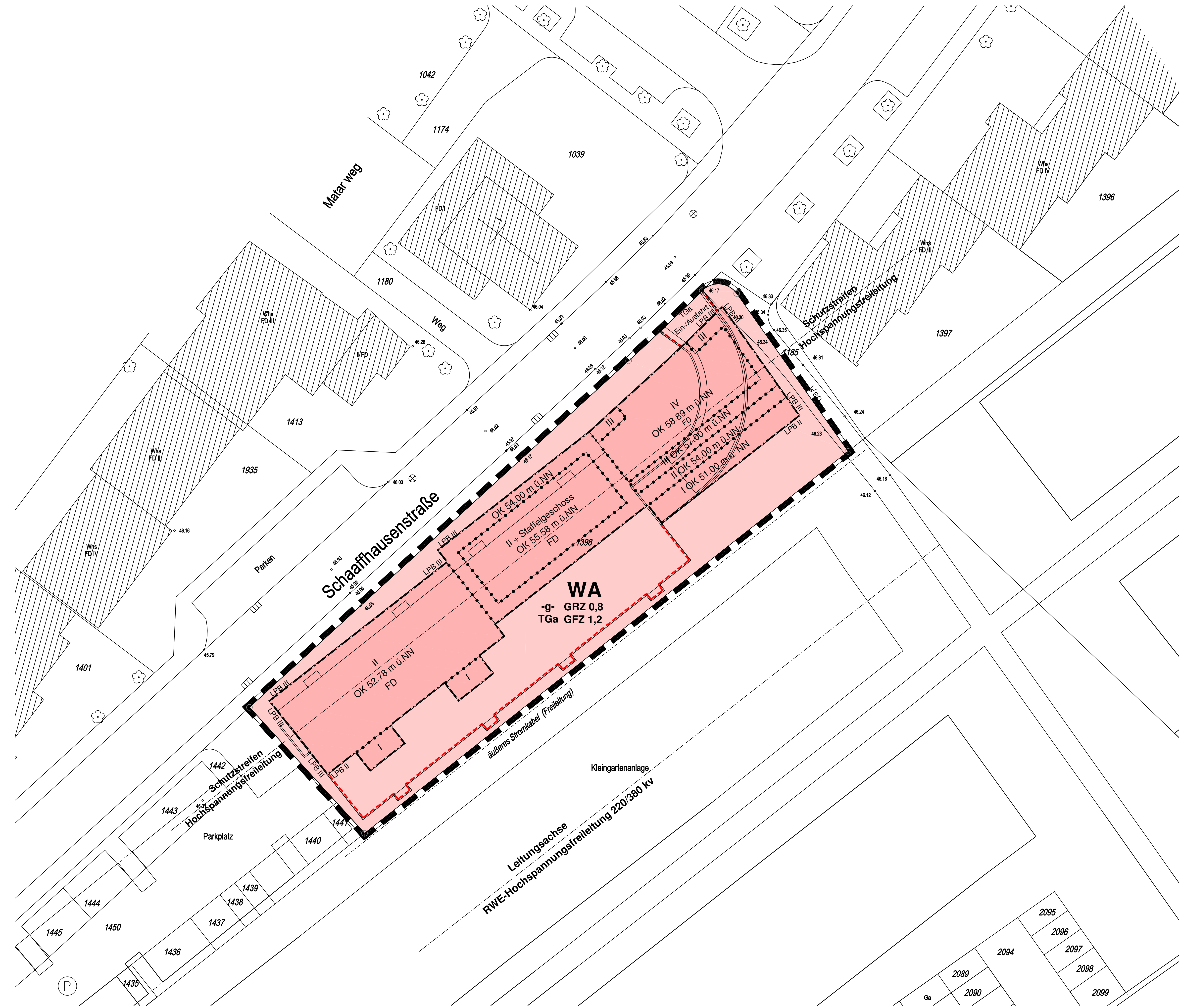




Textliche Festsetzungen

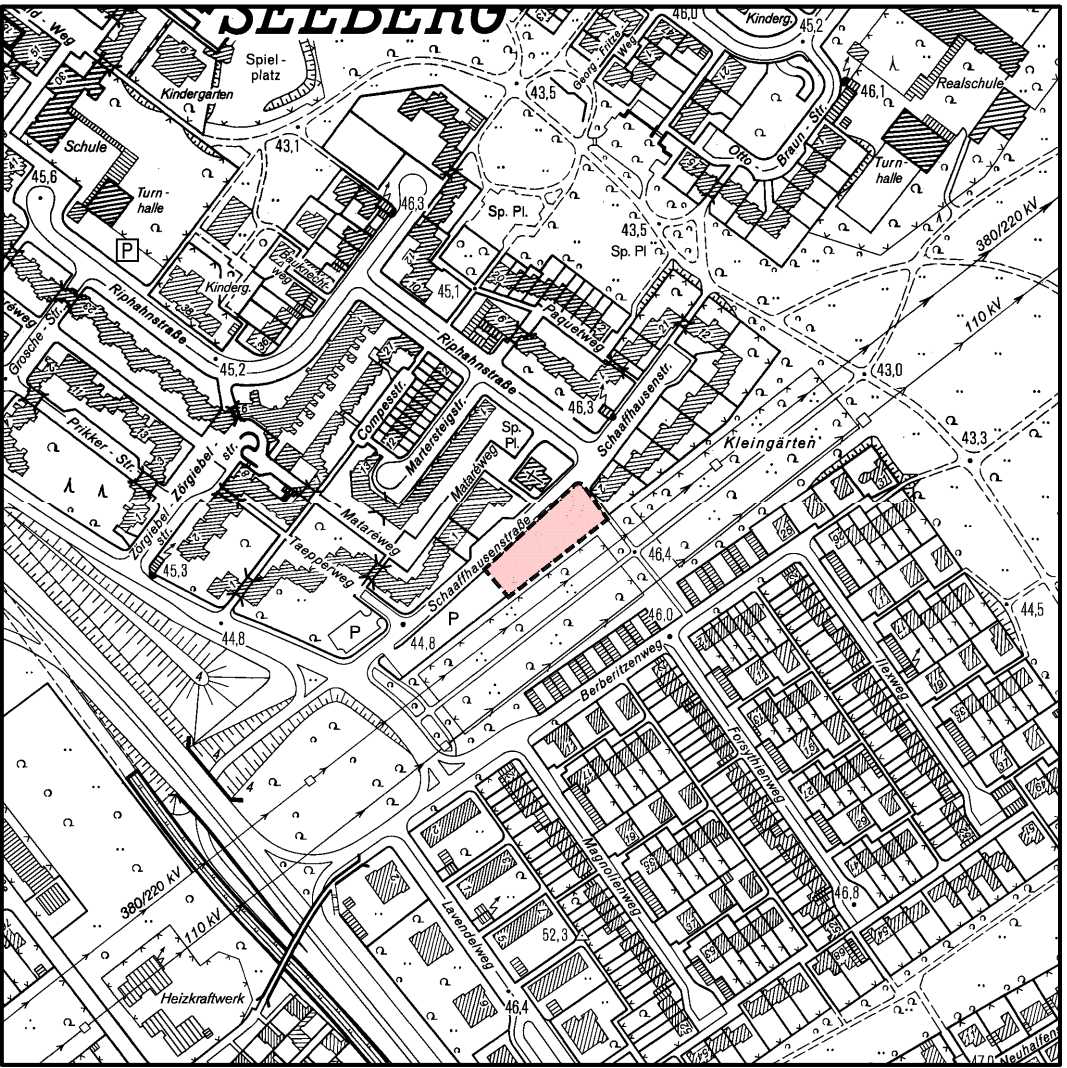
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) innerhalb der II-geschossig überbaubaren Grundstücksfläche die allgemein zulässigen Nutzungsarten gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig; zulässig sind nur Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.
- Gemäß § 1 Abs. 7 i.V.m. Abs. 8 BauNVO sind im WA-Gebiet innerhalb der II- bis IV-geschossig überbaubaren Grundstücksfläche nur der Versorgung des Gebietes dienende Läden und oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im WA-Gebiet die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch technische Aufbauten wie Aufzugüberfahrten, Kamine etc. überschritten werden.
- Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO kann die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagenplätze, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen, erhöht werden.
- 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 Ausragungen 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.
- 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.
- 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

- Das Plangebiet liegt im Bereich elektromagnetischer Immissionen der Hochspannungsleitung.
- 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).
- Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I. S. 132).
- Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58).



