Anlage 2

Planung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

WS	Kleinsiedlungsgebiet
WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
WB	Besonderes Wohngebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
SO	Sondergebiet
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
BMZ	Baumassenzahl
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
z.B. (II)	zwingend
z.B. VIII	Höchst- u. Mindestgrenze
g	geschlossene Bauweise
o	offene Bauweise
	nur Einzelhäuser zulässig
	nur Doppelhäuser zulässig
	nur Hausgruppen zulässig
	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
SD	Satteldach
FD	Flachdach
WD	Walmdach
KWD	Krüppelwalmdach
MD	Mansardendach
PD	Pultdach
	Hauptfirtrichtung
	Baulinie
	Baugrenze
	Grenze der verschiedenen Nutzungen sowie der Mischgebiete
	Grenze zwischen Nutzungsarten
	Leitungstrasse unterirdisch
	Übertragen für gleiche Nutzung
	Elektroleitung
	Gasleitung
	Kanalstrasse
	Wasserleitung

St	Stellplätze
Ga	Garagen
Gmt	Gemeinschaftsstellplätze
GGa	Gemeinschaftsgaragen
TGa	Tiefgaragen
	Fläche für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P	Öffentl. Parkplätzen
	Ein- u. Ausfahrtsverbot
	Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
	Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder Feste Abfallstoffe sowie für Ablagerungen
T	Trafostation
	Öffentl. Grünflächen
	Private Grünflächen
	Flächen für die Landwirtschaft
	Wald
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
	Vel schmalen Flächen
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
	Baum zu pflanzen (Standort nachrichtlich)
	Baum zu erhalten (Standort nachrichtlich)
	Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Boden, Natur und Landschaft
	Denkmalschutz
	Flächen die dem Landschaftsschutz unterliegen
	Grenze der Wasserschutzzone
	Lärmschutzwall
	Lärmschutzwand

1	Nutzungsart
2	GRZ
3	GFZ
4	Geschoßzahl
5	Dachneigung
6	Bauweise Gebäude
7	Bauweise

Es wird bescheinigt, daß diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Planzv V 90 entspricht (Bekl.Jan. 91)

Amt für Liegenschaften, Vermessung u. Kataster
Abteilung für Bau- und Planungsrechtsdokumentation, Kartographie

Vermessungsamtlin

Köln, den

Für den Planentwurf
Stadtplanungsamt

gez.: Hoferichter
Ltd. Stadtbaudirektor

Köln, den 15. November 2000

Dezernat Wirtschaft und Stadtentwicklung

gez.: Fruhner
Beigeordneter

Köln, den 16. November 2000

Die Planaufstellung ist vom Stadtentwicklungsausschuß am 18. Januar 2000 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 07. Februar 2000 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Siegel

gez.: Klipper
Vorsitzender

Köln, den

Bezirksvorsteher/-in

Köln, den

Die Bürgerbeteiligung hat in der Zeit vom bis (am 27. August 1997) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden

Die Planaufstellung und die öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuß am 28. Oktober 2000 beschlossen und am 28. November 2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Siegel

gez.: Klipper
Vorsitzender

Köln, den

Der Planentwurf hat in der Zeit von 28. November bis 28. Dezember 2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen.

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
In Auftrag
gez.: Schober

Köln, den 04. Januar 2001

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat in seiner Sitzung am 03.07.2001 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

Siegel

In Vertretung
gez.: Winkelhog
Stadtdirektor
Oberbürgermeister

Köln, den 20. Juli 2001

Die ortsübliche Bekanntmachung über die Genehmigung / den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am 30. Juli 2001 erfolgt.

