Anlage 3

Zeichenerklärung

Bestand

- vorh. Gebäude
- II VI Zahl der Vollgeschosse
- ∧ ausgebautes Dachgeschoss
- Bordstein
- Straßenbahngleisachse
- ⊛ Bäume
- 46.71 vorh. Höhenlage über NN

Planung

WS	Kleinsiedlungsgebiet
WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
WB	Besonderes Wohngebiet
SO	Sondergebiet

- z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. Ⓘ zwingend
- z.B. V/III Höchst- u. Mindestgrenze
- überbaubare Grundstücksfl.
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- BMZ Baumassenzahl
- o offene Bauweise
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- g geschlossene Bauweise
- GHH Gartenhof- und Atriumhäuser
- Baulinie
- Baugrenze
- Grenzen zw. verschiedenen Nutzungen sowie zw. Maßen baulicher Nutzungen
- Grenze zwischen Nutzungsarten
- Fläche für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
- T Trafostation
- U Umspannwerk
- G Gasdruckreglerstation
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- MD Mansarddach
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- GSt Gemeinschaftsstellplätze
- G Ga Gemeinschaftsgaragen
- T Ga Tiefgaragen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsflächen
- Flächen für Bahnanlagen
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schmalen Flächen
- Öffentl. Grünflächen
- Private Grünflächen
- Parkanlage / GRÜNFLÄCHE
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- DACHBEGRÜNUNG LT TEXTL. FESTS.
- LPB III - VII LÄRMPEGELBEREICHE
- D DENKMÄLER
- Flächen die dem Landschaftsschutz unterliegen
- Neue Höhenlage über NN
- P Öffentl. Parkflächen
- FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
- TAGESKLINIK
- ÖFFENTL. BEGEGNUNGSTÄTTE
- Ⓓ BODENDENKMÄLER

Es wird bescheinigt, daß diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Planz V 81 entspricht (Stand 4/90).

Vermessungs- u. Katasteramt
Verm. Abt.
gez. Stich
Vermessungsdirektor

Köln, den 4.1. 1995

Planaufstellung – ~~Änderung~~ – ~~Ergänzung~~ – vom Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung am 30.08. 1994 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl IS 2253) beschlossen und am 17.10. 1994 ortsüblich bekannt gemacht.

Siegel gez. Burger
Oberbürgermeister

Köln, den 21.10. 1994

Planaufstellung – Billigung des Planentwurfs und öffentliche Auslegung mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom Rat in seiner Sitzung am 30.08. 1994 beschlossen.

Siegel gez. Burger
Oberbürgermeister

Köln, den 21.10. 1994

Dieser Plan ist aufgrund von Bedenken und Anregungen nach einer eingeschränkten Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB durch Beschluß des Rates vom ....19...... geändert worden.

Oberbürgermeister

Köln, den .... 19...

Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 19.6. 1995 angezeigt.
Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 23.8. 1995
Az: 35.2.12-0301-40.95
Bezirksregierung Köln
[redacted]
Im Auftrag
Küppers

Köln, den 23.8. 1995

Für den Planentwurf
Amt für Stadterneuerung und -Sanierung
gez. Hoferichter
Ltd. Stadtbaudirektor

Köln, den 12.01. 1994

Dezernat
Hochbau und Stadterneuerung
gez. Blume
Beigeordneter

Köln, den 29.08. 1994

Das Anhörungsverfahren gemäß Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 09.12.1992 bis 18.12.1992 (am ....) stattgefunden.

gez. Hedtrich
Bezirksvorsteher

Köln, den 30.01. 1995

Dieser Planentwurf hat in der Zeit vom 25.10. bis 25.11. 1994 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch mit Begründung offengelegen.

Der Oberstadtdirektor
Amt für Stadterneuerung und -Sanierung
gez. Hoferichter

Köln, den 28.01. 1995

Dieser Plan ist vom Rat in seiner Sitzung am 04.05. 1995 mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden. Die Gestaltungsfestsetzungen sind Bestandteil der Satzung (§ 81 Abs. 4 Bau O NW).

Burger
Oberbürgermeister

Köln, den 27.6. 1995

Die ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) für diesen Bebauungsplan einschließlich des Hinweises nach § 12 BauGB ist am 13.11. 1995 erfolgt.

Burger
Oberbürgermeister

Köln, den 27.11. 1995

Die Planergänzung und die öffentliche Auslegung des Ergänzungs-Entwurfes mit Begründung nach § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 18.03.1999 beschlossen und am 26.04.1999 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Vorsitzender

Köln, den 12.11. 1999

Der Ergänzungs-Entwurf hat in der Zeit vom 11.05.1999 bis 11.06.1999 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB offengelegen.

