

Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) die allgemein zulässigen Nutzungsarten gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig; zulässig sind nur Wohngebäude gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im WA-Gebiet die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind - mit Ausnahme der Bebauung an der Merkenicher Hauptstraße - je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1998) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen zu treffen. Schlaf- und Kinderzimmer sind mit fensterunabhängigen Lüftungselementen auszustatten.

Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW vom 27.12.2006 werden folgende gestalterischen Festsetzungen getroffen:

- Dachform: Gleichseitiges Satteldach
- Dachneigung: 30 - 45 Grad; einheitliche Dachneigung bei aneingrenzenden Giebeln
- Firstrichtung: Straßenbegleitend

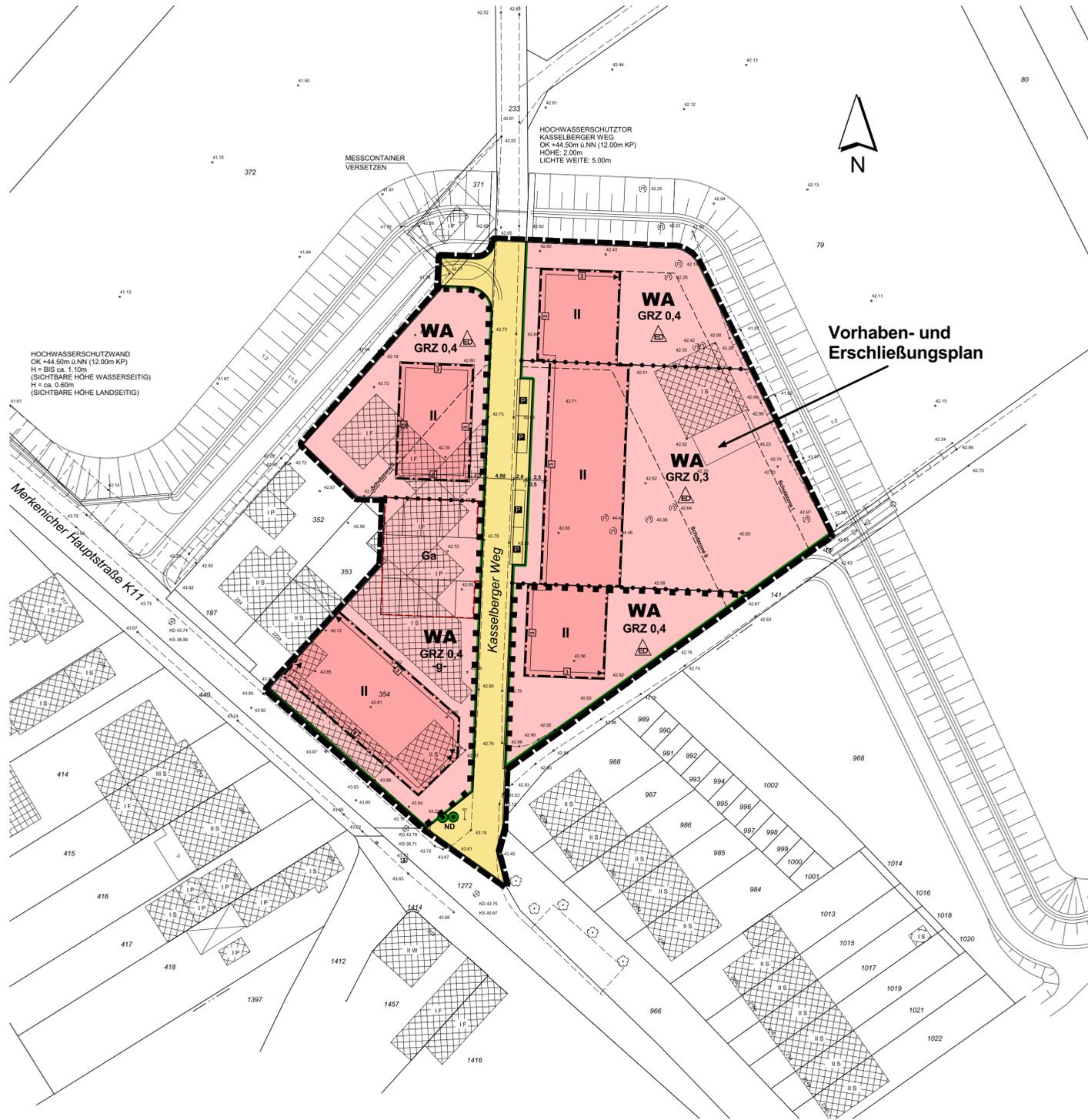
Nachrichtliche Übernahme

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

- Die nach Landeswassergesetz (LWG) festgesetzten Deichschutzzonen I und II entlang des Rheindammes;
- die nach Landschaftsgesetz (LG) festgesetzten Naturdenkmäler an der Merkenicher Hauptstraße/Ecke Kasselberger Weg.

