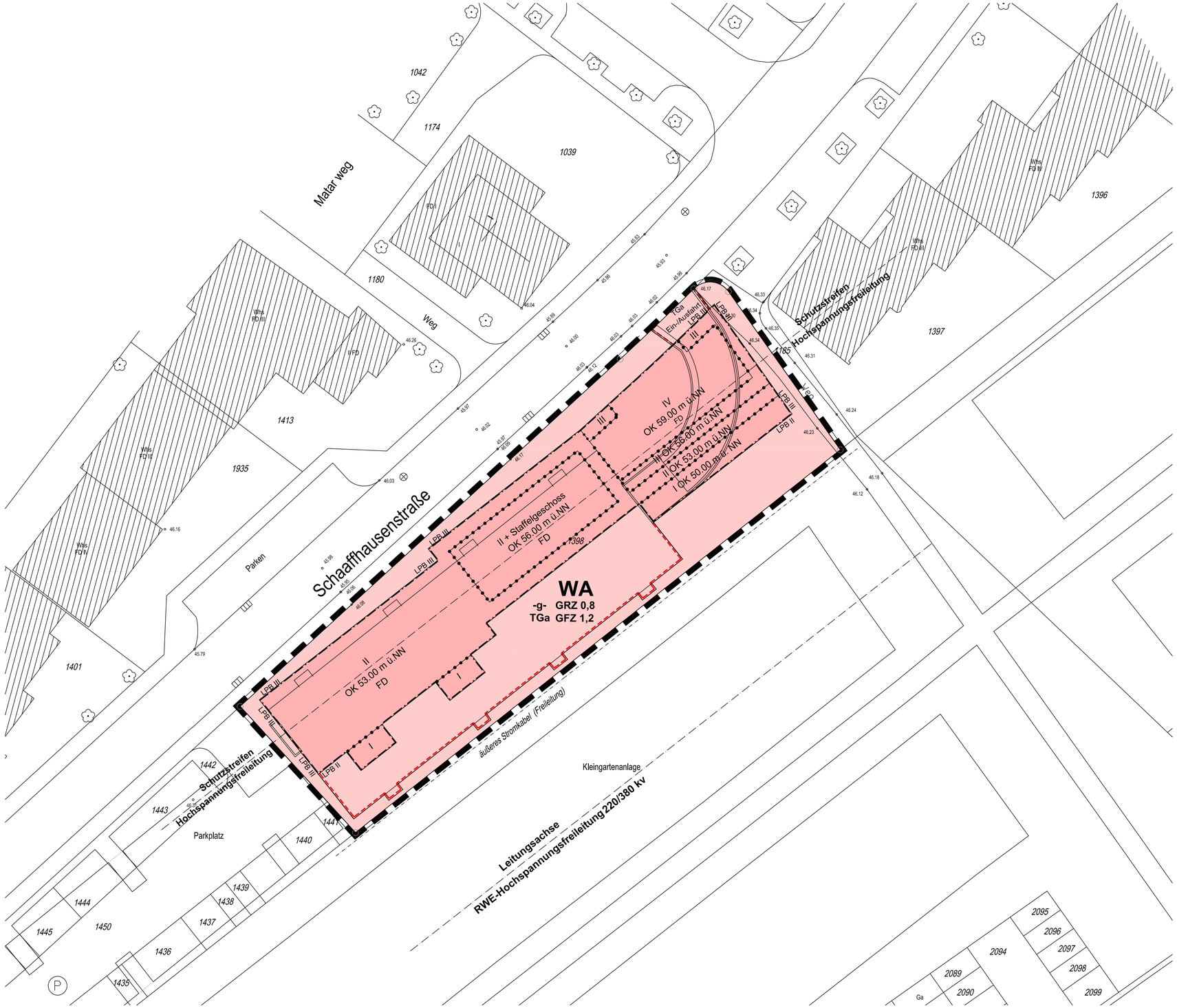


Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) innerhalb der II-geschossig überbaubaren Grundstücksfläche die allgemein zulässigen Nutzungsarten gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig; zulässig sind nur Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

2. Gemäß § 1 Abs. 7 i.V.m. Abs. 8 BauNVO sind im WA-Gebiet innerhalb der I- bis IV-geschossig überbaubaren Grundstücksfläche nur der Versorgung des Gebietes dienende Läden und oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

3. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im WA-Gebiet die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch technische Aufbauten wie Aufzugüberfahrten, Kamine etc. überschritten werden.

5. Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO kann die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagenplätze, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen, erhöht werden.

6. Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO kann die straßenseitige Baugrenze durch Vordächer, Balkone oder Laubengänge bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden. Die einzelnen Auskragungen dürfen jeweils in der Summe ein Drittel der Gesamtlänge der Baugrenze - bezogen auf das jeweilige Geschoss - nicht überschreiten. Die rückseitige Baugrenze kann im Bereich der II-geschossigen Bebauung durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,00 m überschritten werden.

7. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird die seitens des II-geschossigen Baukörpers zur westlichen Grundstücks- bzw. Plangebietsgrenze einzuhaltende Tiefe der Abstandfläche - abweichend von § 6 BauO NRW - auf das durch die ausgewiesene Baugrenze bestimmte Abstandsmaß festgesetzt.

8. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1998) entsprechend dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereich III zu treffen. Schlafräume sind mit fensterunabhängigen Lüftungselementen auszustatten.

Nachrichtliche Übernahme

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird die nach § 19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch Verordnung festgesetzte Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerkes Weiler nachrichtlich in das Plangebiet übernommen.

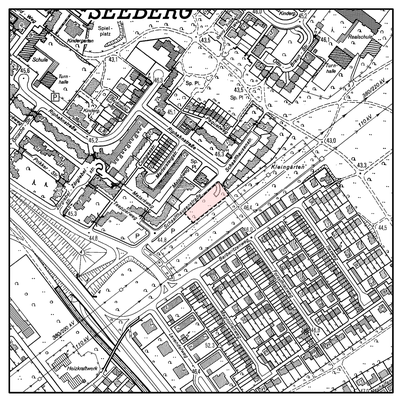
Hinweise

1. Das Plangebiet liegt im Bereich elektromagnetischer Immissionen der Hochspannungsleitung.

2. 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).

3. Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I. S. 132).

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



Schaaffhausenstraße in Köln -Seeberg

Es wird bescheinigt, daß diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs.2 Planz. V 9O entspricht, (Stand)

Öffentl. best. Verm. Ing.

Köln, den

Für den Planentwurf
Vorhabenträger / -in

Köln, den

Dezernat VI
Stadtentwicklung, Planen und Bauen

Beigeordneter

Köln, den

Die Einleitung des Satzungsverfahrens ist vom Stadtentwicklungsausschuss am nach § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen worden.

Vorsitzender

Köln, den

Die Öffentlichkeit hat in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 13 a Abs.3 Nr.2 BauGB erhalten.

Der Oberbürgermeister
Stadtplanung
Im Auftrag

Köln, den

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am beschlossen worden.

Vorsitzender

Köln, den

Der Planentwurf hat in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen.

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Köln, den

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

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.

Oberbürgermeister

Köln, den

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom genehmigt worden.

Az.:

Bezirksregierung Köln
im Auftrag

Köln, den

Die ortsübliche Bekanntmachung über die Genehmigung / den Beschluss des vorhabenbezogenen 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
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SO Sondergebiet
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- BMZ Baumassenzahl
- z. B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z. B. III zwingend
- z. B. V/III Höchst- u. Mindestgrenze
- g geschlossene Bauweise
- -o- offene Bauweise
- 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 Geschosszahlen
- Grenze zwischen Nutzungarten
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Gst Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- TGa Tiefgaragen
- Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfl. besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 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 Natur und Landschaft
- Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Emmissionsschutzgesetzes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- 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)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Denkmalschutz
- Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen
- Grenze der Wasserschutzzone
- Fläche für Bahnanlagen
- OK maximale Gebäudehöhe
- LPB Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Bestand

- vorhandene Gebäude
- Durchfahrt
- I.III Zahl der Vollgeschosse
- S.W Dachform
- Baum
- Bahngleise
- Bordstein
- topografische Begrenzung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- x 46,71 vorhandene Höhenlage über NN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Nr.63538/08 und Vorhaben - und Erschließungsplan

Maßstab 1 : 250

2,5 0 5 10 15 Meter

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

Anlage 2