

Zeichenerklärung

Planung	<ul style="list-style-type: none"> Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsträger, besonderer Zweckbestimmung Strassenverkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Offenl. 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 Anlagen Trassenstation Offenl. Grünfläche Private Grünfläche Flächen für die Landwirtschaft Wald Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Mit Geh-, Fahr- und Lenkungsrechten zu belastende 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 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind Denkmalschutz Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen Grenze der Wasserschutzzone Flächen für Bahnanlagen Lärmochtwand (H=2,0 m ü. Gelände)
<ul style="list-style-type: none"> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes WS Kleingewerbegebiet 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 Baumstammzahl Z. B. III Zahl der Vollgeschosse als Hochmaß FH Firsthöhe g geschlossene Bauweise o offene Bauweise △ nur Einzelhäuser zulässig △ nur Doppelhäuser zulässig △ nur Hausgruppen zulässig △ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig SD Satteldach FD Flachdach → Hauptfahrichtung — Baugrenze — Grenzen zw. verschiedenen Nutzungen Stellplätze Garagen Gemeinschaftsstellplätze Gemeinschaftsgaragen Teilgaragen Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen 	<ul style="list-style-type: none"> Strassenverkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Offenl. 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 Anlagen Trassenstation Offenl. Grünfläche Private Grünfläche Flächen für die Landwirtschaft Wald Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Mit Geh-, Fahr- und Lenkungsrechten zu belastende 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 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind Denkmalschutz Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen Grenze der Wasserschutzzone Flächen für Bahnanlagen Lärmochtwand (H=2,0 m ü. Gelände)

Es wird bescheinigt, daß diese Planunterlagen den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Planz. V SO entspricht. (Stand)	Der Planentwurf hat in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausliegen.
Amt für Liegenschaften, Vermessung u. Kataster Vermessungsabteilung	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag
städtlicher Vermessungsleiter	Köln, den
Für den Planentwurf Stadtplanungsamt	Der Planentwurf ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 10 BauGB durch Beschluss des Rates am geändert worden.
Dipl.-Ing. Arch. Ambsleben	Köln, den
Dezernat VI Stadtentwicklung, Planen und Bauen	Oberbürgermeister
Beigeordneter	Köln, den
Die Planaufstellung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am ortüblich bekanntgemacht worden.	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.
Vorsitzender	Oberbürgermeister
Köln, den	Köln, den
Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.	Dieser Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom genehmigt worden. Az.:
Bezirksvorsteher / -in	Bezirksregierung Köln im Auftrag
Köln, den	Köln, den
Die Planaufstellung und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am beschlossen worden.	Die ortsübliche Bekanntmachung über die Genehmigung / den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.
Vorsitzender	Oberbürgermeister
Köln, den	Köln, den



A. Textliche Festsetzungen

1.0 Sonstiges Sondergebiet (SO)

1.1 Gemäß § 11 BauNVO wird das SO-Gebiet als Garten- und Pflanzenfachmarkt (Endverkaufsfläche) mit einer Verkaufsfläche von max. 2.100 qm zuzüglich einer saisonbedingten Außenverkaufsfläche von ebenfalls max. 2.100 qm festgesetzt.

Als Kernsortiment sind folgende Sortimentsgruppen im Sinne der vom Statistischen Bundesamt herausgegebenen Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2003 (WZ 2003) zulässig:

Lfd.Nr.	Wirtschaftszweig	Bezeichnung der Unterklasse
1	52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen und Saatgut: - Blumen und Pflanzen, darunter Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Wurzelstöcke, Weihnachtsbäume, jedoch nicht Schnittblumen, Schnittgrün, Blattwerk, Zweige - Sämereien darunter Saatgut von Baumschulpflanzen und Hülsenfrüchten, Pflanzkartoffeln; Gemüse- und Grassamen, Zwiebeln und Knollen von Blumen u.a. Zierpflanzen - Düngemittel
2	52.22.2	Einzelhandel mit Drogerieartikeln, davon nur: - Saaten- und Pflanzenschutzmittel - Schädlingsbekämpfungsmittel - Kerzen in Verbindung mit Gestecken, Grabkerzen
3	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen, davon nur: - Blumentöpfe und Pflanzkübel
4	52.44.6	Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren, davon nur: - Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, darunter Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, außerdem mit pflanzlichen Flechtstoffen
5	52.46.1	Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, davon nur: - Drahtwaren - Werkzeuge für den Garten

1.2 Im Rahmen der v.g. Gesamtverkaufsfläche von max. 4.200 qm ist ein Randsortiment auf einer Verkaufsfläche von max. 420 qm zulässig.