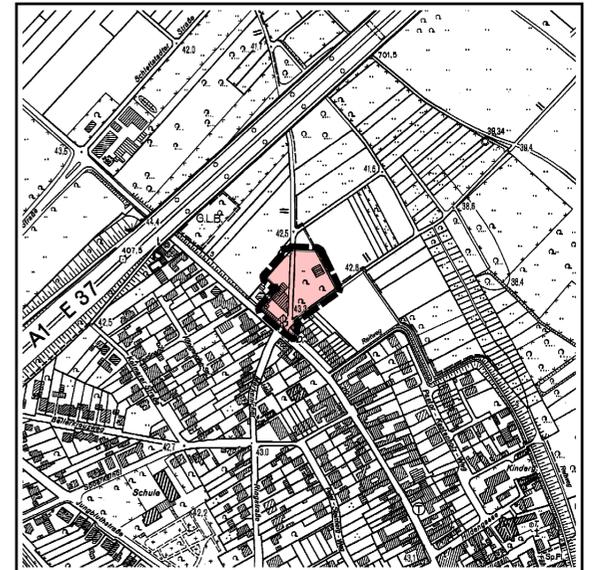
Hinweise

- Das Wohngebiet ist durch erhöhten Verkehrslärm belastet.
- Niederschlagswasser ist gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) zu versickern. Innerhalb der Deichschutzzonen sind Versickerungsanlagen nicht genehmigungsfähig.
- Innerhalb des Plangebietes ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen die Archäologische Bodendenkmalpflege bei der Stadt Köln einzuschalten.
- Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
- Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen auf grund des Preussischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW oder des Bundesbaugesetzes treten mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes außer Kraft.



Vorhaben- und Erschließungsplan

ANLAGE 2



Kasselberger Weg/Merkenicher Hauptstraße in Köln-Merkenich

<p>Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Planz V 90 entspricht. (Stand Juni 2004)</p> <p>gez. D.-F. Kappas Öffentl. best. Verm.-Ing.</p> <p>Köln, den 23.05.2007</p>	<p>Für den Planentwurf Vorhabenträger</p> <p>gez. A. Harff</p> <p>Köln, den 01.06.2007</p> <p>Dezernat VI- Stadtentwicklung, Planen und Bauen-</p> <p>gez. B. Streitberger</p> <p>Beigeordneter</p> <p>Köln, den 12.07.2007</p>	<p>Die Einleitung des Satzungsverfahrens ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 10.05.2005 nach § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen worden.</p> <p>Siegel</p> <p>gez. Moritz</p> <p>Vorsitzender</p> <p>Köln, den 01.06.2007</p>	<p>Die Bürgerbeteiligung hat in der Zeit vom 23.01. bis 27.01.2006 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden</p> <p>gez. Lierenfeld</p> <p>Bezirksvorsteher</p> <p>Köln, den 22.07.2007</p>	<p>Zeichenerklärung</p> <p>— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p> <p>WA Allgemeines Wohngebiet</p> <p>GRZ Grundflächenzahl</p> <p>GFZ Geschößflächenzahl</p> <p>BMZ Baumassenzahl</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze</p> <p>z.B. III zwingend</p> <p>-9- geschlossene Bauweise</p> <p>Einzelhäuser zulässig</p> <p>Doppelhäuser zulässig</p> <p>nur Hausgruppen zulässig</p> <p>nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig</p> <p>SD Satteldach</p> <p>FD Flachdach</p> <p>--- Baulinie</p> <p>--- Baugrenze</p> <p>--- Begrenzung der GRZ/Bauweise</p> <p>--- Begrenzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes</p> <p>St Stellplätze</p> <p>Ga Garagen</p> <p>Gst Gemeinschaftsstellplätze</p> <p>GGa Gemeinschaftsgaragen</p> <p>TGa Tiefgarage</p> <p>P Öffentl. Parkflächen</p> <p>--- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Verkehrsflächen</p> <p>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Ein- u. Ausfahrtbereich TGa</p> <p>--- Begrenzung der Deichschutzzonen</p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen</p> <p>ND Naturdenkmal</p> <p>Öffentl. Grünflächen</p> <p>Private Grünflächen</p> <p>Flächen für die Landwirtschaft</p> <p>Wald</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p>Mit Geh-, Fahr-, u. Leitungsrechten zu belastende Flächen</p> <p>bei schmalen Flächen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</p> <p>Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109</p>	<p>Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67551/02 und Vorhaben- und Erschließungsplan</p> <p>Maßstab 1 : 500</p> <p>0 10 20 30 40 50 Meter</p> <p>Stadt Köln Der Oberbürgermeister</p> <p>Bestand</p> <p>vorhandene Gebäude</p> <p>I, IV Zahl der Vollgeschosse</p> <p>S, W Dachform</p> <p>Baum</p> <p>Bordstein</p> <p>Flurstücksgrenzen</p> <p>Flurgrenze</p> <p>vorh. Höhenlage über NN</p> <p>× 46,71</p>
---	---	--	--	--	---