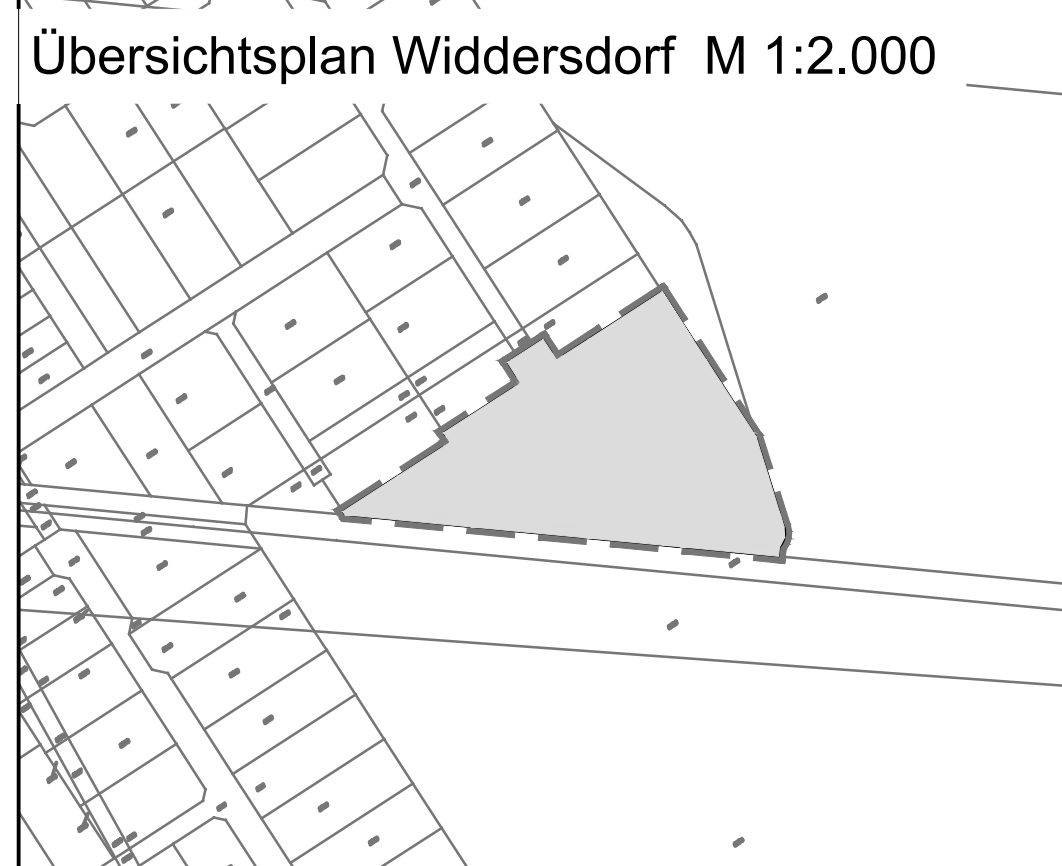




I. Textliche Festsetzungen

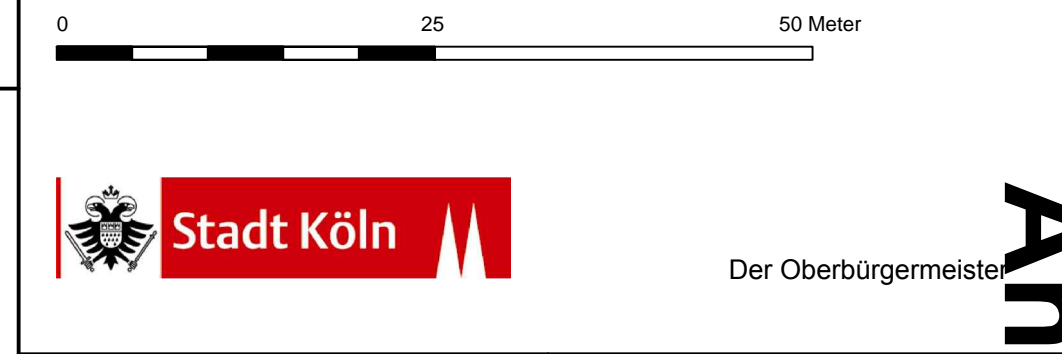
- Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
Reine Wohngebiete (WR)
 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die im Reinen Wohngebiet WR ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit nicht zulässig. Das gilt auch für Mobilfunkanlagen als Hauptnutzung sowie fernmelde-technische Nebenanlagen (Mobilfunkanlagen) im Sinne von § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.
 - Festsetzung der Gebäudehöhe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO**
 Einzelhäuser sind bis zu einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 11,0 m zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes und gilt für die gesamte Gebäudelänge. Technische Aufbauten für Aufzüge dürfen bis zu 1,0 m über die festgesetzte Gebäudehöhe hinausragen.
 Die festgesetzten Höhen über NHN beziehen sich auf die in der Planzeichnung festgesetzte Bezugshöhe (BH).
 - Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**
 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und im seitlichen Grenzabstand zulässig. Zur Erschließung dieser Anlagen ist mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten mindestens eine 6 m lange Vorfahrtsfläche herzustellen.
 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den Vorgärten Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern oder Abstellräumen nicht zulässig.
 - Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO sind in Wohngebäuden höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.
 - Private Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr. 15 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB)**
 Die in den privaten Grünflächen vorhandenen Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten beziehungsweise bei Verlust zu ersetzen. Bei Verlust sind Obstbäume mit folgender Qualität zu pflanzen: Hochstämme, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm
 - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
Hausgärten
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen je vollendete 50 m² nicht versiegelter Grundstücksfläche mit mindestens einer Pflanze entsprechend der aufgeführten Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- II. Gestalterische Festsetzungen**
- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW werden folgende Gestalterische Festsetzungen getroffen:**
- Satellitenschüssel**
 Satellitenschüsseln sind nur auf dem Dach zulässig. Bei geneigten Dächern darf die Firsthöhe des Gebäudes nicht überschritten werden. Die Satellitenschüssel muss die Farbe der Dacheindeckung aufweisen. Bei Flachdächern darf die Attikahöhe durch die Satellitenschüssel maximal um 1,0 m überschritten werden und die Satellitenschüssel muss in der Farbe Grau sein.
 - Werbeanlagen**
 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses (EG) bis zur Unterkante Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses (1. OG) zulässig.
 Je Unternehmensniederlassung ist ein Werbeträger auf der Hauswand zulässig.
 Bewegliche (laufende), blinkende und Wechsellichtwerbung, akustische und mit Spiegeln unterlegte Werbeanlagen, Lichtwerbeanlagen und Leuchtbänder sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Leuchtkonturen, Leuchtbänder und Leuchtkonturen außerhalb der Wehnahtzeit.
 In öffentlichen Verkehrsflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.