1.2.1 Die nachstehenden Einzelsortimente des zentrenrelevanten Randsortimentes dürfen eine Verkaufsfläche von jeweils 200 qm nicht überschreiten:

Lfd.Nr.	Wirtschaftszweig	Bezeichnung der Unterklasse
6	52.49.1	Einzelhandel mit Blumen, nur Bundware, Pflanzen und Saatgut, davon nur: - Schnittblumen, Schnittgrün, Blattwerk und Zweige
7	52.44.4	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren, davon nur: - Ziergegenstände aus Steingut, Steinzeug und Glas in Verbindung mit Pflanzen
8	52.46.1	Einzelhandel mit Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, davon nur: - Dekorationsartikel aus Metall und Kunststoff - Spielgeräte für den Garten

1.2.2 Die nachstehenden Einzelsortimente des zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimentes dürfen eine Verkaufsfläche von jeweils 30 qm nicht überschreiten:

Lfd.Nr.	Wirtschaftszweig	Bezeichnung der Unterklasse
9	52.49.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf, davon nur: - Vogelfutter
10	52.21.0	Einzelhandel mit Obst, Gemüse, Kartoffeln - Frisches Obst, Gemüse und Kartoffeln
11	52.25.1	Einzelhandel mit Wein, Sekt und Spirituosen, davon nur: - Wein und Fruchtw Wein
12	52.25.2	Einzelhandel mit sonstigen Getränken, davon nur: - Obstsäfte
13	52.2.24	Einzelhandel mit Süßwaren, davon nur: - als Kassensartikel
14	52.47.1	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, davon nur: - Glöckchenkarten

1.3 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.0 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

3.0 Schallschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind innerhalb des gesamten Plangebietes passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1998) entsprechend dem Lärmpegelbereich III zu treffen; für die Gebäudefassade entlang der südöstlichen Grenze des WA-Gebietes gilt der Lärmpegelbereich IV. Die hieraus resultierenden Bauschalldämm-Maße können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch eine schallschichtliche Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Innenpegels nachgewiesen wird. Für Schlafräume ist eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen über fensterunabhängige Lüfter sicherzustellen.

4.0 Bepflanzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die im SO-Gebiet entlang der Oranjenhofstraße festgesetzten Bäume (6 Stück) als Biotoptyp BF31/GH741 nach den Grundsätzen zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach § 135 a - c BauGB zu pflanzen.

B. Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW vom 27.12.2006 werden für das WA-Gebiet folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

- Dachform**
Zulässig sind nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad.
- Materialien**
Als Dacheindeckung sind nur unlackierte Dachplatten in der Farbskala schwarzgrau bis rotbraun und Zinkabdeckungen zulässig. Solaranlagen bleiben hiervon unberührt.

Außenfassaden dürfen nur in Putz oder Ziegel ausgebildet werden, wobei für geputzte Flächen nur helle Farbtöne und bei Ziegel nur natürliche, rotbraune Farbtöne zulässig sind. Kombinationen mit Holzverkleidungen sind zulässig.
- Einfriedungen**
Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen nur in Gestalt standortheimischer Heckenarten bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

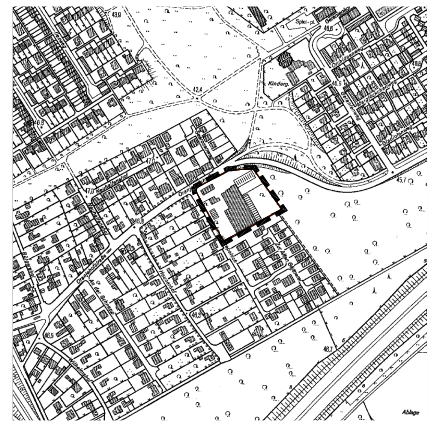
C. Nachrichtliche Übernahme

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird die auf der Grundlage des § 19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch Verordnung festgesetzte Wasserschutzzone III B für das Wasserwerk Weiler nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

D. Hinweise

- Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen belastet.
- Es gilt das Baugesetzbuch vom 23. 09. 2004 (BGBI. I S. 2414).
- Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23. 01.1990 (BGBI. I S. 132).
- Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBI. I S. 58).
- Es gilt die DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - Ausgabe Nov. 1989.
- Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung.

Anlage 2



"Südlich Oranjenhofstraße in Köln-Seeberg"

Bebauungsplan-Entwurf Nr. 64535/03

Maßstab 1 : 500

Stand: Juli 2010

Der Oberbürgermeister

Bestand vorhandene Gebäude Durchfahrt Zahl der Vollgeschosse Dachform	Baum Bahngrenze Bordstein topografische Begrenzung Flurschickengrenze Fluggrenze vorhandene Höhenlage über NN
--	---