

70370/03

RONDORF-LAND Fl.17



Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 1 - 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen - nicht zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn Läden und Verkaufsstellen in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6 - 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsgaststätten nicht zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Mischgebiet die nach § 6 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme vorgesehenen Vergnügungsgaststätten nicht zulässig.
- Gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO werden folgende Höhen baulicher Anlagen als Höchstgrenze festgesetzt:
 - für die II-geschossige Kindertagesstätte eine Gebäudehöhe von max. 8,00 m,
 - für die max. II-geschossig festgesetzte Bebauung im allgemeinen Wohngebiet eine Firsthöhe von max. 10,50 m,
 - für die max. III-geschossig festgesetzte Bebauung im allgemeinen Wohngebiet eine Firsthöhe von max. 10,00 m sowie eine Firsthöhe von max. 13,80 m.

Diese Höchstgrenzen beziehen sich auf die mittlere Höhenlage der an das Grundstück grenzenden Gehweghinterkante der festgesetzten Verkehrsfläche.

- Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet östlich des Unter Buschweges (max. II) Stellplätze und Garagen nur auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für die nach außen abschließenden Gebäudeteile von Aufenthaltsräumen an den der B 9 bzw. der L 150 zugewandten Seiten ein Gesamtschallschutzmaß von 40 dB für Wohnungen und 35 dB für Büros festgesetzt. Dabei ist eine ausreichend schalldämmte Belüftung sicherzustellen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind notwendige Fenster von Wohn- und Schlafräumen nicht an den der B 9/L 150 zugewandten Seiten der Gebäude anzuordnen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt:
 - In den Flächen für das "Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" sind eine Reihe von Winterlinden (*Tilia cordata*) Höchst. 3xv., m.B., 20-25 Stk im Einzelabstand von ca. 15,00 m und Sträucher in der Pflanzqualität 2xv., o.B., 60-100 cm wie Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuß (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Hundsröse (*Rosa canina*) zu pflanzen;
 - die Lärmschutzwände sind mit standorttypischen Bepflanzungen zu begrünen.
- Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können die in den Verkehrsflächen festgesetzten Standorte für zu pflanzende Bäume insoweit verändert werden als es der Straßenausbau, die Zufahrten zu den Grundstücken oder die Anlagen zu deren Ver- und Entsorgung erforderlich machen.

Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauO NW werden für die Bebauung im WA bzw. MI folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

- Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 45°.
- Es sind nur Gebäude mit der durch Pfeile festgesetzten Hauptfirstrichtung zulässig.
- Dachgauben sind nicht direkt aus der Fassade zu entwickeln, sondern müssen insgesamt innerhalb der Dachfläche liegen. Übereinanderliegende Gauben bzw. Gaubenreihen innerhalb der Dachfläche sind nicht zulässig.
- Dachgauben und Dachanschnitte sind nur zulässig, wenn ihre Breite die Hälfte der Gebäudebreite nicht überschreitet und ein Abstand von mindestens 1,25 m zur Giebelseite bzw. zur gemeinsamen Haustrennwand eingehalten wird.
- Ausnahmeregelung:
Bei der Realisierung von größeren zusammenhängenden Bauvorhaben unter einer einheitlichen Entwurfs- und Ausführungsplanung kann von den o. g. Festsetzungen abgewichen werden. Diese Ausnahmeregelung kann aber nur dann gelten, wenn gewährleistet ist, daß durch die Abweichungen die geordnete Erhaltung und Fortentwicklung des Orts- und Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt wird.