Schaaffhausenstraße in Köln -Seeburg

Es wird bescheinigt, daß diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs.2 Planz. V 90 entspricht. (Stand : 12.2.2008) gez.Kappas Öffentl. best. Verm. Ing. Köln, den 16.3.2009	Für den Planentwurf Vorhabenträger i.H.v. gez.J.Kuschewski Köln, den 10.3.2009	Die Einleitung des Satzungsverfahrens ist vom Stadteentwicklungsausschuss am 5.6.2008 nach § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen worden. Siegel gez.Klipper Vorsitzender Köln, den 23.3.2009	Die Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 11.8. bis 22.8.2008 Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 13 a Abs.3 Nr.2 BauGB erhalten. Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag gez.Flucht Köln, den 23.3.2009	Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadteentwicklungsausschuss am 5.3.2009 beschlossen worden. Siegel gez.Klipper Vorsitzender Köln, den 23.3.2009	Zeichenerklärung <table><tr><td>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 Geschosflächenzahl BMZ Baumassenzahl z. B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z. B. V/III zwingend Höchst- u. Mindestgrenze</td><td>g o- E D H ED SD FD Hauptfluchtstrichtung Baulinie Baugrenze Grenzen zw. verschiedenen Geschossezahlen Sondergebiet Grenze zwischen Nutzungsgarten Stellplätze Ga Garagen Gst Gemeinschaftsstellplätze GGa Gemeinschaftsgaragen TGa Tiefgaragen Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen</td><td>geschlossene Bauweise offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Satteldach Flachdach Hauptfluchtstrichtung Baulinie Baugrenze Grenzen zw. verschiedenen Geschossezahlen Sondergebiet Grenze zwischen Nutzungsgarten Stellplätze Ga Garagen Gst Gemeinschaftsstellplätze GGa Gemeinschaftsgaragen TGa Tiefgaragen Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen</td><td>Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsträger, besonderer Zweckbestimmung Verkehrsflächen 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-Immissionsschutzgesetzes</td><td>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 umweltschädlichen Stoffen belastet sind Denkmalschutz Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen Grenze der Wasserschutzzone Fläche für Behanlagungen OK maximale Gebäudehöhe</td><td>LPB Lärmpegelbereich nach DIN 4109 Bestand vorhandene Gebäude Durchfahrt Zahl der Vollgeschosse s.w. Dachform Baum Bahngleise Bordstein topografische Begrenzung Flurstücksgrenze Flurgrenze vorhandene Höhenlage über NN</td></tr></table>		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 Geschosflächenzahl BMZ Baumassenzahl z. B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z. B. V/III zwingend Höchst- u. Mindestgrenze	g o- E D H ED SD FD Hauptfluchtstrichtung Baulinie Baugrenze Grenzen zw. verschiedenen Geschossezahlen Sondergebiet Grenze zwischen Nutzungsgarten Stellplätze Ga Garagen Gst Gemeinschaftsstellplätze GGa Gemeinschaftsgaragen TGa Tiefgaragen Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen	geschlossene Bauweise offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Satteldach Flachdach Hauptfluchtstrichtung Baulinie Baugrenze Grenzen zw. verschiedenen Geschossezahlen Sondergebiet Grenze zwischen Nutzungsgarten Stellplätze Ga Garagen Gst Gemeinschaftsstellplätze GGa Gemeinschaftsgaragen TGa Tiefgaragen Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsträger, besonderer Zweckbestimmung Verkehrsflächen 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-Immissionsschutzgesetzes	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 umweltschädlichen Stoffen belastet sind Denkmalschutz Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen Grenze der Wasserschutzzone Fläche für Behanlagungen OK maximale Gebäudehöhe	LPB Lärmpegelbereich nach DIN 4109 Bestand vorhandene Gebäude Durchfahrt Zahl der Vollgeschosse s.w. Dachform Baum Bahngleise Bordstein topografische Begrenzung Flurstücksgrenze Flurgrenze vorhandene Höhenlage über NN
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 Geschosflächenzahl BMZ Baumassenzahl z. B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z. B. V/III zwingend Höchst- u. Mindestgrenze	g o- E D H ED SD FD Hauptfluchtstrichtung Baulinie Baugrenze Grenzen zw. verschiedenen Geschossezahlen Sondergebiet Grenze zwischen Nutzungsgarten Stellplätze Ga Garagen Gst Gemeinschaftsstellplätze GGa Gemeinschaftsgaragen TGa Tiefgaragen Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen	geschlossene Bauweise offene Bauweise nur Einzelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig nur Hausgruppen zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Satteldach Flachdach Hauptfluchtstrichtung Baulinie Baugrenze Grenzen zw. verschiedenen Geschossezahlen Sondergebiet Grenze zwischen Nutzungsgarten Stellplätze Ga Garagen Gst Gemeinschaftsstellplätze GGa Gemeinschaftsgaragen TGa Tiefgaragen Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsträger, besonderer Zweckbestimmung Verkehrsflächen 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-Immissionsschutzgesetzes	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 umweltschädlichen Stoffen belastet sind Denkmalschutz Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen Grenze der Wasserschutzzone Fläche für Behanlagungen OK maximale Gebäudehöhe	LPB Lärmpegelbereich nach DIN 4109 Bestand vorhandene Gebäude Durchfahrt Zahl der Vollgeschosse s.w. Dachform Baum Bahngleise Bordstein topografische Begrenzung Flurstücksgrenze Flurgrenze vorhandene Höhenlage über NN							
Der Planentwurf hat in der Zeit vom nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegt. Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag Köln, den	Der Planentwurf hat in der Zeit vom 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 Genehmigung vom Az.: Bezirksregierung Köln im Auftrag Köln, den	Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Nr.63538/02 und Vorhaben - und Erschließungsplan Maßstab 1 : 250 2,5 0 5 10 15 Meter Stadt Köln Der Oberbürgermeister								