

A. Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die im Dorfgebiet (MD) allgemein zulässigen Nutzungsarten gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 1, 2 sowie 4 - 9 BauNVO nicht zulässig. Zulässig sind nur sonstige Wohngebäude gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im Dorfgebiet (MD) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
- Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden folgende Ausgleichs- und Minderungsmaßnahmen festgesetzt :
 - Maßnahme 1 : Pflanzung eines Waldmantels - BD 51 (GH 4431)
 - Maßnahme 2 : Pflanzung einer Streuobstwiese - HK 21 (LW 331)
 - Maßnahme 3 : Pflanzung einer Strauchhecke - BB 1 (GH 411)
 - Maßnahme 4 : Pflanzung einer Baumreihe - BF 31 (GH 471)
 - Maßnahme 5 : Bepflanzung der Tiefgarage - extensiv mit einer Substratschicht von mind. 15 cm
 - Maßnahme 6 : Das Niederschlagswasser ist im Sinne des § 51a Landeswassergesetz innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft oder innerhalb des MD-Gebietes über die belebte Bodenzone zu versickern.

B. Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW vom 01.03.2000 werden folgende gestalterischen Festsetzungen getroffen :

- Dachform : Gleichseitiges Satteldach
- Dacheindeckung : Roter Tonziegel
- Fassaden : Feldbrandziegel-Sichtmauerwerk

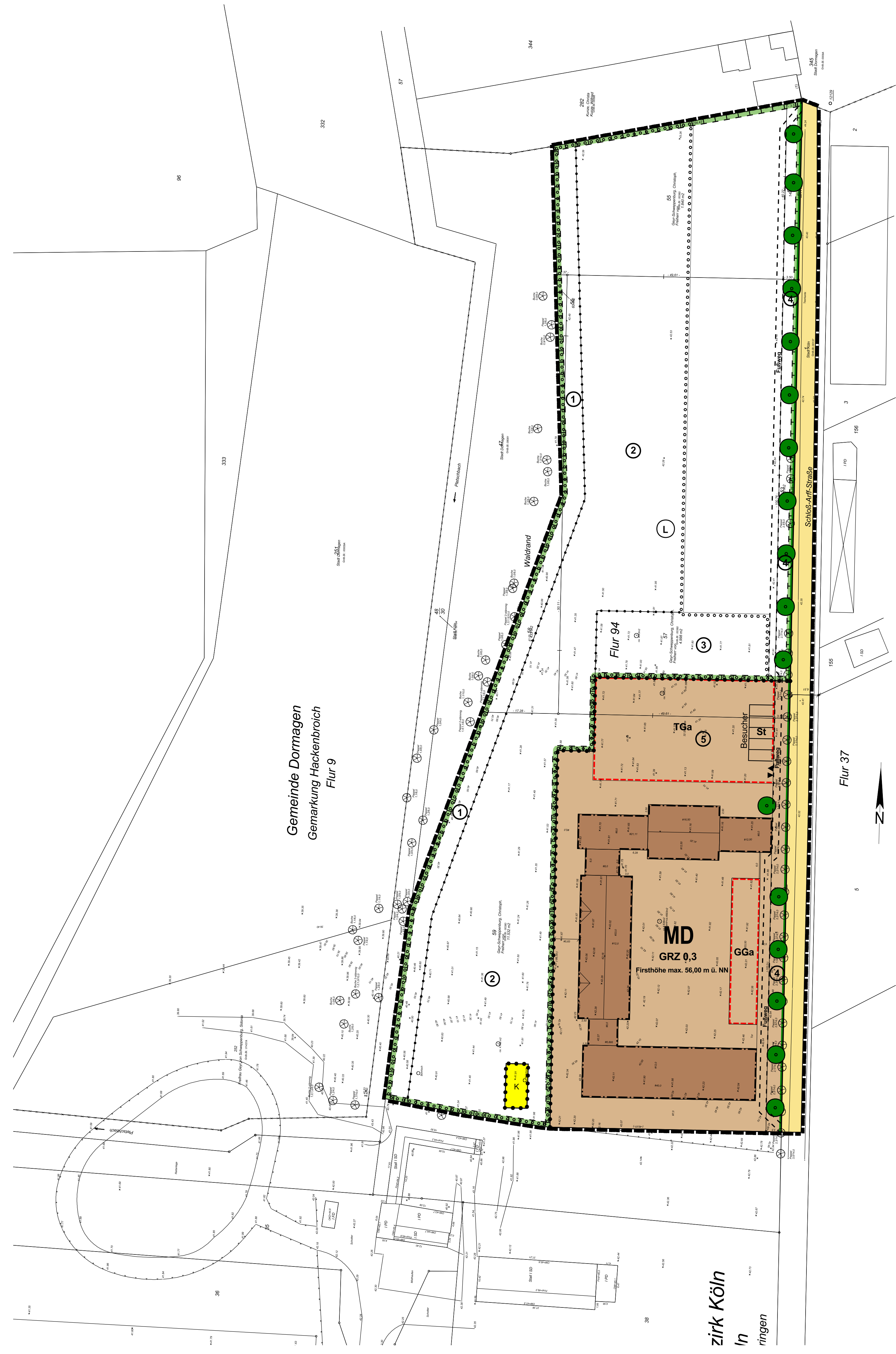
C. Nachrichtliche Übernahme

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird das nach § 21 Landschaftsgesetz (LG) festgesetzte Landschaftsschutzgebiet nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

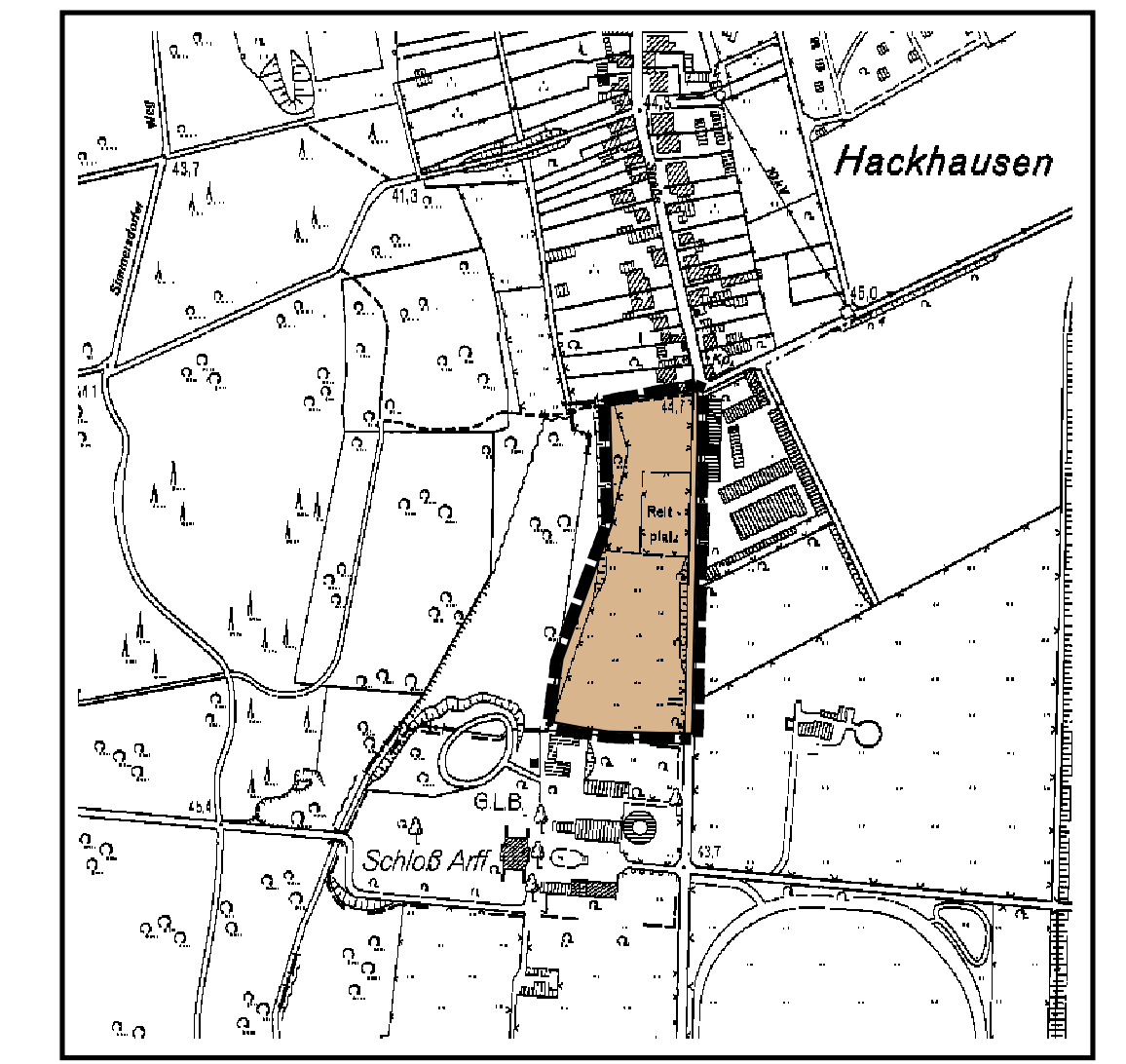
D. Hinweise

- Die unter Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen genannten Biototypen (Kürzel) sind in der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135a-135c BauGB vom 29.November 2000 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen definiert.
- Innerhalb des Plangebietes treten zeitweise Geräusch- und Geruchsbelästigungen durch Landwirtschaft und Pferdehaltung auf.
- Es gilt das Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) - zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2580).
- Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132).
- Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preussischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes außer Kraft.

