

61480/02

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet

- Ausschluss von Nutzungen
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) sind die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Passiver Lärmschutz

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) werden für Gebäude folgende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:
Das Gesamtschallschutzniveau (Rges) der Umfassungsbauteile (Außenwände, Dächer, Außentüren und Fenster - s. a. DIN 4109) von Aufenthaltsräumen muß an den gekennzeichneten Fassadenabschnitten ...

3. Stellplätze und Garagen

- Gemäß § 21a Abs. 5 Baunutzungsverordnung (BaunVO) kann die zulässige Geschosshöhe um die Fläche der unterhalb der Geländeoberfläche hergestellten Tiefgaragen erhöht werden.
Gemäß § 21a Abs. 2 sind der Grundstücksfläche i. S. des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile außerhalb des Baugrundstücks festzusetzen ...

4. Ausgleichs- und Ersatzflächen

- Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft haben die Funktion von Ausgleichs- und Ersatzflächen. Gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden diese Flächen den Flächen zugeordnet, auf denen im Bebauungsplan ein Eingriff ermöglicht wird:
Den überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet:
Flächen mit den Bezeichnungen 1, 2, 4, 6, 7, 9;

Öffentliche Grünflächen / Flächen für Maßnahmen

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 bzw. 25a BauGB werden für die Öffentlichen Grünflächen / Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft folgende Festsetzungen hinsichtlich der Bepflanzung getroffen:

Flächenbezeichnung

- 1. Streuobstwiese; Anpflanzung von Hochstämmen, 10-20 cm StU (ca. 183 St./ha)
2. Graufahren; Einsatz von handelsüblichen Gras-Kräutermischungen (20g/qm)
3. Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Gehölzreihen mit überwiegend standorttypischen Gehölzen:
Anpflanzung von Hochstämmen, Stammbläschen, Heistern und Sträuchern in den Sortierungen:
- Bäume 1. Ordnung: Hochstämme bzw. Stammblische 18/20 cm
- Bäume 2. Ordnung: Hochstämme bzw. Stammblische 16/18 cm
- Heister: 120/200 cm
- Sträucher: 2 x v.o.B. 60/100 cm

Sonstige Bepflanzungen

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:
Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Mindestens 30% der privaten Freiflächen im Geschosswohnungsbau (IV-geschossige Bebauung, Block 1-4) sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
- je 200 qm desjenigen Flächenanteils der Geschosswohnungsbaugrundstücke, der von baulichen Anlagen nicht überdeckt oder unterbaut wird, ist ein Baum mittlerer Größe, wie z.B. Kugelkirsche, Apfel- oder Kirschbaum etc. anzupflanzen;
- die Vorpflanzflächen der Wohngebäude sind mind. zu 60% zu begrünen (Rasen, Sträucher etc.);
- Müllsammelbehälter sind mit Hecken abzupflanzen.

Bäume im öffentlichen Straßenland

- Für die im öffentlichen Straßenland festgesetzten Bäume wird folgende Pflanzqualität festgesetzt: Hochstamm mit Ballen, 20-25 cm StU;
- je Straßenzug ist jeweils nur eine Baumart zulässig;
- die Standards der festgesetzten Bäume können ausnahmsweise geringfügig verschoben werden, wenn dies im Rahmen des Straßenbaus erforderlich wird.

Ausschluss von flüssigen und festen Brennstoffen

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 und im Plangebiet die Verwendung von flüssigen und festen Brennstoffen ausgeschlossen.

Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW) werden für das Allgemeine Wohngebiet (WA) folgende gestalterischen Festsetzungen getroffen:

Dachform- u. Neigung

- IV-geschossige Gebäude sind mit Pultdächern (PD) mit einer max. Dachneigung von 28° sowie mit der durch Planzeichen festgesetzten Öffnungsrichtung zu errichten.
II-geschossige Wohngebäude sind mit gleichseitigen Satteldächern (SD) und einer Dachneigung von 30° - 40° zu errichten.

Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende nach anderen gesetzlichen Bestimmungen getroffenen Festsetzungen nachrichtlich übernommen:

1. Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

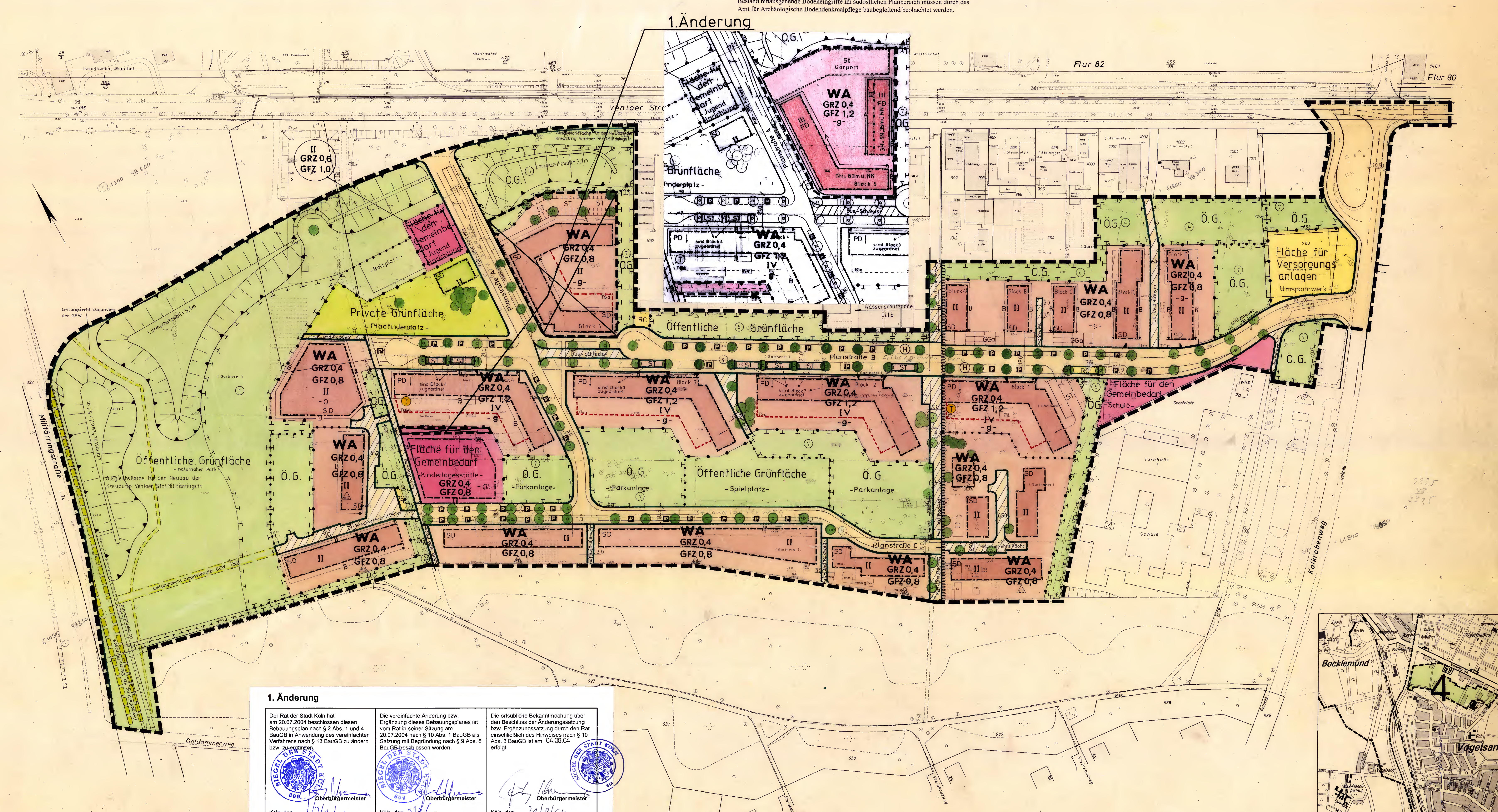
Der Planbereich liegt innerhalb der aufgrund § 19 WHG festgesetzten Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Köln - Weiler

2. Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Die Bestimmungen nach FStrG für die Verlegung der Kreuzung Venloer Straße (B 59) / Mittelringstraße (L 34) - insbesondere hinsichtlich der Abgrenzung der Verkehrs- bzw. der Ausgleichs- und Ersatzflächen.

Hinweise

- 1. Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preuß. Fluchtliniengesetzes von 1875, des Aufgabengesetzes NW und des Bundesbaugesetzes treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132).
3. Das Profil der festgesetzten Verkehrsflächen im Bereich des Bebauungsplanes ist nur zur Information vermerkt.
4. Anfallendes, unverschlammtes Niederschlagswasser z.B. Dachflächenwasser kann über belebte Bodenzone zur Versickerung gebracht werden, sofern die anstehenden Bodenschichten ausreichend aufnahmefähig sind und es die Platzverhältnisse erlauben. Für die Versickerung ist die wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde der Stadt Köln einzuholen.
5. Im Bereich der Venloer Straße werden römische Funde vermutet. Alle über den heutigen Bestand hinausgehende Bodengriffe im südöstlichen Planbereich müssen durch das Amt für Archäologische Bodenkmalpflege baubegleitend beobachtet werden.



1. Änderung
Der Rat der Stadt Köln hat am 20.07.2004 beschlossen diesen Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 und 4 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zu ändern bzw. zu ergänzen.
Die vereinfachte Änderung bzw. Ergänzung dieses Bebauungsplans ist vom Rat in seiner Sitzung am 20.07.2004 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Sitzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.
Die örtliche Bekanntmachung über den Beschluss der Änderungssatzung bzw. Ergänzungssatzung durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am 31.07.04 erfolgt.

Vermessungs- u. Katasteramt, Dezernat für Wirtschaft und Stadtentwicklung, Oberbürgermeister, Bezirksvorsteher, Zeichenerklärung, Bestandsplan, Maßstab 1:1000, Stadt Köln Der Oberstadtdirektor