Anlage 3

Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr.: 72499/05
Hülsenweg
in Köln - Höhenhaus

4. Höhen

Für Gebäude werden folgende Höhen (H) als Höchstgrenzen über "Normal Null" (NN) festgesetzt (Bezugshöhe = mittlere Geländehöhe = 50,0 m ü. NN) :

4.1 WA 1, WA 1* (H = Höchstgrenze)

für	I	geschossige Bebauung H max.	=	59,0 m ü. NN
für	II	geschossige Bebauung H max.	=	61,6 m ü. NN
für	III	geschossige Bebauung H max.	=	64,6 m ü. NN

4.2 WA 2 u. WA 3 (H = Höchstgrenze)

für	I	geschossige Bebauung H max.	=	60,0 m ü. NN
für	II	geschossige Bebauung H max.	=	63,0 m ü. NN
für	III	geschossige Bebauung H max.	=	66,0 m ü. NN

5. Lärm

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB müssen die Umfassungsbauteile (z.B. Außenwände, Dächer, Außentüren und Fenster) von Aufenthaltsräumen im Bereich der ersten Baureihe und der Seitenfronten der Gebäude, bis max. 25m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie, mindestens ein Schalldämmaß (erforderliches Schalldämmaß - erf. R'w, res.) aufweisen:

5.1 für die Straßen- und Seitenfronten der Gebäude, die auf die Honschaftsstraße ausgerichtet sind = **41 dB**

5.2 für die Straßen- und Seitenfronten der Gebäude, die auf die Sigwinstraße ausgerichtet sind = **40 dB**

nachzuweisen.
Eine ausreichende Belüftung durch schallgedämmte Belüftungsanlagen ist sicherzustellen!

Hinweis:

Im Bereich der Hauptverkehrsstraßen wird die Gestaltung von lärmgeschützten Grundrissen empfohlen.

6. Stellplätze und Garagen

Innerhalb des **WA 1-** und **WA 1*-** Gebietes sind oberirdische Stellplätze, Garagen unzulässig.
Die Stellplätze und Garagen in den anderen Wohngebieten, können auch in Tiefgaragen nachgewiesen werden.

Bauflächen, als Ausgleich.

M1 = Es ist eine einheimische und standortgerechte Baumhecke, 5m breit, aus Bäumen 1. Ordnung (Hochstämme bzw. Stammbüsche 18/20 cm; je angefangene 5 m² eine Pflanze) und Sträucher (verpflanzt; 60/100 cm; je angefangene 5 m² eine Pflanze) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für den Eingriff in Natur und Landschaft durch die innere Erschließung (Verkehrsflächen) sind die Straßenbäume der Ausgleich.
Es sind nur einheimische und standortgerechte Straßenbäume zulässig, aus Hochstämmen oder Stammbüschen mit einem Stammumfang von 20/25 cm.

Die Fläche **M2** zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird der freien Sukzession überlassen.

Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NW wird für bauliche Anlagen im Plangebiet festgesetzt:

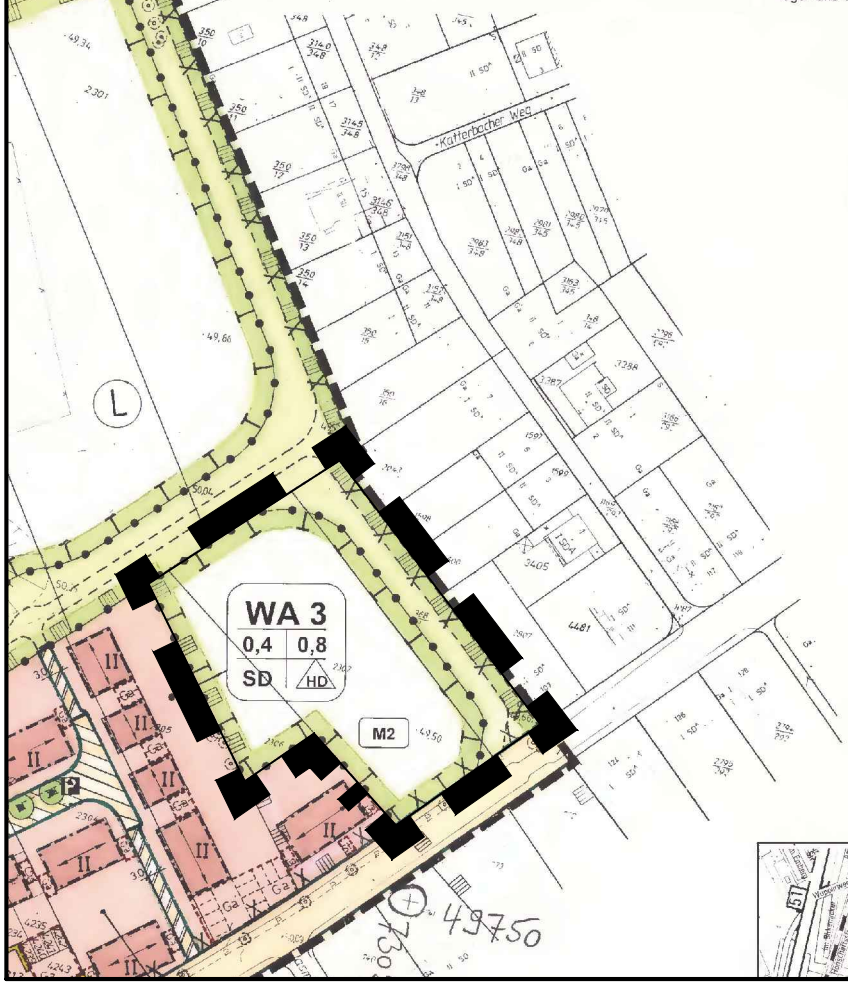
1. Gebäude im **WA 1-, WA 1*** Bereich, sind nur dort wo es die Planzeichnung festgesetzt mit Pultdächern **(PD)** und einer Dachneigung von maximal **15°** zu errichten.
Zusätzlich zu der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse ist ein weiteres Vollgeschoß mit Pultdach **(PD)** zulässig, wenn es flächenmäßig nicht mehr als ¾ des darunter liegenden Geschosses einnimmt. Ein Rücksprung gegenüber allen Außenwänden der darunterliegenden Geschosse ist nicht zwingend.

2. Gebäude im **WA 2** Bereich sind nur mit gleichseitigen und gleichwinkligen Satteldächern **(SD)** - ohne festgesetzte Hauptfirstrichtung - und einer Dachneigung von maximal **45°** zu errichten.

3. Gebäude im **WA 3** Bereich sind nur mit gleichseitigen und gleichwinkeligen Satteldächern **(SD)**, unter Berücksichtigung der Hauptfirstrichtung, mit einer Dachneigung von **30°- 40°** zu errichten.

4. Je Wohngebäude dürfen die Dachgauben in der Summe die Hälfte der Gebäudebreite nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Gaube muß mind. 1,25 m von der Außenkante Mauerwerk betragen.

5. Ausnahmen:
Die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Dachform und Dachneigung gelten nicht für die festgesetzten I-geschossigen Anbauten, sowie für Nebenanlagen und Garagen.



ohne Maßstab

Planwirkungsbereich der Vorlage zur Orientierung von Mitgliedern des Rates, der Ausschüsse und der Bezirksvertretungen, die wegen Befangenheit an den Beratungen zu diesem Tagesordnungspunkt nicht teilnehmen dürfen.