Anlage 2

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) die allgemein zulässigen für die Versorgung des Gebietes dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

2 Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Absätze 2, 3 und § 18 BauNVO)

Für eine eingeschossige Bebauung beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 4,00 m, für eine zweigeschossige Bebauung beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 6,50 m. Für Gebäude mit geneigter Dachform wird eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 12,00 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche. Grenzt das Baugrundstück an mehr als eine Verkehrsfläche, ist aus den einzelnen Bezugspunkten der entsprechende Mittelwert zu bilden.

3 Baugrenzen
Die Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch überkragende Bauteile, wie z.B. Hauseingangstreppen, Eingangsüberdachungen, Balkone und Erker auf 1/3 der Gesamtlänge des jeweiligen Baukörpers um maximal 1,50 m überschritten werden. Die jeweils zusammenhängenden Bauteile dürfen eine Länge von 5 m nicht überschreiten. Zusätzlich dürfen die Baugrenzen durch nicht unterbaute, Wintergärten um bis zu 2,00 m überschritten werden.

4 Stellplätze und Garagen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür vorgesehen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Nebenanlagen
(§ 23 Absatz 5 BauNVO in Verbindung mit § 14 Absatz 1 BauNVO)

In der im Bebauungsplan nach landesrechtlichen Vorschriften als „Vorgartenzone" (vgl. B 2) bezeichneten Fläche sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Absatz 1 BauNVO unzulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Ableitung von Abwasser und fernmeldetechnischen Zwecken dienenden Nebenanlagen sind als Ausnahme auch zulässig, soweit im Bebauungsplan hierfür keine Flächen explizit festgesetzt wurden (§ 14 Absatz 2 BauNVO).

6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1 Allgemein:
Die Standorte zu Anpflanzen von Bäumen gemäß Planurkunde werden nur nachrichtlich dargestellt. Von den dargestellten Standorten kann in einem Radius von 5 m abgewichen werden.
Gemäß der Grundsätze zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen sowie zur Bemessung von Ersatzgeldern in Bebauungsplänen (Stadt Köln, 15.12.2011) werden folgende Biotoptypen gemäß Köln-Code festgesetzt:

6.2 Private Grünfläche (nördlich gelegener Saum zur landwirtschaftlichen Nutzfläche) Die Fläche wird als Saum mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern und mindestens vier Obstbäumen angelegt anzulegen BF 51 (GH743) in Verbindung mit BB 1 (GH411).

6.3 Baumstandorte - in der Verkehrsfläche, in der privaten Grünfläche westlicher Teil, in der privaten Grünfläche/Kinderspielplatz
Pflanzung von 15 Einzelbäumen - BF 31 (GH 741), die Mindestgröße der Baumscheiben muss 6m² betragen. Für die Baumpflanzung in der Mischverkehrsfläche ist nur eine Baumart zulässig.

6.4 Private Grünanlage/Spielplatz (östliches Plangebiet)
Die Fläche ist mit Einzelbäumen und Scherrasen anzulegen BB 1 (GH411).

6.5 Anpflanzungen von Hecken auf sonstigen Flächen
Für Einfriedungen der Grundstücksgrenzen sind Laubgehölzhecken bis 1,20 m zulässig BD 4 (GH422).

Mülsammelbehälter sind mit Laubgehölzhecken abzupflanzen.

6.6 Dachbegrünung
Garagendächer sind extensiv zu begrünen, außer die Flächen werden für die Ausführung solarenergetischer Anlagen genutzt. Extensive Dachbegrünung mit Sedumgesellschaften - DC1 (NB 6243) -, Substrataufbau mind. 8 cm.

6.7 Ausgleichsfläche **MA1** (externe Ausgleichsmaßnahme) entlang Flehbach
Die 10.781 m² große städtische Fläche in der Gemarkung Langenbrück, Flur 74, Flurstücke 494 teilweise, 203 teilweise, 278/100 teilweise, 302/2 teilweise, 577 teilweise ist aus der Nutzung zu nehmen. Die externe Ausgleichsfläche **MA1** liegt außerhalb des Plangebiets, südwestlich des Flehbachs, zwischen Bröck und dem Lembacher Weg (siehe Übersichtsplan).

Auf der 10.781 m² großen Ausgleichsfläche/**MA1** (Maßnahmenfläche/**MA1**) sind Gebüsche mit überwiegend standortspezifischen Gehölzen - **BB1 (GH 51 und** Krautsäume und Langgraswiesen EA1 (LW 4111) zu entwickeln.