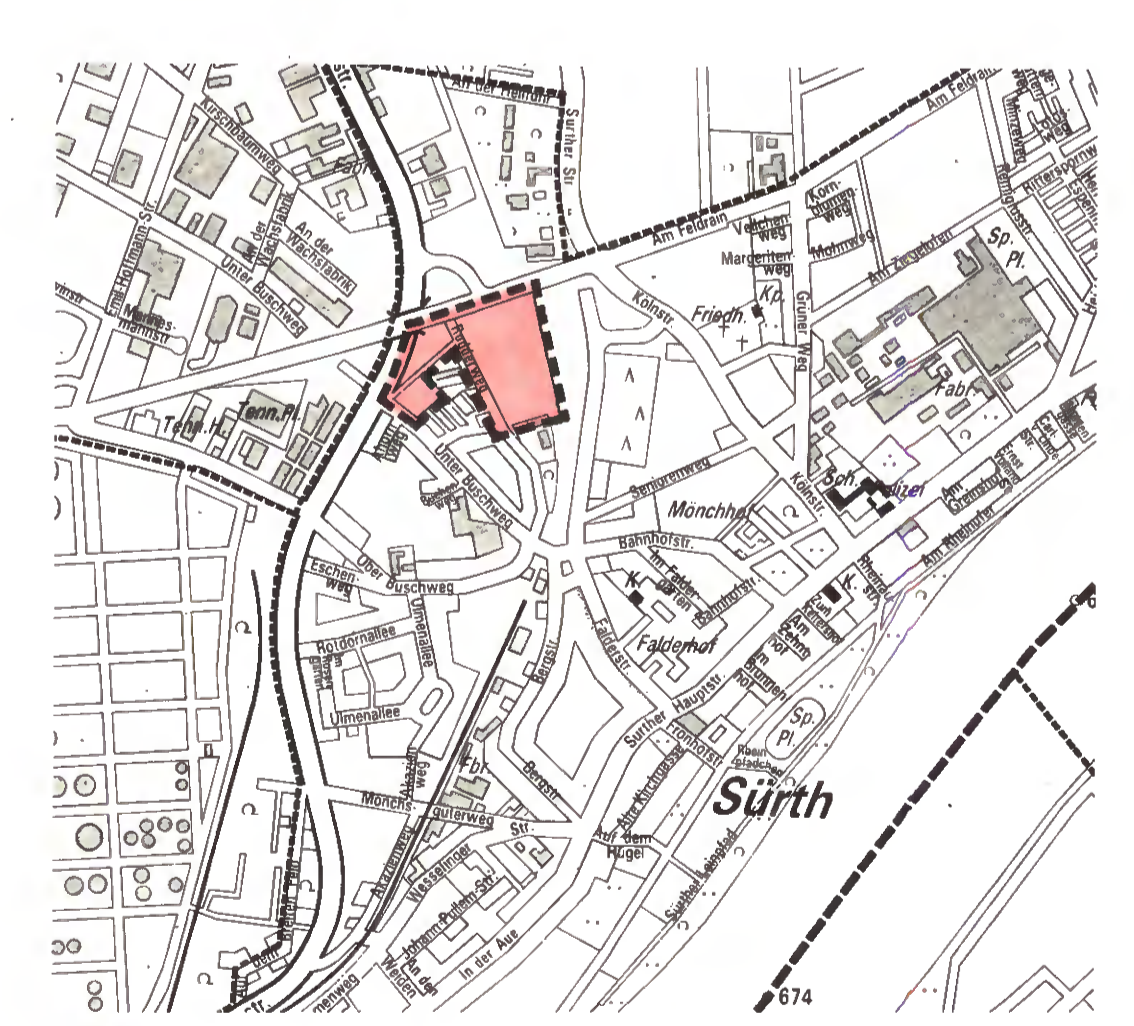
Nachrichtliche Übernahmen

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

- die Anbauverbotszone entlang der Industriestraße und der L 150 gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz,
- die gemäß § 19 Wasserhaushaltsgesetz festgesetzte Wasserschutzzone III für das Wasserwerk Hochkirchen.

Hinweise

- Das Gebiet ist durch Verkehrs- und Gewerbelärm sowie durch Luftschadstoffe vorbelastet.
- Im Gebiet ist mit dem Auftreten von Bodendenkmälern zu rechnen. Ausschachtungsarbeiten im Rahmen von Bauvorhaben sind archäologisch zu überwachen.
- Es gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I S.132).
- Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preuss. Fluchtliniengesetzes von 1875, des Aufbaugesetzes Nordrhein-Westfalen und des Bundesbaugesetzes treten mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes außer Kraft.
- Das Profil der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt.



