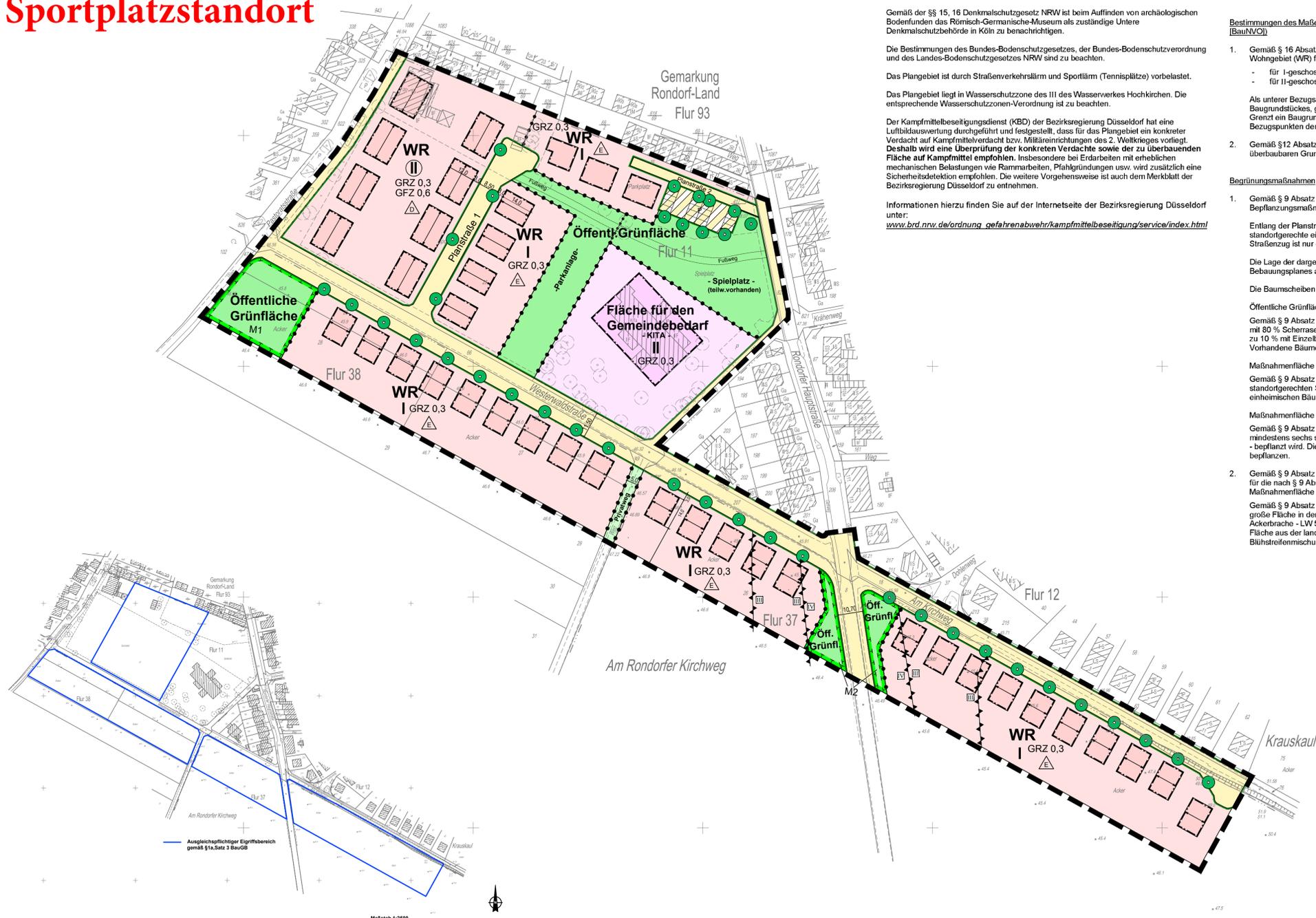


alter Sportplatzstandort



Hinweise

Gemäß der §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW ist beim Auffinden von archaischen Bodenfunden das Römisch-Germanische-Museum als zuständige Untere Denkmalschutzbehörde in Köln zu benachrichtigen.

Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes, der Bundes-Bodenschutzverordnung und des Landes-Bodenschutzgesetzes NRW sind zu beachten.

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm und Sportlärm (Tennisplätze) vorbelastet.

Das Plangebiet liegt in Wasserschutzzone des III des Wasserverwerkes Hochkirchen. Die entsprechende Wasserschutz-Zonen-Verordnung ist zu beachten.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf hat eine Luftbildauswertung durchgeführt und festgestellt, dass für das Plangebiet ein konkreter Verdacht auf Kampfmittelverdacht bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges vorliegt. Deshalb wird eine Überprüfung der konkreten Verdachte sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Insbesondere bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen usw. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist auch dem Merkblatt der Bezirksregierung Düsseldorf zu entnehmen.

