

## **Bebauungsplan 75340/03 - Alte Burgstraße in Köln-Porz-Libur, 2. Änderung**

---

### **Textliche Festsetzungen**

1. Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird für das "Allgemeine Wohngebiet" (WA) festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlage für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.
2. Gemäß § 16 Absatz 2 Nummer 4 BauNVO werden für die baulichen Anlagen folgende Firsthöhen (FH) als Höchstgrenzen festgesetzt:

Für die I-geschossige Bebauung	FH = 9,00 m
Für die II-geschossige Bebauung	FH = 13,50 m

<b>Für die II-geschossige Bebauung im Geltungsbereich der 2. Änderung</b>	<b>FH = 10,50 m</b>
---	---------------------

Der untere Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes des Baugrundstückes an der Grenze zwischen Flächen für Geh- und Leitungsrecht/Verkehrsfläche und jeweiligen Grundstück. Grenzt ein Grundstück an mehrere Flächen für Geh- und Leitungsrechte/Verkehrsflächen, ist die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes für jede Grundstücksgrenze, die an einer Verkehrsfläche liegt, zu ermitteln und aus den vorhandenen Höhen ein Mittelwert zu bilden.

3. Gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO ist das Überschreiten der Baugrenzen durch Treppenhäuser und Gebäudeteile wie Hauseingänge, Erker, Balkone und Wintergärten bis zu 2,00 m zulässig.
4. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 6 Baugesetzbuch (BauGB) wird festgesetzt, dass je Wohngebäude nur zwei Wohnungen zulässig sind.

<b>Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB ist im Bereich der 2. Änderung im "Allgemeinen Wohngebiet" (WA) pro Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.</b>
--

5. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB
  - ist im Bereich der privaten Freiflächen bei einer Flächengröße von mehr als 200 m<sup>2</sup> je ein Baum BF 31 (GH 741) zu pflanzen;
  - ist im Bereich der Gemeinschaftsstellplätze pro vier Stellplätze je ein Baum BF 31 (GH 741) zu pflanzen.
6. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB werden für die Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet festgesetzt:

Als Maßnahme 1 - BF 31 (GH 741) - für den Eingriff der inneren Erschließung:

Einreihige Pflanzung von Straßenbäumen im Bereich der Alten Burgstraße und der Planstraße mit Abständen von 8,0 m bis 12,0 m.

Als Maßnahme 2 - BF 31 (GH 741)/HH 7 (BR 132) für den Eingriff der Wohnbauflächen:

Einreihige Pflanzung von Straßenbäumen entlang der Urbanusstraße und des Liburer Weges mit Abständen von 8,0 m bis 12,0 m auf einem 5,0 m breiten Ackerrandstreifen.

- 7. Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO sind Stellplätze oder Garagen - im Geltungsbereich der 2. Änderung - nur in den nach § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.**

## **Gestalterische Festsetzungen**

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 Nummern 1 und 4 und Absatz 4 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) wird festgesetzt:

1. Dachform - Satteldach (SD):  
Als zulässige Dachform das Satteldach mit einer Dachform von maximal 35 Grad.
2. Dachgestaltung:  
Übereinanderliegende Gaupen sind nicht zulässig.
3. Gestaltung der Stellplätze:  
Die Gemeinschaftsgaragen sind straßenseitig (an allen Seiten, die an öffentliches Straßenland grenzen) zu begrünen.

- 4. Das Grundstück der öffentlichen Grünfläche - Spielplatz - ist entlang der Verkehrsfläche mit einem Zaun in einer Höhe von mindestens 1,00 m über angrenzender Verkehrsfläche einzufrieden. Zugänge sind mit einem Drängelgitter zu versehen.**

## **Hinweise**

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt I S. 2141).
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I. S. 132).
3. Der zeichnerischen Ausarbeitung liegt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I. S. 58) zugrunde.
4. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes von 1875, des Aufbaugesetzes Nordrhein-Westfalen, des Bundesbaugesetzes und des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
5. Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sowie Baumstandorte sind nur zur Information dargestellt.
6. Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist das Niederschlagwasser von Grundstücken vor Ort zu versickern oder zu verrieseln, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Für die Versickerung ist die wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde der Stadt Köln einzuholen.
7. Aufgrund der vorhandenen städtebaulichen Situation, bedingt durch dorfgebietstypische Betriebe, insbesondere der in der Nähe liegende landwirtschaftliche Tiermastbetrieb, wird das "Allgemeine Wohngebiet" (WA) mit dem Hinweis "durch Geruchsimmissionen vorbelastetes Wohngebiet" kenntlich gemacht.
8. Neben der Ausgleichsbewältigung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 1a BauGB sind zum Ausgleich für den Eingriff der Wohnbebauung Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Grundstück der Gemarkung Wahn, Flur 5, Flurstück 43, realisiert worden.

**- Die neuen textlichen Festsetzungen sind hervorgehoben durch Rahmen und Fettdruck -**