6.8 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen
Gemäß § 9 Absatz1a BauGB werden die Pflanz- und Ausgleichsflächen den Flächen zugeordnet, auf denen im Bebauungsplan ein Eingriff ermöglicht wird:

Die Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß 6.2 und 6.7/**M1** und/**MA1** werden den Eingriffen durch die allgemeinen Wohngebiete (WA) zugeordnet.
Die Pflanzmaßnahmen gemäß 6.3 und 6.4 - Baumpflanzungen und Anlage einer Grünfläche werden den Eingriffen durch die Verkehrsflächen zugeordnet.

7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile der Gebäude sind entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R´w.res) gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe November 1989) zu errichten. Dabei gelten für die im Bebauungsplan mit Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Fassadenabschnitte die entsprechenden Anforderungen für Lärmpegelbereich III. Die vorgenannte Bestimmung der Lärmpegelbereiche gilt für den Fall, dass das Bauvorhaben weder von der Regelbauweise abweicht noch die zulässige Geschossigkeit unterschreitet. Sollte dies zutreffen, kann die Einstufung der Lärmpegelbereiche im Einzelfall im baurechtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachzuweisen. Für alle übrigen Baufelder gelten die Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich II (vergleiche jeweils Tabelle 8 der DIN 4109).

Ausnahmen von Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

Hinweis: Eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftungseinrichtung für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) muss vorgesehen werden, die für einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sorgt.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 und Absatz 4 BauO NRW)

1 Dachaufbauten
Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind zulässig auf 1/3 der Gesamtlänge des jeweiligen Baukörpers. Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser sind nicht zulässig.

2 Vorgartenzone
Vorgartenzone ist der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der ihr am nächsten liegenden Baugrenze.

In der als Vorgartenzone festgesetzten Fläche sind als Einfriedungen nur Hecken aus Laubgehölzen bis 1,20 m Höhe über das angrenzende Straßenniveau zulässig.
(siehe A 7.5)

Die Vorgartenzone, die nicht für Zuwegungen und Stellplätze genutzt werden, ist gärtnerisch mit Rasen, Pflanzen, Sträuchern und Bäumen zu gestalten.

3 Gartenhäuser
Standorte für Gartenhäuser sind nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und den ihr am nächsten liegenden Baugrenzen (Vorgartenzone) zulässig. Es sind nur Gartenhäuser aus Holz zulässig, die nicht größer als 6 m² und nicht höher als 3 m über dem natürlichen Gelände sind.

4 Dachüberstände
Dachüberstände aller Art dürfen nicht mehr als 40 cm betragen. Vordächer und reine Überdachungen ohne umgehende Außenwände sind hiervon ausgenommen.

5 Dacheindeckung
Als Dacheindeckung sind nur unglasierte Dachsteine, Dachpfannen oder Dachziegel sowie Eindeckungen aus nicht glänzendem Metall in einheitlicher Färbung zulässig

Die Eindeckung von Nebendächern ist hinsichtlich Material und Farbe identisch mit dem Hauptdach auszuführen.

6 Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen
Bei Zufahrten und Stellplätzen sind Rasenfugenpflaster und nicht befestigte, wasserdurchlässige Materialien ausgeschlossen.

7 Abgrabungen
In der Vorgartenzone (Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen) sind Abgrabungen (einschließlich z.B. Kellertreppen und offene Lichtschächte) nicht zulässig.

8 Fassadengestaltung
Im Plangebiet sind bei der Fassadengestaltung nur mineralische Materialien zu verwenden.

Im Plangebiet sind bei der Farbgestaltung von Putzfassaden in Anlehnung an die RAL-Farbtafeln nur folgende Farbtöne zu verwenden:
Gelb- und Beige-Töne (1000-1037)
Orange-Töne (2000-2012) mit Ausnahme von Leuchtorange (2005)
Rot-Töne (3000-3031) mit Ausnahme von Leuchtrot und Leuchtkarmin (3024+3026)
Grau-Töne (7000-7047)
Braun-Töne (8000-8028)
Weiß- und Schwarztöne (9001-9018)

C KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

Boden
Die Bestimmungen insbesondere des § 12 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG, NW) sind zu beachten.

Niederschlagswasser
Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Eine Versickerungsfähige Schicht liegt nach Bodengutachten in einer Tiefe zwischen -1 und -2 m unter GOK. Bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die Untere Wasserbehörde bei der Stadt Köln einzuschalten.

Lärm
Das Plangebiet ist durch überhöhte Lärmimmissionen aus dem Flugverkehr vorbelastet.