Informationen hierzu finden Sie auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf unter: www.brw.nrw.de/ordnung_ghafahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html

Textliche Festsetzungen

- Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzungen (§ 16 BauNVO)**
- Gemäß § 16 Absatz 2 Nummer 4 BauNVO werden für die Bebauung im reinen Wohngebiet (WR) folgende Traufhöhen festgesetzt:
 - für 1-geschossige Gebäude: TH maximal 4,00 m,
 - für 11-geschossige Gebäude: TH maximal 7,00 m,
- Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes des Baugrundstückes, gemessen an der Grenze der zugehörigen Erschließungsstraße. Grenz ein Baugrundstück an mehr als eine Erschließungsstraße, ist aus den einzelnen Bezugspunkten der entsprechende Mittelwert zu bilden.
- Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO sind Stellplätze oder Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den seitlichen Grenzabständen zulässig.
- Begrünungsmaßnahmen**
- Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB werden folgende Begrünungsmaßnahmen festgesetzt:
 - Entlang der Planstraße sind vier Straßenbäume und entlang der Westervaldstraße 27 standortgerechte einheimische Laubbäume - BF 32 (GH 731) - zu pflanzen. Pro Straßenzug ist nur eine Baumart zulässig. Vorhandene Baumarten sind aufzunehmen.
 - Die Lage der dargestellten Baumstandorte kann im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes abweichen.
 - Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6 m² aufweisen.
- Öffentliche Grünfläche - Parkanlage:**
 Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB ist die öffentliche Grünfläche als Parkanlage mit 30 % Scherrasen - HM 51 (PA 122) -, zu 10 % mit Sträuchern - BB 1 (GH 51) - und zu 10 % mit Einzelbäumen und Baumgruppen - BF 31 (GH 741) - anzulegen. Vorhandene Bäume sind zu erhalten.
- Maßnahmenfläche M 1:**
 Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB wird festgesetzt, dass die Fläche mit standortgerechten Sträuchern - BB 1 (GH 51) - und mindestens fünf standortgerechten einheimischen Bäumen - BF 31 (GH 741) - bepflanzt wird.
- Maßnahmenfläche M 2:**
 Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB wird festgesetzt, dass die Fläche mit mindestens sechs standortgerechten einheimischen Straßenbäumen - BF 31 (GH 741) - bepflanzt wird. Die übrige Fläche ist mit Scherrasen - HM 51 (PA 122) - zu bepflanzen.
- Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB werden folgende Begrünungsmaßnahmen für die nach § 9 Absatz 1 a Satz 2 BauGB zugeordneten Ausgleichsflächen festgesetzt.
 - Maßnahmenfläche M 3:**
 Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB wird festgesetzt, dass eine circa 4 500 m² große Fläche in der Gemarkung Rondorf Land, Flur 37, Flurstück 3 in eine Ackerbrache - LW 51 (HA 2) umgewandelt und dauerhaft erhalten wird. Dazu ist die Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen, eine Blühstreifenmischung einzusähen und die Fläche alle ein bis drei Jahre zu grubben.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen:

Die Maßnahmen M 1 und M 3 werden den Eingriffen durch die geplanten Wohngebiete (WR 1; WR 2) zugeordnet, soweit diese im ausgleichspflichtigen Eingriffsbereich liegen. Die Maßnahme M 2 und die Pflanzung von Straßenbäumen werden den Eingriffen durch den Neu- und Ausbau von Straßen zugeordnet.

Lärmschutz:
 Entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen sind Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989 - zu erwerben beim Beuth Verlag GmbH) zu treffen. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

Hinweis:

Für die Pflanzmaßnahmen gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenbeiträgen und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nummer 1 vom 04.01.2012, Seiten 1 ff.).

Bodenschutz/Versickerung:
 Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB wird festgesetzt, dass Wohngebiete, Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind.

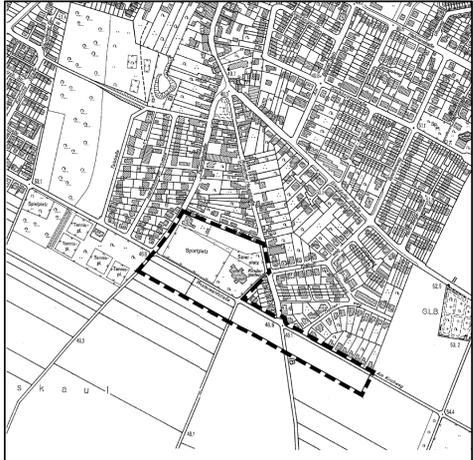
Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW und § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB ist das Niederschlagswasser der Dachflächen im Wohngebiet (WR südlich der Westervaldstraße) zu versickern.

Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 2 und Absatz 4 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

Dachform/Dachneigung/Firstrichtung:

- Gebäude sind mit gleichseitigem Satteldach und der durch Planzeichen festgesetzten Hauptfirstrichtung zu errichten.
- Gebäude sind mit einem Satteldach bei einer Dachneigung von 38 Grad zu errichten.



Arbeitstitel:Pastoratsstraße in Köln- Rondorf

<p>Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlagen den Bestimmungen des § 1 Abs.2 PlanV 90 entspricht. (Stand : Oktober 2013)</p> <p>Amt für Liegenschaften, Vermessung u. Kataster Vermessungsabteilung</p> <p>gez. Dr. M. Siemens StVOVR</p> <p>Köln, den 03.07.2015</p>	<p>Für den Planentwurf Stadtplanungsamt gez. Anne - Luise Müller Dipl.-Ing. Arch. Amteilerin</p> <p>Köln, den 05.Juni 2015</p> <p>Dezernat VI Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr</p> <p>gez. Höing Beigeordneter</p> <p>Köln, den 25.06.2015</p>	<p>Die Planaufstellung ist vom Standortentwicklungsausschuss am 15.12.2011 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 18.01.2012 örtlich bekanntgemacht worden.</p> <p>Siegel</p> <p>gez. Gordes Vorsitzender</p> <p>Köln, den 15.06.15</p>	<p>Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat am 06.03.2012 nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.</p> <p>Siegel</p> <p>gez. Homann Bezirksbürgermeister / -in</p> <p>Köln, den 22.06.15</p>	<p>Die Planaufstellung und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 07.05.2015 beschlossen worden.</p> <p>Siegel</p> <p>gez. Homann Vorsitzender</p> <p>Köln, den 15.06.15</p>	<p>Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes WS Kleindiedlungsgebiet WR Reines Wohngebiet WA Allgemeines Wohngebiet WB Besonderes Wohngebiet MD Dorfgebiet MI Mischgebiet MK Kerngebiet GE Gewerbegebiet GI Industriegebiet SO Sondergebiet GRZ Grundflächenzahl GFZ Geschossflächenzahl BMZ Baumassenzahl z. B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß z. B. III/IV zwingend z. B. III/V Mindest- u. Höchstmaß 	<ul style="list-style-type: none"> g geschlossene Bauweise -o- offene Bauweise △ nur Einzelhäuser zulässig △ nur Doppelhäuser zulässig △ nur Hausgruppen zulässig △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig SD Satteldach FD Flachdach → Hauptfirstrichtung — Baulinie — Baugrenze — Grenzen zw. verschiedenen Nutzungen bzw. Maßen baulicher Nutzung — Grenze zwischen Nutzungsarten St Stellplätze Ga Garagen Gst Gemeinschaftsstellplätze GGA Gemeinschaftsgaragen TGa Tiefgaragen Flächen für den Gemeindebedarf sowie für Sport- und Spielanlagen 	<ul style="list-style-type: none"> — Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsträ. besonderer Zweckbestimmung — Straßenverkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung P öffentl. Parkflächen — Ein- und Ausfahrtsbereich — Bereiche ohne Ein- u. Ausfahrt — Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen T Trafostation — öffentl. Grünfläche — Private Grünfläche — Flächen für die Landwirtschaft — Wald — Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — Lärmpegelbereiche 	<ul style="list-style-type: none"> — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen — bei schmalen Flächen — Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — Baum zu erhalten — Baum zu pflanzen (Standort Information) — Flächen, deren Boden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind — Denkmalschutz — Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen — Grenzen der Wasserschutzzone — Flächen für Bahnanlagen 	<p>Bestand</p> <ul style="list-style-type: none"> — vorhandene Gebäude — Durchfahrt — Zahl der Vollgeschosse S,W Dachform — Baum — Bahngleise — Bordstein — topografische Begrenzung — Flurstücksgrenze — Flurgrenze x 46,71 vorhandene Höhenlage über NN
<p>Der Planentwurf hat in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegt.</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag</p> <p>Köln, den</p>					<p>Der Planentwurf ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durch Beschluss des Rates am geändert 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 genehmigt worden.</p> <p>Az.: Bezirksregierung Köln im Auftrag</p> <p>Köln, den</p> <p>Die örtliche Bekanntmachung über die Genehmigung / den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.</p> <p>Oberbürgermeister</p> <p>Köln, den</p>				

Bebauungsplan- Entwurf

Nr. 67370/02

Maßstab 1:1000 Offenlageexemplar

50 100 Meter

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister