

Änderungsentwurf zum Bebauungsplan Nr.: 71 529/02 Blatt 1

Anlage 3 a

- ### Textliche Festsetzungen
- Genäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in Allgemeinen Wohngebiet zumutbarerweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Genäß § 12 Abs. 4 BauNVO sind in den Geschosswohnungsbau entlang der Maßnahme im Erdgeschoss nur Stellplätze und zugewandene Nebennutzungen zulässig.
 - Genäß § 21a Abs. 1 BauNVO ist das v. g. Garagenschloß nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzuwenden.
 - Bei den Tiefgaragenflächen festgesetzt sind, können die zulässigen Geschosflächen gem. § 21 a Nr. 5 BauNVO an die Flächen notwendiger unterirdischer Garagen bis zu einem Wert von 20% der zulässigen Geschosflächen erhöht werden.
 - Festsetzungen zu Höhen gem. § 16 Abs. 3 BauNVO:
 - 4.1 Die Höhe der Tiefgaragendecke kann max. 1,00 m über den Gelände liegen.
 - 4.2 Für Gebäude werden folgende Traufhöhen (TH) als Minimum festgesetzt:
 - für die III-geschossige Bebauung mind. TH = 10,00 m
 - für die sonstigen III-geschossigen Bebauung max. TH = 11,00 m (Mindestwert bei den III-geschossigen Gebäuden im Abstand von 15,00 m kann bei voller Ausnutzung der Traufhöhe nur ein max. TH von 9,40 m erreicht werden).
 - für die IV-geschossige Bebauung max. TH = 13,00 m
 - Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes des Baugebietes an der Grenze zwischen Vorbereich und jeweiligem Grundstück. Besteht ein Grundstück aus mehreren Verkehrsfeldern, ist die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes für jedes Grundstücksgrenze, die an einer Verkehrsfeldlinie liegt, zu ermitteln und aus den vorhandenen Höhen ein Mittelwert zu bilden.
 - Als oberer Bezugspunkt gilt bezüglich der Festsetzung 4.1 die Oberfläche der ersten Terrassenstufe, gegebenenfalls einschließlich der notwendigen Substratschichten (bei geneigten Flächen). Im übrigen gilt die Festsetzung 4.2 die Traufhöhe (Schrittpunkt des aufsteigenden Mauerwerks mit der Dachkante).
 - Genäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO dürfen die in Wohngebiet zwischen den Planstreifen 1 und 2 festgesetzten Baulinien bis zu 1,00 m und Baugrenzen bis zu 0,50 m durch Eingänge, Treppenhäuser und Wintergärten überschritten werden, wenn diese Bereiche 1/3 der Bandbreite nicht überschreiten.
 - Genäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauNVO sind Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen, die mit festen oder flüssigen Brennstoffen oder Strom betrieben werden, nicht zulässig.
 - Als Ausnahmen:
 - Es handelt sich um Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung (s. B. Blockheizkraftwerke).
 - Warmwasserbereitungsanlagen können ausnahmsweise mit Strom betrieben werden.
 - Genäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO das Gesamtgeschloßvermögen (BW) der Umfassungsbauwerke (z. B. Außenmaße, Mauer, Zierelemente, Aufbauten) in den der Längswand zugewandten Seiten der Gebäude entlang der Maßnahme der Maßnahme im Erdgeschoss mindestens 10 m betragen (siehe auch DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Nr. 219 "Schalldämmung von Fenstern"). Eine ausreichende Schalldämmung ist durch den Aufbau schallgedämmter Bauteilanschlüssen sicherzustellen.
 - Genäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind Nebennutzungen nur zulässig, wenn die Nutzfläche gemessen an der Bruttofläche der Nutzfläche mindestens 10% beträgt.
 - Genäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauNVO ist vor Baubeginn auf der Grenze zwischen Wald und einem Bebauungsgebiet ein 2,5 m hoher Zaun zu errichten. Der Zaun ist wahlweise mit einer zweiwöchigen Waldschuttschicht aus einer Planstreifenbreite von 1,50 m zu versehen. Der Planstreifen soll 1,00 m 1,00 m betragen, die Planstreifenbreite 60 - 100 cm und die Planstreifenbreite Rollläden, Mauerwerk, Basal und Wildorn sein; die Fläche aus Anordnungen von Mäusen und Streubäumen im Wohnbereich zwischen den Planstreifen 1 und 2 auf einen Flächenanteil von 10 - 20 % mit bodenschützenden Geblenden zu bepflanzen und zu unterhalten, die restliche Fläche als Mauerwerk mit Wildornsträuchern anzulegen und zu unterhalten.
 - Genäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauNVO sind die Flächen an den Straßenseiten und die Fläche oberhalb des Kinderstreifen als Gehsteigband sowie die Fläche oberhalb des Kinderstreifen langfristig zu erhalten.
 - Alle Straßen sind mit einer Baumreihe bzw. einer Allee zu bepflanzen. Zu verwenden ist innerhalb einer Straßenseite jeweils nur eine Baumart aus folgenden Stammdurchmesser 20/25, von folgender Art:
 - Planstreife 1: Bereich 50a - Platane
 - Bereich 50b - Buchen
 - Planstreife 2: Spitzahorn
 - Planstreifen 3: 50: ObstbäumeDie Bäume sind in regelmäßigen Abständen zu pflanzen. Bei den Gehsteigbändern sind bei den Bäumen die Stammdurchmesser 20/25, im Planstreifenband von 12 m zu pflanzen.
- Nur die heilichen Eingriffe in Natur und Landschaft, wenn die gekennzeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Bewahrung von Natur und Landschaft als Ausgleichsflächen für die Beeinträchtigung durch die Maßnahmen im Bebauungsgebiet als Ausgleichsflächen sind, sind zulässig.
- In den öffentlichen Grünflächen - Parkanlage - und Platzanlage sind folgende Bäume zu pflanzen:
 - 50a Obstbäume, Vogelkirsche, Mispelbäume (Plananzgröße 1,50 x 2,00 m)
 - 50b Stäbchen aus Buche, Schwarzer Holunder, Zierapfel, Hainbuche, Feldahorn, Blutbuche, Hainbuche, Stieleiche (Plananzgröße 60 - 100 cm).
- Genäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze nur in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO dafür festgesetzten Flächen innerhalb der überbauten Grundstücksflächen oder an seitlichen Grundstücksflächen zulässig.

