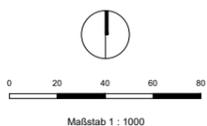




**Festsetzungsschablone:**

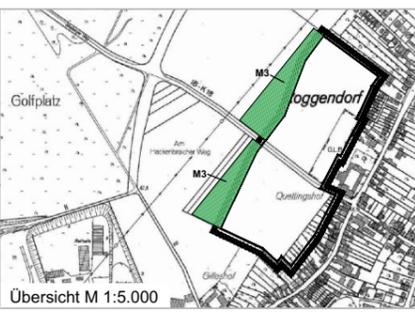
<b>WA 1</b> II - III 0,5 FD 0' - 8' WH (I) max. 8,0 m WH (II) max. 11,0 m	<b>WA 2</b> II 0,4 SD 40' TH max. 6,5 m FH max. 11,0 m	<b>WA 3</b> II 0,4 SD 40' TH max. 6,5 m FH max. 11,0 m	<b>WA 4</b> II 0,4 SD 40' TH max. 6,5 m FH max. 11,0 m
<b>WA 5</b> II 0,4 SD 40' TH max. 6,5 m FH max. 11,0 m	<b>WA 6</b> II 0,5 FD 0' - 8' WH (II) max. 8,0 m WH (III) max. 11,0 m	<b>WA 7</b> II 0,4 SD 40' TH max. 6,5 m FH max. 11,0 m	<b>WA 11</b> II - III 0,5 FD 0' - 8' WH (II) max. 8,0 m WH (III) max. 11,0 m
<b>WA 8</b> II 0,4 SD 40' TH max. 6,5 m FH max. 11,0 m	<b>WA 9</b> II 0,4 SD 40' TH max. 6,5 m FH max. 11,0 m	<b>WA 10</b> II 0,4 SD 40' TH max. 6,5 m FH max. 11,0 m	

Detail - Zeichnung  
Maßstab 1 : 250



**Externe Kompensation:**

**Maßnahme 3 (M3):**  
13% BA 12 (GH621); 87% EA31 (LW112)  
auf den außerhalb des Bebauungsplan liegenden Flurstücken 300 (teilweise) und 332 (teilweise) der Gemarkung Worringen, Flur 41 und Flurstück 596 (teilweise) der Gemarkung Worringen, Flur 36, die sich in privatem Eigentum befinden. Auf den Flächen wird eine Extensivwiese mit Feldgehölzstreifen zu den Rändern erstellt.