Siegel

gez.: Schramma
Oberbürgermeister

Köln, den 16. August 2001

Übersichtsplan über die Lage der archäologischen Fundstellen

Hinweise

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzbl.I S. 132)

Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bestehende Rechtsansprüche aufgrund des preuß. Fluchtliniengesetzes vom 1875, des Aufbaugesetzes Nordrhein-Westfalen und des Bundesbaugesetzes treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Lärm:
Das Plangebiet ist durch Flugläm belastet:
(Beurteilungspegel = 49,2 / 49,6 dB (A) Tag / Nacht)

Altlasten:
Die geplante Wohnbaufläche liegt im Nahbereich der Altablagerung Nr. 80703 im Bereich der Fleischselchaus.
Die Altlast besteht aus Bodenaushub, Bauschutt mit geringen Mengen an Schlacken und Hausmüll. In der Bodenluft wurden Methankonzentrationen bis 11,5 % festgestellt. Aufgrund von Untersuchungen der Gas-Depotmessgrundgasmessen in das Plangebiet zu nehmen. Weitergehende Untersuchungen sind nicht erforderlich. Es bestehen keine Bedenken gegen die bestehbrtige Wohnnutzung.

Wasserschutzzonen:
Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzonen III A und III B des Wasserwerkes Refrath und III A des Wasserwerkes Erker Mühle.

Niederschlagswasser

Das erfaßende Niederschlagswasser ist entsprechend § 51a Landeswassergesetz, soweit die Grundstücksgrößen dafür ausreichen, in die natürlichen Bodenschichten zu versickern!

Das Niederschlagswasser, das auf den Straßenflächen anfällt ist von der Versickerungspflicht ausgenommen.

Straßenprofil:
Das Profil der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information vermerkt.

Archäologische Fundstellen:
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (siehe Übersichtsplan) befinden sich Archäologische Fundstellen. Bodeneingriffe / Ausschachtungen bedürfen begleitender archäologischer Maßnahmen, die mit dem Römisch-Germanischen Museum / Archäologische Bodenuntersuchtfrage und -denkmalschutz der Stadt Köln abzustimmen sind.

Textliche Festsetzungen

1. Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im WA 1 die im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1. BauNVO sind im WA 1 die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6. Baugesetzbuch (BauGB) sind im WA 1 maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1. BauNVO sind im WA 2 die im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Baugrenzen

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist es im WA 1 ausnahmsweise zulässig, die Baugrenzen zu überschreiten:

2.1 durch Eingänge und Treppenhäuser bis zu 1,5 m

2.2 durch Wintergärten bis zu 3,0 m,

die Gesamtlänge der überschreitenden Bauteile muß kleiner als 1/2 der Gebäudelänge sein.

3. Höhen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden für zeulche Anlagen folgende Höhen als Höchstgrenzen festgesetzt:

3.1 WA 1: Der obere Bezugspunkt als Höchstgrenze ist die Traufhöhe (TH) (Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut)

für I geschossige Bebauung TH max. = 4,5 m
für II geschossige Bebauung TH max. = 7,0 m

Der untere Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes des Baugrundstückes an der Grenze zwischen Verkehrsfläche und jeweiligem Grundstück. Grenzt ein Grundstück an mehrere Verkehrsflächen, ist die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes für jede Grundstücksgrenze, die an einer Verkehrsfläche liegt, zu ermitteln und aus den vorhandenen Höhen ein Mittelwert zu bilden.

3.2 WA 2: Der obere Bezugspunkt als Höchstgrenze ist die Firsthöhe (TH)

Die Firsthöhe FH max. = 13,50 m

Der untere Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes des Baugrundstückes an der Grenze zwischen Verkehrsflächen und jeweiligem Grundstück. Grenzt ein Grundstück an mehrere Verkehrsflächen, ist die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes für jede Grundstücksgrenze, die an einer Verkehrsfläche liegt, zu ermitteln und aus den vorhandenen Höhen ein Mittelwert zu bilden.

4. Lärm

4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im WA 1 und WA 2 passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Es sind die Anforderungen der Lärmpegelbereiche III der Tabelle 8 des Merkblatts für Bauen und Wohnen mit der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau zu treffen, dabei ist in Aufenthaltsräumen eine ausreichende Belüftung durch schallgedämmte Belüftungseinrichtungen sicherzustellen!