<p>Es wird bescheinigt, daß diese Planunterlagen den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Plan V 81 entspricht (Stand 04/82)</p> <p>Vermessungs- u. Katasteramt Verm. Abt. Köln, den 30.1.1994</p> <p>Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt Im Auftrag gez. Ohme Köln, den 31.08.1993</p>	<p>Für den Planentwurf Stadtplanungsamt gez. Riedel Köln, den 24.06.1993</p> <p>Dezernat für Wirtschaft und Stadtentwicklung gez. Fruher Beigeordneter Köln, den 24.06.1993</p> <p>Der Oberbürgermeister Köln, den 2.2.1994</p>	<p>Planaufstellung - Änderung - Ergänzung vom Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung am 16.12.1993...gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. IS 2253) beschlossen und am 19.05.1993...ortsüblich bekannt gemacht. Köln, den 19.05.1993</p> <p>Oberbürgermeister</p>	<p>Das Anhörungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 17.09.1993 bis 21.09.1993 (am 19.05.1993) stattgefunden.</p> <p>Siegel gez. Bürger Oberbürgermeister Köln, den 05.07.1993</p> <p>Der Regierungspräsident Im Auftrag Köln, den 19.05.1993</p>	<p>Planaufstellung - Billigung des Planentwurfes und öffentliche Auslegung mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom Rat in seiner Sitzung am 29.06.1993...beschlossen.</p> <p>Siegel gez. Bürger Oberbürgermeister Köln, den 05.07.1993</p> <p>Die ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens § 4 Abs. 1 BauGB für diesen Bebauungsplan einschließlich des Hinweises nach § 12 BauGB ist am 16.05.1994...erfolgt.</p> <p>Der Oberbürgermeister Köln, den 05.07.1993</p>	<p>Durchgang / Durch- fahrt</p>	<p>Zeichenerklärung</p> <p>WS Kleinsiedlungsgebiet WR Reines Wohngebiet WA Allgemeines Wohngebiet MD Dorfgebiet MI Mischgebiet MK Kerngebiet GE Gewerbegebiet GI Industriegebiet B Besondere Wohngebiet SO Sondergebiet</p> <p>Z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z.B. III Höchst- u. Mindestgrenze überbaubare Grundstückfl.</p> <p>GRZ Grundflächenzahl GFZ Geschossflächenzahl BMZ Baumstammzahl</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p> <p>offene Bauweise nur Einzel- und Doppel- häuser zulässig nur Hausgruppen zulässig nur Einzelhäuser zulässig geschlossene Bauweise Gartenhof- und Atriumhäuser</p> <p>Baumlinie Baugrenze Grenzen zw. verschiedenen Nutzungen sowie zw. Maßen baulicher Nutzungen Grenze zwischen Nutzungsarten</p> <p>Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen</p> <p>Fläche für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen sowie für Abfrierungen</p> <p>T Trafostation U Umspannwerk G Gasdruckreglerstation</p> <p>offene Bauweise Hauptfirstrichtung Lärmschutzwand</p> <p>Stellplätze Garagen Gemeinschaftsstellplätze Gemeinschaftsgaragen Tiefgaragen</p> <p>Baugrenze unterhalb der Geländeoberfläche</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Straßenverkehrsflächen Verkehrsflächen beson- derer Zweckbestimmung</p> <p>Flächen für Bahnanlagen</p> <p>Mit Leit- tungsrecht zu belastende Flächen bei schmalen Flächen</p> <p>Öffentl. Grünflächen</p> <p>Private Grünflächen</p> <p>Parkanlage</p> <p>Dauerkiegelärten</p> <p>Bereich der Ein- und Ausfahrten Wandhöhe in Metern</p> <p>Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</p> <p>Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern</p> <p>Bäume zu pflanzen</p> <p>Flächen für die Landwirtschaft</p> <p>Wald</p> <p>Denkmalschutzwürdige Anlagen</p> <p>Flächen die dem Land- schaftsschutz unterliegen</p> <p>Neue Höhenlage über NN</p> <p>Öffentl. Parkflächen</p> <p>Grenze der Wasser- schutzzone</p> <p>vorh. Gebäude</p> <p>II VI Zahl der Vollgeschosse ausgebautes Dachgeschoss</p> <p>Bordstein</p> <p>Straßenbahnlinie</p> <p>Bäume</p> <p>vorh. Höhenlage über NN</p>	<p>Bebauungsplan Nr. 70370/03 Maßstab 1:1000</p> <p>0 10 50 100m</p> <p>Stadt Köln Der Oberstadtdirektor</p> <p>Bestand</p> <p>vorh. Gebäude</p> <p>II VI Zahl der Vollgeschosse ausgebautes Dachgeschoss</p> <p>Bordstein</p> <p>Straßenbahnlinie</p> <p>Bäume</p> <p>vorh. Höhenlage über NN</p>
---	---	--	---	---	-------------------------------------	---	---