- 1. Textliche Festsetzungen**
    - 1. Ausschluss von Nutzungen**  
Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO ist im Teilgebiet WA 6 auf der besonders gekennzeichneten Fläche nur eine Nutzung als Kindertagesstätte zulässig.
    - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in allgemeinen Wohngebieten vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
    - 2. Höhen baulicher Anlagen**  
2.1 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO werden für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen die unteren Bezugspunkte wie folgt bestimmt:  
45,00 m über NN in den Teilgebieten WA 1 - 6  
46,00 m über NN in den Teilgebieten WA 7 - 11.  
2.2 Bei Gebäuden mit Flachdächern dürfen die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen durch technische Aufbauten - wie Solaranlagen, Antennen oder Satellitenantennen - bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden. Die Aufbauten müssen um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante Abstand halten.
    - 3. Grundflächenzahl**  
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf in den Teilgebieten WA 1, 6 und 11 (Wohnhöfe) die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen unterirdischer Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
    - 4. Abweichende Bauweise / Tiefe der Abstandsflächen**  
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO werden folgende abweichende Bauweisen festgesetzt:  
4.1 In den Teilgebieten WA 1, 6 und 11 (Wohnhöfe) sind nur Hausgruppen zulässig. Die Länge einer Hausgruppe darf bis zu 60,00 m betragen, gemessen auf ihrer Rückseite. Kindertagesstätten sind hiervon ausgenommen und durch als Einzelgebäude zulässig.  
4.2 In den Teilgebieten WA 1 und 11 ist das dritte Vollgeschoss einer Hausgruppe in halbhöfener Bauweise zu errichten. Hierbei sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB Abweichungen von den nach § 6 BauO NRW anzuhaltenden Abstandsflächen zulässig, wenn zur Nachbargrenze noch ein seitlicher Abstand von mindestens 3,00 m verbleibt. Aneinander grenzende Gebäude und Gebäudeabstände auf der dritten Geschossebene sind unzulässig. Die Grundfläche des dritten Vollgeschosses darf maximal zwei Drittel der Grundfläche des zweiten Vollgeschosses betragen.
    - 4.3 In den Teilgebieten WA 2, 5, 8 und 10 (Doppelhäuser) gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB für Erker an der Gebäudefront abweichend von § 6 Abs. 7 Nr. 3 BauO NRW, ein zur Nachbargrenze einzuhaltender Mindestabstand von 1,00 m.
    - 5. Überbaubare Grundstücksfläche**  
Gemäß § 23 Abs. 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO dürfen die rückwärtigen Baugrenzen mit Ausnahme der Teilgebiete WA 1, 6 und 11 (Wohnhöfe) durch Terrassen einschließlich ihrer Trennwände sowie durch Balkone bis zu einer Tiefe von jeweils 4,00 m überschritten werden.
    - 6. Breite der Baugrundstücke**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird für die Breite der Baugrundstücke in den Teilgebieten WA 3, 4, 7 und 9 (Einzelhäuser) ein Mindestmaß von 12,50 m und ein Höchstmaß von 16,00 m festgesetzt. Die zulässige Breite ist an der Straßenbegrenzungslinie anzuhalten.
    - 7. Zahl der Wohnungen**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den Teilgebieten WA 3, 4, 7 und 9 (Einzelhäuser) pro Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. In den übrigen Teilgebieten ist pro Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig.
    - 8. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze**  
8.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in den Teilgebieten WA 2 - 5 und WA 7 - 10 Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in deren seitlicher Voränderung zulässig. In den Teilgebieten WA 1, 6 und 11 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; unterirdische Garagen mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 0,8 m sind ebenfalls zulässig.  
8.2 In den Teilgebieten WA 3, 4, 7 und 9 (Einzelhäuser) sind Garagen und Carports nur auf der Nordostseite der Wohngebäude zulässig.  
8.3 In den Teilgebieten WA 2 - 5 und WA 7 - 10 müssen die Zufahrten zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Garagen oder Carports mindestens 7,00 m tief sein; ansonsten gilt für Garagen und Carports gegenüber Straßenbegrenzungslinien ein Mindestabstand von 1,00 m.
  - 9. Ein- und Ausfahrten**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sind entlang des Straberger Weges Ein- und Ausfahrten von Grundstücken unzulässig.
  - 10. Flächen für Nebenanlagen**  
10.1 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind in den Teilgebieten WA 2 - 5 und WA 7 - 10 Nebenanlagen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen sowie auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 2,30 m über Gelände und einen umbauten Raum von 20 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.  
10.2 In Vorgärten sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Abstellplätzen für Müllbehälter und Fahrräder unzulässig.
  - 11. Schallschutzmaßnahmen**  
11.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauwänden von Außenbauwänden nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe November 1989) zu treffen. Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind Schlaf- und Kinderzimmer mit fensterunabhängigen Schallschirmen auszurüsten.  
11.2 Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung geringere Anforderungen an den Schallschutz nachgewiesen werden.  
11.3 Für die entlang des Straberger Weges festgesetzten Lärmschutzmauern gilt eine Höhe von 1,80 bis 2,00 m über der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche. Die Lärmschutzmauern können durch die Stülkung von Garagen oder sonstiger Baukörper ersetzt werden, wenn ihre abschirmende Wirkung unverändert gewährleistet bleibt.
  - 12. Ausgleichsmaßnahmen**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:  
12.1 **Maßnahmenfläche 1 (M1)**  
Pflanzung einer Extensivwiese mit Baumreihe - EA 31 (95 %) / BF31 (5 %)  
12.2 **Maßnahmenfläche 2 (M2)**  
Pflanzung einer Baumreihe mit Unterpflanzung - BF31 (2 %) / H47 (98 %).
  - 13. Sonstige Pflanzmaßnahmen**  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden folgende Pflanzmaßnahmen festgesetzt:  
13.1 **Straberger Weg (P1)**  
Pflanzung einer Baumreihe mit standortgerechten Laubbäumen in Abständen von 15,00 m - BF31 / GH14  
13.2 **Planstraßen 1 und 2 (P2)**  
Pflanzung von 26 standortgerechten Laubbäumen als Hochstamm, jeweils 13 Bäume in Planstraße 1 und 2 - BF31 / GH14  
13.3 **Allgemeines Wohngebiet (P3)**  
Pflanzung von standortgerechten Hecken entlang angrenzender Maßnahmenflächen und öffentlicher Grünflächen - BD3 / GH12  
13.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten Straßenzweige können als verkehrstechnischen sowie aus ver- und entsorgungstechnischen Gründen verschoben werden.
- II. Gestalterische Festsetzungen**  
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 98 Abs. 1 und 4 BauO NRW werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:  
1. **Dachform / Dachneigung / Firstrichtung**  
Gebäude sind mit der in der Planzeichnung festgesetzten Dachform, Dachneigung und Firstrichtung zu errichten.  
2. **Dachaufbauten**  
2.1 In den Teilgebieten WA 2 - 5 und WA 7 - 10 sind Flachdachgauben, Schiepgauben und Giebelgauben, Zwerchhäuser mit Satteldach oder Flachdach sowie Dachschneitze zulässig. Zwerchhäuser sind dadurch definiert, dass die Giebelwand des Zwerchhauses in der Flucht der darunterliegenden Außenwand liegt und sich konstruktiv auf die darunterliegende Wand stützt. Gauben springen dagegen gegenüber der Außenwand zurück. Für Gauben, Zwerchhäuser und Dachschneitze gelten folgende Festsetzungen:  
Die Gesamtlänge von Gauben, Dachschneitzen und Zwerchhäusern darf ein Drittel der Gesamtbreite des Daches einschließlich des seitlichen Dachüberstandes nicht überschreiten. Doppelhäuser dürfen eine gemeinsame Gaube bzw. einen gemeinsamen Zwerchgiebel besitzen, wobei zu den Gebäudeabwärtswänden ein Abstand von mindestens 1,25 m einzuhalten ist. Bei Einzelgauben/Zwerchhäusern für jede Doppelhaushälfte muss der seitliche Abstand zu der Gebäudeseite mindestens 1,00 m betragen. Mehrere Gauben und Einrische in einer Dachfläche sind mit ihren Ober- und Unterkanten in gleicher Höhe anzurorden.  
In allen Fällen muss der Abstand zum First mindestens 1,50 m betragen, gemessen in der Dachschneitze.  
2.2 Sonnenkollektoren und Solarzellen sind bei Satteldächern mit gleicher Neigung (40 Grad) in die Dachflächen einzufügen.
- III. Hinweise**
  - Für die festgesetzten Biotypen (Kürzel) gelten die Grundsätze zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach §§ 135a - 135c BauGB vom 15.12.2011. Die Satzung wurde im Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 01 vom 04.01.2012 veröffentlicht.
  - Laut Artenschutzverordnung vom 05.11.2012 (SR Stadt-Raum) ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. keine vorgeschriebenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Gemäß § 39 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen im Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September verboten. Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes sind zum Schutz von Nist- und Brutstätten unter naturschutzrechtlicher Aufsicht durchzuführen.
  - Im Falle archäologischer Bodenfunde ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) die archäologische Bodenforschung bei der Stadt Köln einzuschalten.
  - Innerhalb des Plangebietes ist mit Kriegsaltsäten zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodengriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.
  - Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern; hiervon ausgenommen sind die Teilgebiete WA 1, 6 und 11. Bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die Untere Wasserbehörde bei der Stadt Köln einzuschalten.
  - Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt. Die festgesetzten Straßenbreiten können aus verkehrstechnischen sowie aus ver- und entsorgungstechnischen Gründen verschoben werden.
  - Das Plangebiet ist durch den örtlichen Verkehrsmittel belastet. Durch die in der Umgebung betriebene Landwirtschaft treten zeitweise Geruchsemissionen auf.
  - DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Planummer, Zimmer 06 E 05, Stadthaus, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten einsehbar.
  - Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
  - Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
  - Es gilt die Planzeichnungverordnung (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
  - Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 13.03.2007 (GV. NRW. S. 133).
  - Es gilt jeweils die mit Erlass dieser Satzung geltende Fassung (Hinweise 8 - 12).