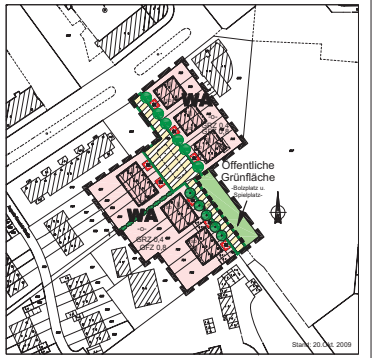
Wegen offener Liegenschaft von Grundstück 228.6.94

Mitvermerk

- Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehende Festsetzungen aufgrund des früheren Flächennutzungsplanes vom 1971, des Aufbaugesetzes Nr. 10 und des Bundesbaugesetzes treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
- Es gilt die Bauzustandsverordnung (BauZustVO) 1990 (Bundesgesetzblatt I S. 123).
- Das Profil der Festsetzungen Verhältnisskizzen im Bereich dieses Bebauungsplanes ist nur zur Information vermerkt.

Es wird beachtet, daß diese Planung... städtischer Vermessungsleiter	Die vereinfachte Änderung bzw. Ergänzung dieses Bebauungsplanes... Oberbürgermeister	Die örtliche Bekanntmachung über den Beschluss der Änderung... Oberbürgermeister
---	---	---

Bebauungsplan "Am Donewald" Nr.: 71 529/02 Bl. 1 Entwurf zur 1. Änderung



Gestalterische Festsetzungen

- Genäß § 9 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 81 Bauordnung NW wird festgesetzt:
 - 1. Soweit die Dachformen festgesetzt sind, gilt:
 - 01: Die Gebäude sind mit einschichtigem Dattelschiefer mit einer Dachneigung von 35 - 45° und mit der festgesetzten Pfalzrichtung zu errichten.
 - 20: Die Gebäude sind mit einem 21°- über freiwandend mit einer Dachneigung von 35 - 40° zu errichten.
 - 2. Dachziegel und Dachziegelreihen sind nur zulässig, wenn ihre Gesamtbreite die Hälfte der Hausbreite nicht überschreitet.
 - 3. Die Fuß- und Bodenmaße in Bereich der WA-Flächen, der öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft sind mit wasserdurchlässigen Belägen oder ähnlichen auszuführen.
 - 4. Die privaten Stellplätze sind durch geschnittene Hecken aus verschiedenen Laubbäumen, wie z. B. Hainbuche, Liguster, Buchsbaum oder Weiden, mit einer Höhe von 1,50 m anzulegen. Für Stellplätze sind eine Pfalzrichtung zu verzeichnen. Für Stellplätze sind eine Pfalzrichtung zu verzeichnen.
 - 5. Soweit Tiefgaragen nicht überbaut werden, sind sie mit einer mindestens 50 cm dicken Bodenplatte abzugewölben und zu überdecken und dauerhaft zu begrünen.
 - 6. Gebäudefassaden sind mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen, die ein Alter von 3 bis 10 Jahren erreichen können oder selbstkletternde oder mit Rankhilfen zu vererbende Befähigung auszuweisen und zu erhalten.
 - 7. Zur Abgrenzung der Grundstücke sind nur lebende Materialien, wie geschnittene Hecken, Strauchhecken oder Geländestreifen zu verwenden. Es sollen nur standortgerechte Bäume, wie z. B. Hainbuche, Liguster, Buchsbaum oder Weiden, verwendet werden; die Pflanzung von Koniferen ist nicht zulässig.

Zeichenerklärung

Bestand:

- voh Gebäude
- Stufenkantenlinie
- WA Zahl der Vollgeschosse
- A anpassbares Dachgeschoss
- Bestand

Bebauungsplan Nr. 71529/02/Blatt 1
Maßstab 1:1000
Stadt Köln Der Oberbürgermeister

Es wird beachtet, daß diese Planung...
Vermessung u. Katasteramt
Köln, den 25.06.1994

Denar für Wirtschaft und Stadtentwicklung
Köln, den 09.09.1994

Denar Plan hat aufgrund von...
Köln, den 22.06.1994

Denar Plan hat aufgrund von...
Köln, den 22.06.1994

Denar Plan hat aufgrund von...
Köln, den 22.06.1994

Denar Plan hat aufgrund von...
Köln, den 22.06.1994

Planfestlegung - Änderung - Ergänzung von der Stadt Köln in der Stadtplanung Nr. 13 gemäß § 2 Abs. 1 BauNVO vom 08.12.1990 (BBl II S. 2393) beschlossen und am 19.12.1990 veröffentlicht.

Denar für Wirtschaft und Stadtentwicklung
Köln, den 09.09.1994

Denar Plan hat aufgrund von...
Köln, den 22.06.1994

Denar für Wirtschaft und Stadtentwicklung
Köln, den 09.09.1994

Denar Plan hat aufgrund von...
Köln, den 22.06.1994

Denar Plan hat aufgrund von...
Köln, den 22.06.1994

Denar Plan hat aufgrund von...
Köln, den 22.06.1994