Oberbürgermeister
Amt für Stadtsanierung und Baukoordination
Im Auftrag

Köln, den 21.10. 1999

Diese Bebauungsplan-Ergänzung ist vom Rat in seiner Sitzung am 26.08.1999 mit Begründung nach § 9 Abs. 1 BauGB gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden.

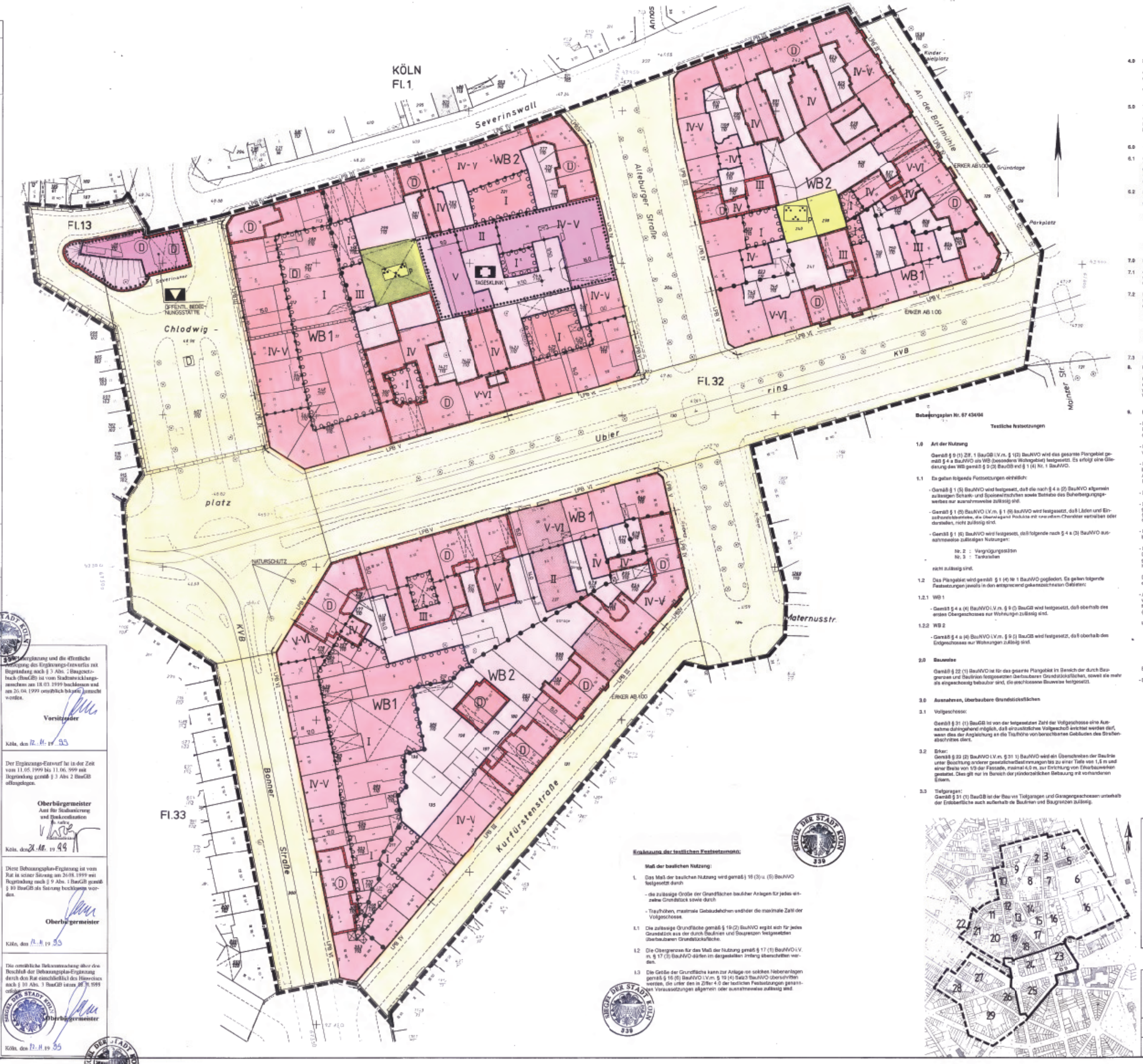
Oberbürgermeister

Köln, den 12.11. 1999

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluß der Bebauungsplan-Ergänzung durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am 08.11.1999 erfolgt.