Zeichenerklärung		Planung	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		Stellplätze
	Kleinsiedlungsgebiet		Garagen
	Reines Wohngebiet		Gemeinschaftsstellplätze
	Allgemeines Wohngebiet		Gemeinschaftsgaragen
	Besonderes Wohngebiet		Tiefgaragen
	Mischgebiet		Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen
	Dorfgebiet		Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Gewerbegebiet		Verkehrsflächen
	Industriegebiet		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Sondergebiet		Offentl. Parkflächen
	Grundflächenzahl		Ein- u. Ausfahrtbereich
	Geschoßflächenzahl		Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
	Baumassenzahl		Kläranlage
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		Trafostation (9,0 m x 4,5 m)
	Zahl der Vollgeschosse als Mindestgrenze		Offentl. Grünflächen
	Höchst- u. Mindestgrenze		Private Grünflächen
	offene Bauweise		Flächen für die Landwirtschaft
	nur Einzelhäuser zulässig		Wald
	nur Doppelhäuser zulässig		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	nur Hausgruppen zulässig		Mit Gehrecht zu belastende Fläche zugunsten der Allgemeinheit
	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig		bei schmalen Flächen
	Satteldach		Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Flachdach		Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
	Walmdach		Baum zu pflanzen
	Krüppelwalmdach		Baum zu erhalten
	Mansardendach		Umgrenzung der Flächen deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
	Pultdach		Denkmalschutz
	Hauptfrischrichtung		Flächen die dem Landschaftsschutz unterliegen
	Baulinie		Grenze der Wasserschutzzone
	Baugrenze		Flächen für Bahnanlagen
	Grenze zwischen Nutzungsarten		
	Trennung unterschiedlicher Maßnahmen		
	Maßnahme gemäß textlicher Festsetzung (Pkt. 4.1 - 4.5)		



Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlagen den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanV 90 entspricht. (Stand Aug. 2003)	Für den Planentwurf
Offentl. bestellter Vermessungsingenieur	gez. Christoph Freiherr von Geyr Vorhabenenträger Köln, den 05.08.2004
Siegel	Dezernat für Stadtentwicklung, Planen und Bauen
gez. R. Ruhmhardt	gez. B. Streitberger Beigeordneter Köln, den 05.08.2004
Köln, den 14.12.2004	
Die Planaufstellung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 18.01.2001 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen worden.	Die Bürgerbeteiligung hat in der Zeit vom 27.03. bis 11.04.2001 (am ...) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.
Siegel	gez. H. H. Lierenfeld Bezirksvorsteher Köln, den 07.01.2005
gez. Klipper	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag
Vorsitzender	gez. Ohme Köln, den 30.09.2004
Köln, den 19.08.2004	
Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 20.07.2004 beschlossen worden.	Der Planentwurf hat in der Zeit vom 30.08.2004 bis 29.09.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung offengelegen.
Siegel	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag
gez. Klipper	gez. Ohme Köln, den 30.09.2004
Vorsitzender	
Köln, den 19.08.2004	
Der Planentwurf ist gemäß § 3 Abs. 3 BauGB nach einer eingeschränkten Beteiligung nach § 13 BauGB durch Beschluss des Rates am 16.12.2004 geändert worden.	Dieser Bebauungsplan ist vom Rat in seiner Sitzung am 16.12.2004 mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen worden.
Siegel	Siegel
gez. Schramma	gez. Schramma
Oberbürgermeister	Oberbürgermeister
Köln, den 10.01.2005	Köln, den 10.01.2005
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom genehmigt worden.	Die örtliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am 19.01.2005 erfolgt.
AZ:	Siegel
Bezirksregierung Köln Im Auftrag	gez. Schramma Oberbürgermeister
Köln, den	Köln, den 27.01.2005



Schloß-Arff-Straße in Köln-Roggendorf/Thenhoven

Bebauungsplan (VEP) Nr. 57577/02

Maßstab 1 : 500

Der Oberbürgermeister

Bestand	
	vorhandene Gebäude
	Zahl der Vollgeschosse
	Dachform
	Baum
	Bahnlinie
	Bordstein
	Flurstücksgrenzen
	Flurgrenze
	vorb. Höhenlage über NN