

Zeichenerklärung

Planung WS Wasserschutzgebiet WR Reines Wohngebiet WA Allgemeines Wohngebiet WB Besonderes Wohngebiet MD Dorfgebiet MI Mischgebiet MK Kerngebiet GE Gewerbegebiet GI Industriegebiet SO Sondergebiet 0,4 Grundflächenzahl 0,8 Geschossflächenzahl BMZ Baumassenzahl z. B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z. B. III zulänglich z. B. VIII Höchst-u. Mindestgrenze g geschlossene Bauweise -g offene Bauweise E nur Eintrahler zulässig D nur Doppeltrahler zulässig H nur Hausgruppen zulässig - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig SD Selbstfach FD Flachdach → Hauptfahrichtung --- Baugrenze --- Baugrenze --- Baugrenze ----- Grenze zwischen Ausgleichsmaßnahmen ● Grenze zwischen Nutzungsgarten St Stellplätze Ga Gärten Gst Gemeinschaftsstellplätze GGA Gemeinschaftsgaragen TGA Tiefgaragen 1 Flächen für den Gemeinbedarf nach § 13 Abs. 3 BauGB 1 Ausgleichtsmaßnahme 1 (s. textl. Festsetzungen) III Lämpgebereich III gem. DIN 4109 RC Recycling-Container	Strassenbegrenzungslinie Verkehrsfachflächen öffentl. Parkflächen Stütz- und Haltebereich Fläche für Versorgungsanlagen Dorfplatz Mischplatz Trafostation öffentl. Grünfläche private Grünfläche Fläche für die Landschaft Wald Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Fläche für den besonderen Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Mit Geh-, Fahr- und Leitungsnetzen zu behandelnde Flächen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Fläche mit Bindungen für Bebauungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern Baum zu erhalten (Standort nachzeichnen) Umgrenzung der Flächen, deren Böden unmittelbar mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind Denkmalschutz Landschaftsschutzgebiete geschützter Landschaftsbestandteil
Es wird bescheinigt, daß diese Planunterlagen den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Planz. V GO entsprechen. (Stand 11.11.2004) Amt für Liegenschaften, Vermessung u. Kataster gez. Schilden städtischer Vermessungsleiter Köln, den 02.11.2005	Der Planentwurf hat in der Zeit vom 06.05 bis 06.06.2005 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgestellt. Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt In Auftrag gez. Ohme Köln, den 07.06.2005
Für den Planentwurf Stadtplanungsamt gez. Anne L. Müller Dipl.-Ing. Arch. Architektin Köln, den 05.05.2005	Die Planungsuftrag hat in der Zeit vom 06.05 bis 06.06.2005 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgestellt. Der Oberbürgermeister Köln, den 09.05.05
Die Planaufstellung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen und am öffentlich bekannt gemacht worden. Vorsitzende Köln, den	Dieser Bebauungsplan ist vom Rat in seiner Sitzung am 15.12.2005 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 6 BauGB beschlossen worden. Der Oberbürgermeister Köln, den
Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 06.10 bis 17.10.1997 (am BauGB stattgefunden). Vorsitzende gez. H. H. Lierenfeld Bezirksvorsteher / 4n Köln, den 19.08.05	Dieser Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfürgung vom genehmigt worden. Bezirksregierung Köln In Auftrag Köln, den
Die Planaufstellung und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 12.04.2005 beschlossen worden. Siegel gez. Klöpfer Vorsitzender Köln, den 02.05.2005	Die öffentliche Bekanntmachung über die Genehmigung / den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweis nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am 11.01.2006 erfolgt. Der Oberbürgermeister Köln, den



A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht zulässig.
- Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden für die geplante Bebauung im allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Traufhöhen als Höchstgrenze festgesetzt:
 - für I-geschossige Wohngebäude max. 4,20 m,
 - für II-geschossige Wohngebäude max. 7,00 m,
 - für III-geschossige Wohngebäude max. 9,80 m.

Innerhalb der als Solarsiedlung geplanten nördlichen WA-Fläche sind die festgesetzten Traufhöhen zwingend einzuhalten. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO dürfen diese Höhen ausnahmsweise unterschritten werden, sofern innerhalb einer geschlossenen Bauzeile sowie im Falle einer Doppelhaus-Bebauung einheitliche Traufhöhen gewährleistet sind.

- Gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO werden folgende Höhenlagen festgesetzt:
 - für die geplanten Erschließungsstraßen mind. 40,00 m ü.NN,
 - im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße von mind. 40,00 m ü.NN einzuhalten.

- Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO ist die Unterschreitung festgesetzter Baulinien ausnahmsweise zulässig, sofern innerhalb einer geschlossenen Bauzeile sowie im Falle einer Doppelhaus-Bebauung einheitliche Hausfronten ohne vor- oder zurücktretende Gebäudeteile gewährleistet sind.

- Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb besonders festgesetzter Flächen, überbaubarer Grundstücksflächen sowie innerhalb seitlicher Abstandsflächen zulässig.

- Gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO sind den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb der Grundstücke festgesetzten Gemeinschaftsgaragen im Sinne des § 19 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

- Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen unterirdischer Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

- Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind auf den Grundstücken mit I- oder II-geschossiger Bebauung untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nur innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen und seitlicher Abstandsflächen zulässig; ausgenommen hiervon sind Einrichtungen für Abfallbehälter.

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lämpgebieten an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau / Ausgabe Nov. 1998) zu treffen.

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden folgende Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt:
 - Maßnahme 1
Pflanzung einer extensiven Glatthaferwiese mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Strauchgruppen: BF 31 (GH 741) 30% / BB 1 (GH 51) 10% / EA 1 (LW 41111) 60%
 - Maßnahme 2
Pflanzung einer Streuobstwiese: HK 22 (LW 332)
 - Maßnahme 3
Pflanzung einer Fettwiese mit einheimischen und standortgerechten Baum- und Strauchgruppen: BF 31 (GH 741) 30% / BB 1 (GH 51) 20% / EA 31 (LW 41112) 50%
 - Maßnahme 4
Pflanzung von Gehölzen und Grassrößen: BD 71 (BR 13131) 60% / HH 7 (BR 1332) 40%
 - Maßnahme 5
Pflanzung von fünf großkronigen Bäumen sowie einer Strauchhecke im Randbereich: BB 1 (GH 411)
 - Maßnahme 6
Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Rasen: BD 51 (GH 4431) 70% / EA 31 (LW 41112) 30%
 - Maßnahme 7
Pflanzung von Einzelbäumen und Baumreihen
- im Bereich von Garagenzeilen - wie in der Planzeichnung festgesetzt: BF 31 (GH 741)
- am Hackhauser Weg - wie in der Planzeichnung festgesetzt: BF 41 (GH 742)
- innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen für fünf Parkplätze jeweils ein Baum: BF 31 (GH 741). Der eingezeichnete Standort kann aus verkehrlichen Gründen versetzt werden.
 - Maßnahme 8
Umsetzung des städtischen Wegekonzeptes zur Entlastung des Naturschutzgebietes Worringer Bruch gemäß den gebietspezifischen Geboten des Landschaftsplanes
 - Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen und Eingriffsfächern:
Gemäß § 9 Abs. 1 a Satz 2 BauGB werden die Maßnahmen 1, 3, 4, 5, 6 und 8 den Eingriffen innerhalb der Baugrundstücke, die Maßnahmen 2 und 7 den Eingriffen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen zugeordnet.

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNG

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW vom 01.03.2000 wird folgende gestalterische Festsetzung getroffen:

Die Dachform der Wohngebäude ist als gleichseitiges Satteldach bei einer Dachneigung von 40° mit der vorgegebenen Hauptfahrichtung zu gestalten.

Werden ganze Bauzeilen unter einheitlicher Planung und Ausführung errichtet, können ausnahmsweise auch andere Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen zugelassen werden; Flachdächer sind nicht zulässig.

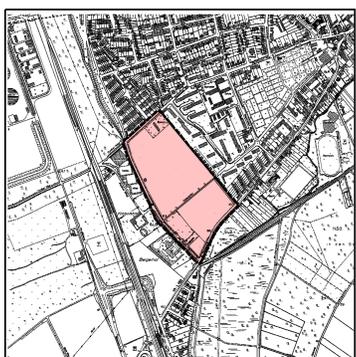
C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

- das gemäß § 21 Landschaftsgesetz (LG) festgesetzte Landschaftsschutzgebiet,
- der gemäß § 23 Landschaftsgesetz (LG) geschützte Landschaftsbestandteil,
- das gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) festgesetzte Baudenkmal Alte Straße.

D. HINWEISE

- Die unter Ziffer 10 der textlichen Festsetzungen genannten Biotoptypen (Kurzel) sind in der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach §§ 135a-135c BauGB vom 29. November 2000 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen definiert.
- Das Plangebiet ist aufgrund verkehrlicher und industrieller Immissionen durch Lärm und Geruch vorbelastet.
- Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht keine Pflicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Das anfallende Niederschlagswasser muss in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.
- Innerhalb des Plangebietes ist auf Grund erhöhter Grundwasserstände mit Auftrieb und Drängwasser zu rechnen. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind vom Bauherrn in eigener Verantwortung zu treffen.
- Innerhalb des Plangebietes ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist vor Aufnahme von Bauarbeiten mit Bodeneingriffen die Archäologische Bodendenkmalpflege bei der Stadt Köln einzuschalten.
- Das Straßenprofil innerhalb der Planstraße einschließlich der Baumstandorte ist nur zur Information dargestellt.
- 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 Bebauungsplanes außer Kraft.



Arbeitstitel : Kriebelspfad in Köln-Worringer

Bebauungsplan
Nr. 59580/04
Maßstab 1:1000

25 0 25 50 75 Meter

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

Bestand vorhandene Gebäude Zahl der Vollgeschosse ausgebautes Dachgeschoss Dachform	Baum Behrgehölze Bordstein topographische Begrenzung Planbegrenzung Flurhöhenlinie Flurhöhenlinie vorhandene Höhenlage über NN
--	---