<b>Zeichenerklärung</b>	<b>Planung</b>	<b>Bestand</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Strassenbegrenzungslinie</li> <li>Strassenverkehrsflächen</li> <li>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</li> <li>Zweckbestimmung</li> <li>Verkehrsbefugniser Bereich</li> <li>F + R Fuß- und Radweg</li> <li>Flächen für Vorrangparcels</li> <li>Zweckbestimmung</li> <li>Lärmschutzmauer H (Höhe) 1,80 - 2,00m</li> <li>Abgrenzung zwischen Lärmpegelbereich z.B. III und IV nach DIN 4109</li> <li>Grenzen zw. verschiedenen Nutzungen sowie zw. Mafien baulicher Nutzung</li> <li>Grenze zwischen Nutzungsgarten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grenze des öffentlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</li> <li>Allgemeines Wohngebiet</li> <li>Geschäftszahl</li> <li>Grundflächenzahl</li> <li>Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)</li> <li>Zahl der Vollgeschosse (als Mindest- und Höchstmaß)</li> <li>Zahl der Vollgeschosse (stehend)</li> <li>TH Traufhöhe</li> <li>TH Firsthöhe</li> <li>WH Wandhöhe</li> <li>WH (II) Wandhöhe zweites Gesch.</li> <li>WH (III) Wandhöhe drittes Gesch.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>vorhandene Gebäude</li> <li>Baum</li> <li>Bereich topografische Begrenzung</li> <li>Flurstücksgröße</li> <li>Flurstück</li> <li>vorhandene Höhenlage über NN</li> </ul>