Straßenprofil
Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt.

Bodenfunde
Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die archäologische Bodendenkmalpflege bei der Stadt Köln (Römisch-Germanisches Museum) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung der archäologischen Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittelbeseitigung
Innerhalb des Plangebietes sind Bombenblindgänger bzw. Kampfmittel nicht auszuschließen. Beim Auffinden von Kampfmitteln oder festgestellten außergewöhnlichen Verfärbungen sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. Sollten Erdarbeiten mit erhöhter mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefendetektion empfohlen. Die ermittelnde Ordnungsbehörde oder die nächstgelegene Polizeidienststelle ist unverzüglich zu verständigen.

Baumschutz Gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung - BSchS) vom 01.08.2011 sind Ersatzpflanzungen beziehungsweise Ersatzgeldzahlungen für im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällende Bäume zu leisten, soweit diese Bäume nicht bei der Bewertung und Bilanzierung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) berücksichtigt wurden. Es handelt sich bei den Bäumen, die nicht unter die Baumschutzsatzung fallen, in der Regelum solche, die sich auf den im Bebauungsplan dargestellten Eingriffsflächen befinden.

Nachrichtliche Übernahmen
Gemäß § 9 (6) BauGB wird auf

die Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Erker Mühle, die auf der Grundlage des § 19 WHG durch Verordnung festgesetzt ist,

den Schutzbereich Köln/Bonn-Radar,

den Bauschutzbereich Flughafen Köln/Bonn,

das Landschaftsschutzgebiet (L 22) für Flurstück 236/133

nachrichtlich hingewiesen.

Rechtsgrundlagen
Für den Bebauungsplan sind nachfolgende Hinweise zu beachten:
- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
- Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtsbestimmungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.

Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke
DIN4109 „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992 und Änderung A1 vom Januar 2001, Beuth Verlag GmbH, Berlin.

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde des Bebauungsplanes verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln, Planikammer, Zimmer 06.E.05, Stadthaus, Willy-Brandt Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

VERFAHRENSVERMERKE

Es wird bescheinigt, dass diese Planungsunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs.2 Planz V 90 entspricht. (Stand....24.02.2008.....) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI) gez. R. Ruhmhard	Für den Planentwurf Stadtplanungsamt Dipl.-Ing. Arch. Amtsleiterin gez. Anne L. Müller Köln, den 19.11.2012 Dezernat VI Stadtentwicklung, Planen und Bauen gez. F. - J. Höing Beigeordneter Köln, den 20.11.2012	Die Planaufstellung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 09.12.2010 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 22.12.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden. gez. K. - J. Klipper Vorsitzender Köln, den 27.11.2012	Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 02.05.2011 bis 09.05.2011 nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. gez. M. Thiele Bezirksbürgermeister / -in Köln, den 19.11.2012	Die Planaufstellung und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am beschlossen worden. gez. K. - J. Klipper Vorsitzender Köln, den 27.11.2012
Der Planentwurf hat in der Zeit vom 22.11.2012 bis 21.12.2012 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen. Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag gez. Ralf Becker Köln, den 08.01.2013	Der Planentwurf ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durch Beschluss des Rates am geändert worden. Oberbürgermeister Köln, den	Dieser Bebauungsplan ist vom Rat in seiner Sitzung am nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BuGB beschlossen worden. Oberbürgermeister Köln, den	Dieser Bebauungsplan ist nah § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom genehmigt worden. Az.: Bezirksregierung Köln im Auftrag Köln, den	Die ortsübliche Bekanntmachung über die Genehmigung / den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt. Oberbürgermeister Köln, den

ZEICHENERKLÄRUNG

1. 2.
WA Allgemeines Wohngebiete
1. überbaubar 2. nicht überbaubar

GRZ 0,4 Grundflächenzahl
GFZ 0,8 Geschossflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse
o offene Bauweise
ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD Satteldach
Firstrichtung

Baugrenze
Strassenverkehrsflächen
Strassenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
T Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)
V Verkehrsberuhigter Bereich
P öffentliche Parkflächen
Einfahrtsbereich
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Bäume zu pflanzen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
GA Garagen
Grenzen zw. verschiedenen Nutzungen bzw.Maßen baulicher Nutzung
LPB III Abrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
private Grünfläche
Spielplatz
M1 / MA1 Bezeichnung Ausgleichsflächen

"Am Lusthaus" in Köln-Rath / Heumar

Bebauungsplan Nr. 76441/02

0 50 100

Stadt Köln