

Bebauungsplan (vorhabenbezogener Bebauungsplan) 72477/04; Arbeitstitel: Gauweg in Köln-Buchheim

Änderung nach der Offenlage nach § 4a Absatz 3 Baugesetzbuch

Aufgrund von, während des Aufstellungsverfahrens, neu entwickelten Haustypen durch die Vorhabenträgerin wurde nach der Offenlage eine Änderung des Bebauungsplan-Entwurfes notwendig. Um die neuen Haustypen realisieren zu können, wurden ergänzende Baugrenzen für die Hauseingangselemente und Festsetzungen zur Unterschreitung von Abstandflächen für Hauseingangselemente und Dachgauben erforderlich.

In der Planzeichnung erfolgten folgende Änderungen:

- Baugrenzen für Vordachelemente mit integrierten Fahrradboxen
- Baugrenzen für Terrassentrennwände mit integrierten Abstellräumen
- Umbenennung eines Teilbereichs des GFL 2 in GFL 1 (Entfall des Fahrrechts für Fahrradfahrer und Rettungs- und Lieferfahrzeuge für den Verbindungsweg Platzfläche – Grünzug)

In den textlichen Festsetzungen erfolgten folgende Anpassungen:

- Gestrichen wurde folgende Festsetzung:

~~2. Maß der baulichen Nutzung~~

~~Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Absatz 3 Satz 2 BauNVO ist die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Vordächer um bis zu 1,0 m und durch ebenerdige Terrassen und Terrassentrennwände um bis zu 4,0 m zulässig.~~

- Stattdessen wurden folgende Festsetzungen eingefügt:

2. Überbaubare Grundstücksflächen

In den mit a gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Vordachelemente mit integrierten Fahrradboxen zulässig.

In den mit b gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich Terrassentrennwände mit integrierten Abstellräumen zulässig.

3. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2a BauGB wird festgesetzt, dass das Maß der Tiefe der Abstandflächen für die geplanten Vordachelemente mit integrierten Fahrradboxen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen 0 m und zur vorderen Grundstücksgrenze 1,5 m beträgt.

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2a BauGB wird festgesetzt, dass das Maß der Tiefe der Abstandflächen für die geplanten Terrassentrennwände mit integrierten Abstellräumen zu den seitlichen Grundstücksgrenzen 0 m beträgt.

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2a BauGB wird festgesetzt, dass das Maß der Tiefe der Abstandflächen für die geplanten Dachgauben zu den seitlichen Grundstücksgrenzen 0 m und zu den vorderen Grundstücksgrenzen 1,5 m beträgt.

- Die fortlaufende Nummerierung der textlichen Festsetzungen wurde entsprechend angepasst.

Unter der Überschrift 4.1 Flächen für Nebenanlagen wurden folgende Streichungen und Ergänzungen vorgenommen:

Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 1 BauNVO (wie z. B. ~~Gartenboxen~~ ~~Gartenhäuser~~, ~~Geräteschuppen~~ und ~~Kellerersatzräume~~) sind nur in den mit "Na" gekennzeichneten Bereichen zulässig. Sie dürfen ~~30 m³~~ ~~5 m³~~ umbauten Raum je Wohneinheit nicht überschreiten.

- Unter der Überschrift 6. Natur und Landschaft wurde Unterpunkt 6.3 Dachbegrünung ersatzlos gestrichen:

~~Flachdächer der Gartenhäuser sind zu mindestens 80 % extensiv mit Sedumgesellschaften (DC1/NB6243) bei einer Substratdicke von mindestens 8 cm einschließlich Filter- und Drainschicht zu begrünen.~~

- Bei den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden folgende Streichungen und Ergänzungen vorgenommen:

~~... Die Dächer sind nur im Farbton Anthrazit, matt, mit Dachsteinen aus Beton zulässig.~~

~~Für Nebenanlagen sind *ausschließlich Flachdächer* ~~flach geneigte Dächer bis zu 9°~~ zulässig.~~

~~Die Dächer (Attika) sind nur im Farbton Anthrazit zulässig.~~

~~... Der Hellbezugswert gibt dabei an, wie weit der betreffende Farbton vom Schwarz- oder Weißpunkt entfernt ist) von mindestens ~~0,4~~ ~~0,2~~ zulässig. ...~~

~~Gartenhäuser sind nur aus Holz mit überwiegend hellem Anstrich mit einem Hellbezugswert von mindestens ~~0,7~~ zulässig. ...~~