Oberbürgermeister

Köln, den 12.11. 1999



Bebauungsplan Nr. 67 434/04

Textliche festsetzungen

1.0 Art der Nutzung

Gemäß § 9 (1) Ziff. 1 BauGB i.V.m. § 1(3) BauNVO wird das gesamte Plangebiet gemäß § 4 a BauNVO als WB (besonderes Wohngebiet) festgesetzt. Es erfolgt eine Gliederung des WB gemäß § 9 (3) BauGB und § 1 (4) Nr. 1 BauNVO.

1.1 Es gelten folgende Festsetzungen einheitlich:

- Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 a (2) BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig sind.
- Gemäß § 1 (5) BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, daß Läden und Einzelhandelsbetriebe, die überwiegend Produkte mit sexuellem Charakter vertreiben oder darstellen, nicht zulässig sind.
- Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß folgende nach § 4 a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

  Nr. 2 : Vergnügungsstätten
  Nr. 3 : Tankstellen

  nicht zulässig sind.

1.2 Das Plangebiet wird gemäß § 1 (4) Nr 1 BauNVO gegliedert. Es gelten folgende Festsetzungen jeweils in den entsprechend gekennzeichneten Gebieten:

1.2.1 WB 1

- Gemäß § 4 a (4) BauNVO i.V.m. § 9 (3) BauGB wird festgesetzt, daß oberhalb des ersten Obergeschosses nur Wohnungen zulässig sind.

1.2.2 WB 2

- Gemäß § 4 a (4) BauNVO i.V.m. § 9 (3) BauGB wird festgesetzt, daß oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig sind.

2.0 Bauweise

Gemäß § 22 (1) BauNVO ist für das gesamte Plangebiet im Bereich der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, soweit sie mehr als eingeschossig bebaubar sind, die geschlossene Bauweise festgesetzt.

3.0 Ausnahmen, überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Vollgeschosse:

Gemäß § 31 (1) BauGB ist von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme dahingehend möglich, daß ein zusätzliches Vollgeschoß errichtet werden darf, wenn dies der Angleichung an die Traufhöhe von benachbarten Gebäuden des Straßenabschnittes dient.

3.2 Erker:
Gemäß § 23 (2) BauNVO i.V.m. § 31 1) BauNVO wird ein Überschreiten der Baulinie unter Beachtung anderer gesetzlicher Bestimmungen bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Breite von 1/3 der Fassade, maximal 4,0 m, zur Errichtung von Erkerbauwerken gestattet. Dies gilt nur im Bereich der gründerzeitlichen Bebauung mit vorhandenen Erkern.

3.3 Tiefgaragen:
Gemäß § 31 (1) BauGB ist der Bau von Tiefgaragen und Garagengeschossen unterhalb der Erdoberfläche auch außerhalb der Baulinien und Baugrenzen zulässig.

4.0 Nebenanlagen, Garagen

Gemäß §§ 14 (1) i.V.m. 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur ausnahmsweise zulässig sind. Von dieser Regelung sind Garagen gemäß § 12 (6) BauNVO nicht erfaßt, die dem Stellplatznachweis auf dem Grundstück dienen, sowie Fahrradunterstände.

5.0 Verkehrslärmschutz

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, daß entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen gem. Rd.Erl. d. MBW vom 24.09.90 i.V.m. DIN 4109 zu treffen sind.

6.0 Begrünung

6.1 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB wird für die gekennzeichneten Flächen und für Garagen, Tiefgaragen und Garagenanlagen eine 80 % der Dachfläche überdeckende Dachbegrünung mit Bodendeckern, Stauden, Gräsern, Blumen oder niedrigen Sträuchern (extensive Dachbegrünung) festgesetzt, sobald die Grundfläche bebaut wird bzw. nach Abbrüchen alter Aufbauten neu bebaut wird.

6.2 Sofern die Nutzung der baulichen Anlagen diese Dachbegrünung nicht zuläßt, kann im Einzelfall unter folgenden Voraussetzungen von einer Dachbegrünung ganz oder teilweise abgesehen werden:

- auf dem gleichen Grundstück wird eine ebenerdige Entsiegelung und Bepflanzung einer bisher versiegelten Fläche in der Größe der für die Dachbegrünung nicht geeigneten Fläche vorgenommen

  oder
- es erfolgt eine Begrünung der senkrechten Wandflächen (Fassadenbegrünung) auf der Hofseite des Vorderhauses und der Nebengebäude.