 - Dach**
 Die Festsetzungen zum Dach gelten für die Hauptgebäude.
Dacheindeckungen
 Für Dacheindeckungen von geneigten Dächern sind nur Materialien mit matter Oberfläche zulässig. Glänzende oder schimmernde Oberflächen, wie Glasuren oder glasurähnliche Effekte, sowie Maßnahmen, die nachträglich ein Glänzen der Dachoberflächen bewirken, sind unzulässig. Grunddächer auf Flachdächern und Anlagen zur Gewinnung von thermischer oder photovoltaischer Sonnenenergie sind grundsätzlich auf dem Haupthaus und den Nebengebäuden zulässig.
 Aufständerungen von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind bei geneigten Dächern bis maximal 0,5 m über der Dachhaut zulässig. Die Ausrichtung dieser Anlagen ist nur in Richtung der Dachneigung zulässig. Bei Flachdächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bis maximal 1,0 m über der Dachhaut zulässig und müssen mindestens um 1,5 m von den Außenwänden des Gebäudes zurückversetzt sein.
 Für geneigte Dächer sind rote, graue oder metallische Dacheindeckungen zulässig.
Dachform
 Es sind Flachdächer sowie Zelt- und Walmdächer mit einer Dachneigung von maximal 30 Grad zulässig. Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 5 Grad gelten als Flachdächer.
 - Materialien und Farbgebung der Außenwände**
 Zulässig sind Putz, Naturstein und unglasierter Klinker bzw. Ziegel. Andere Materialien sind bis zu 15 Prozent der gesamten Gebäudefassade des Hauptgebäudes zulässig.
 - Nebenanlagen und Stellplätze**
 Die Außenwände und Dachform der Garagen und sonstiger Nebenanlagen sind mit dem Material, der Farbe und der Dachform des Haupthauses zu errichten. Carports sind mit Flachdach zulässig.
 - Müllbehälter**
 Müllbehälter sind im Gebäude oder in der Garage unterzubringen. Müllbehälter an anderen Standorten sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit einer mindestens 1,2 m hohen Mauer oder Hecke bzw. durch eine geschlossene Box in Sichtbeton bzw. im Material und Farbe des Haupthauses vom öffentlichen Straßenraum abgeschirmt werden.
 - Vorgarten**
 Definition Vorgarten: Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie, die der Eingangsseite des Gebäudes zugewandt ist und der Außenwand des Hauptnutzungsgebäude sowie deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze.
 Der Vorgarten darf bis maximal 60 Prozent versiegelt werden.
 Im Vorgarten ist für Erschließungsflächen nur rechteckiges Pflaster- oder Plattenmaterial zulässig. Davon ausgenommen sind Befestigungen mit Naturstein.
 Als Einfriedung sind Zäune zulässig, wenn zusätzlich Hecken direkt vor oder hinter den Zäunen als Einfriedung gepflanzt werden. Alternativ sind Mauern und Hecken zulässig.
- III. Pflanzlisten**
- Bäume (mindestens 2xv, StU mindestens 18-20 cm)**
 Säulen-Buche Fagus sylvatica 'Dawyck'
 Blauglockenbaum Paulownia tomentosa, (für große Grundstücke)
 Scharlach-Kirsche Prunus sargentii
 Hohe Nelken-Kirsche Prunus serrulata 'Kanzan'
 - Sträucher (2xv, Höhe 60-100 cm)**
 Kupfer-Felsenbreme Amelanchier lamarckii
 Blumenhartriegel Cornus kousa, verschiedene Sorten
 Roter Hartriegel Cornus sanguinea
 Hortensie Hydrangea, verschiedene Sorten
 - Heckenpflanzungen (außerhalb der Vorgärten)**
 Hainbuche Carpinus betulus
 Kornelkirsche Cornus mas
- IV. Hinweise**
- 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 Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

- Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256).
- Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung (Hinweise 1-4).
- Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
- DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde 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, Plankammer, Zimmer 06.E 05, Stadthaus, Willy-Brandt Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.
- Archäologie:** Das Plangebiet liegt innerhalb eines archäologischen Fundgebiets. Bei Auftreten archäologischer Funde und Befunde sind die §§ 15 und 16 DSchG NRW zu beachten, die zur unverzüglichen Meldung an das Römisch-Germanische Museum für Archäologische Bodendenkmalpflege und -schutz der Stadt Köln und zum Erhalt der Fundstelle in unverändertem Zustand bis drei Tage nach der Meldung verpflichten. Erschließungsarbeiten sind von einer archäologischen Fachfirma zu betreiben, die auftretende archäologische Funde und Befunde untersucht, dokumentiert und birgt.
- Wasserschutz:** Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIb des Wasserschutzgebietes Weiler.
- Niederschlagswasser:** Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die Untere Wasserbehörde bei der Stadt Köln einzuschalten.
- Sicherheitsrelevante Empfehlungen:** Zum Schutz vor Einbrüchen wird bei der Planung von Hochbaumaßnahmen empfohlen, alle Gebäude und alle Nebenanlagen in Form von Gebäuden an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlussystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen auszustatten. Aktuelle Hinweise zum Einbruchschutz befinden sich unter www.polizei-beratung.de. Die Polizeidienststellen bieten dazu kostenfreie Beratungsmöglichkeiten an. Ein Kontakt beziehungsweise eine Terminabsprache ist telefonisch unter der Rufnummer 0221 - 229- 8008 oder 8941 möglich.
- Lärmschutz:** Das Plangebiet liegt im Lärmpegelbereich II, besondere Schutzmaßnahmen sind aufgrund der bautechnischen Ausführungen, die zum Beispiel auf Grund der ENEV 2014 ausgeführt werden müssen, nicht notwendig.
- Umgang mit Bodenaushub:** Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Der Baustellenbetrieb hat alle einschlägigen Vorgaben im Umgang mit bodengefährdenden Stoffen einzuhalten. Die Bestimmungen des Bundes - Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.
- Erdbebenzone:** Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 nach DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten).
- Einsatz erneuerbarer Energien / Klimaschutz:** Im Rahmen der Hochbauplanung soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Hierbei wird empfohlen, dass unter anderem der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom geprüft wird.
- Leitungsschutz:** Auf das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen wird hingewiesen.



Arbeitstitel: Nördlich Auf der Aspel in Köln-Widdersdorf

Bebauungsplan
 Nr.: 59476/02
 Maßstab 1 : 500



Es wird bescheinigt, daß diese Planunterlagen den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Planz VO entspricht. (Stand) Mühlhans Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Köln, den	Für den Planentwurf Stadtplanungsamt Dipl. -Ing. Arch. Amtsleiterin Köln, den Dezernat VI, Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr Beigeordneter Köln, den	Die Planaufstellung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 06.02.2014 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 12.03.2014 ortsüblich bekanntgemacht worden. Vorsitzender Köln, den	Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom bis (am) nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Bezirksbürgermeister / -in Köln, den
Die Planaufstellung und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am beschlossen worden. Vorsitzender Köln, den	Der Planentwurf hat in der Zeit vom 28.08.2014 bis 29.09.2014 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen. Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag 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 BauGB beschlossen worden. Oberbürgermeister 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

Planung

- WR Reines Wohngebiet
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschosflächenzahl
- z. B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- E nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfl. besonderer Zweckbestimmung
- BH 56.3 NHN Bezugshöhe

Erläuterung Nutzungsschablone

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung	Verkehrsberuhigter Bereich	private Grünflächen	Zweckbestimmung: Parkanlage
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes			

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Grundflächenzahl
Bauweise	min. Grundstücksgröße in m ²

Bestand

vorhandene Gebäude	Baum
Durchfahrt	Bahngleise
I,III Zahl der Vollgeschosse	Bordstein
S,W Dachform	topografische Begrenzung
	Flurstücksgrenze
	Flurgrenze
	vorhandene Höhenlage über

x 46.71

Anlage 2