<p>Es wird beschließt, daß diese Planunterlagen den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanV 90 entsprechen. (Stand Mai 2012)</p> <p>Offiziell best. vom Ing. F. Lenzler Willemstraße 33 52728 Heide Tel. 0228/9343-0 Fax. 9343-30</p>	<p><b>ISF RAUM</b></p> <p>Zur Person: 4776 Max Heidekampstraße 10 50769 Köln Tel. 0228 368 266 Fax: 0228 368 267</p> <p>Haan, den</p>	<p>Die Planaufstellung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am örtlich beauftragten worden.</p> <p>Haa, den</p>	<p>Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.</p> <p>Haa, den</p>	<p>Die Planaufstellung und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss beschlossen worden.</p> <p>Haa, den</p>
<p>Der Planentwurf hat in der Zeit von bis nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegt.</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsausschuss im Auftrag</p> <p>Köln, den</p>	<p>Der Planentwurf ist nach § 4 Abs. 3 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durch Beschluss des Rates am gebilligt worden.</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>Köln, den</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist vom Rat in seiner Sitzung am nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>Köln, den</p>	<p>Dieser Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom genehmigt worden.</p> <p>Az.: Bezirksregierung Köln im Auftrag</p> <p>Köln, den</p>	<p>Die öffentliche Bekanntmachung über die Genehmigung / den Beschluss des Bebauungsplanes nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>Köln, den</p>

**Bebauungsplan Nr. 59570/05**

"Straberger Weg in Köln-Roggendorf / Thenhoven"

Stand 10.09.2013

Maßstab 1 : 1000

Der Oberbürgermeister