7.0 Einfriedungen

7.1 Gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (4) BauO NW wird festgesetzt, daß Mauern und nicht transparente Grundstückseinfriedungen eine Höhe von 1,50 m, gemessen ab Geländeoberkante, nicht überschreiten dürfen.

7.2 Diese maximale Höhe kann im Einzelfall unter folgenden Voraussetzungen unter Berücksichtigung des Nachbarrechtsgesetz NW ganz oder in Teilbereichen überschritten werden:

- an der Nachbargrenze ist eine Garage oder -anlage oder deren Zufahrt angeordnet
- an der Nachbargrenze ist eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoß angeordnet
- an der Nachbargrenze befinden sich öffentliche oder öffentlich zugängliche Einrichtungen.

7.3 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind von dieser Regelung nicht betroffen.

8. Emissionsschutz

Gemäß § 9 (1) Nr. 23 BauGB wird festgesetzt, daß in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet, erweitert oder umgebaut werden, feste Brennstoffe, Öl sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden dürfen.

9. Hinweise

- Für den gesamten Bereich des Plangebietes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Köln. Im Bereich des Chlodwigplatzes befinden sich drei Platanen, die gem. NDI-Verordnung seit dem 15.02.91 geschützt sind.
- Es gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132).
- Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehende Rechtsetzungen aufgrund des Preuß. Fluchtliniengesetzes von 1875, des Aufbaugesetzes Nordrhein-Westfalen und des Bundesbaugesetzes treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
- Die Profile der Verkehrsflächen sind nur zur Information vermerkt.
- Die rechtskräftig nach § 3 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen - Denkmalschutzgesetz NW - unter Schutz gestellten Baudenkmäler und Bodendenkmäler wurden gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die Bodendenkmäler sind zusätzlich in der Karte "Bodendenkmäler" als Anlage zur Begründung dargestellt.
- Eingriffe in ein Bodendenkmal (z.B. Baumaßnahmen unterhalb der Geländeoberfläche) bedürfen der Erlaubnis gemäß § 9 Denkmalschutzgesetz NW.
- Im Planbereich befinden sich archäologische Fundgebiete. Hier ist gem. §§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NW vor Neubebauung und Erdaushub jeweils eine archäologische Maßnahme durch das Amt für Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln zu ermöglichen.

  Die Fundgebiete sind in der Karte "Archäologische Fundgebiete" als Anlage zur Begründung dargestellt.
- Auf der Grundlage eines Ziegelmauerwerkes (d - 36,5 cm), einem Fensterflächenanteil von 35 % der betroffenen Fassade und einer Bemessungshöhe von 1,50 m ergibt sich folgende Zuordnung der Lärmpegelbereiche zu entsprechenden Schallschutzklassen (Fenster):

Lärmpegelbereich	Schallschutzklasse (Fenster)
III	1
IV	2
V	3
VI	4
VII	5

Bei Veränderung der Grundlagen ergeben sich andere Zuordnungen.

- Diesem Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

Ergänzung der textlichen Festsetzungen:

Maß der baulichen Nutzung:

1. Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (3) u. (5) BauNVO festgesetzt durch
   - die zulässige Größe der Grundflächen baulicher Anlagen für jedes einzelne Grundstück sowie durch
   - Traufhöhen, maximale Gebäudehöhen und/oder die maximale Zahl der Vollgeschosse.

1.1 Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 (2) BauNVO ergibt sich für jedes Grundstück aus der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

1.2 Die Obergrenzen für das Maß der Nutzung gemäß § 17 (1) BauNVO i.V.m. § 17 (3) BauNVO dürfen im dargestellten Umfang überschritten werden.

1.3 Die Größe der Grundfläche kann zur Anlage von solchen Nebenanlagen gemäß § 16 (6) BauNVO i.V.m. § 19 (4) Satz 3 BauNVO überschritten werden, die unter den in Ziffer 4.0 der textlichen Festsetzungen genannten Voraussetzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind.

Bebauungsplan
Nr. 67434/04

Maßstab 1:500

0 5 25 50 m

Stadt Köln Der Oberstadtdirektor

Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen
für Städtebau, Wohnungswesen u. Agrarordnung GmbH
5000 Köln 1, Annostrasse 27-33, Tel. (0221)33698-0

Planentwurf : Dipl. Ing. Klösgen, Bauassessor

Zeichnung : Kohnen