Es können Ausnahmen zu dem dargestellten Lärmpegelbereich zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

4.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB werden Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen festgesetzt:

An den Gebäudefronten der Tankstelle, die auf die Wohnbebauung ausgerichtet sind, sind nur geschlossene Außenwände zulässig. Dieses gilt nicht, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, daß die Lärmwerte mit der benachbarten Wohnnutzung vereinbar sind.

5. Begrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wie folgt festgesetzt:

5.1. Es sind nur einheimische und standortgerechte Straßenbäume, jeweils nur eine Baumart (z.B. Platane oder Spitzahorn) in einem Straßenzug zulässig.

Die im Bereich der Verkehrsflächen festgesetzten Sträuchbäume sind in ihrem Standort nur geringfügig verschiebbar, in die natürlichen Bodenschichten zu versickern!

Die festgesetzten Straßenbäume innerhalb der Verkehrsflächen, die Bäume entlang des Dieksiebenweges und die Maßnahme M4, haben die Funktion den Eingriff durch die Verkehrsflächen auszugleichen.

5.2 Die Grundstücksgrenzen sind mit lebenden Materialien, wie gesschnittene Hecken, Einfahrtsbäumen und Sträuchern aus standortgerechten Laubgehölzen, z.B. Hainbuche, Liguster, Buche, Buchsbaum oder Weißdorn, mit Ausnahme in Bereichen mit Eingängen, Einfahrten und Garagen, dauerhaft abzugrenzen. Die Begrünung kann auch im Verbindung mit Zäunen erfolgen.

6. Eingriff / Ausgleich / Maßnahmen:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden für die Eingriffe in Natur und Landschaft im Plangebiet Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als Ausgleichsflächen und ihre Maßnahmen festgesetzt:

M1 = Gerölldosenfeh (BR13313) mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen aus Blumen und Sträuchern. Die Maßnahme hat die Funktion, den Eingriff durch die Kleingärten auszugleichen.

M2 = Flächen mit einheimischen und standortgerechten Strauchgruppen (GH51). Die Maßnahme hat die Funktion, den Eingriff durch den Ballspielplatz auszugleichen

M3 = Flächen mit einheimischen und standortgerechten Strauchgruppen (GH51). Die Maßnahme hat die Funktion, den Eingriff durch die Sportplatzanlage auszugleichen

M4 = Die Fläche ist zu 70% mit einer Glatthaferwiese (LW41111), zu 20% mit einheimischen und standortgerechten Strauchgruppen (GH51), zu 10% mit einheimischen Einzelbäumen (GH141) zu bepflanzen. Die Maßnahme hat die Funktion, den Eingriff durch die Verkehrsflächen auszugleichen

M5 = Die Flächen sind zu 70% mit einer Glatthaferwiese (LW41111), zu 20% mit einheimischen und standortgerechten Strauchgruppen (GH51), zu 10% mit einheimischen Einzelbäumen (GH141) zu bepflanzen. Die Maßnahme hat die Funktion den Eingriff durch die Wohnbebauung auszugleichen.

M6 = Fläche mit einheimischen und standortgerechten Strauchgruppen (GH51). Die Maßnahme hat die Funktion, den Eingriff durch die Wohnbebauung auszugleichen.

M7 = Fläche mit einheimischen und standortgerechten Baumreihen (GH141). Die Maßnahme hat die Funktion, den Eingriff durch die Wohnbebauung auszugleichen.

M8 = Die Fläche ist zu 80% mit einer Glatthaferwiese (LW41111) und zu 20% mit einheimischen Obstbäumen als Einzelbäume oder Baumgruppen (GH1241) zu bepflanzen. Die Maßnahme hat die Funktion den Eingriff durch die Sportplatzanlage auszugleichen

Die entsprechende Umsetzung der Maßnahmen erfolgt gemäß den Grundsätzen zur gesetzlichen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Anlage zur Satzung zur Ermittlung von Kostenersatzungsbeiträgen nach § 135 a bis 135 c BauGB.

Gestalterische Festsetzungen

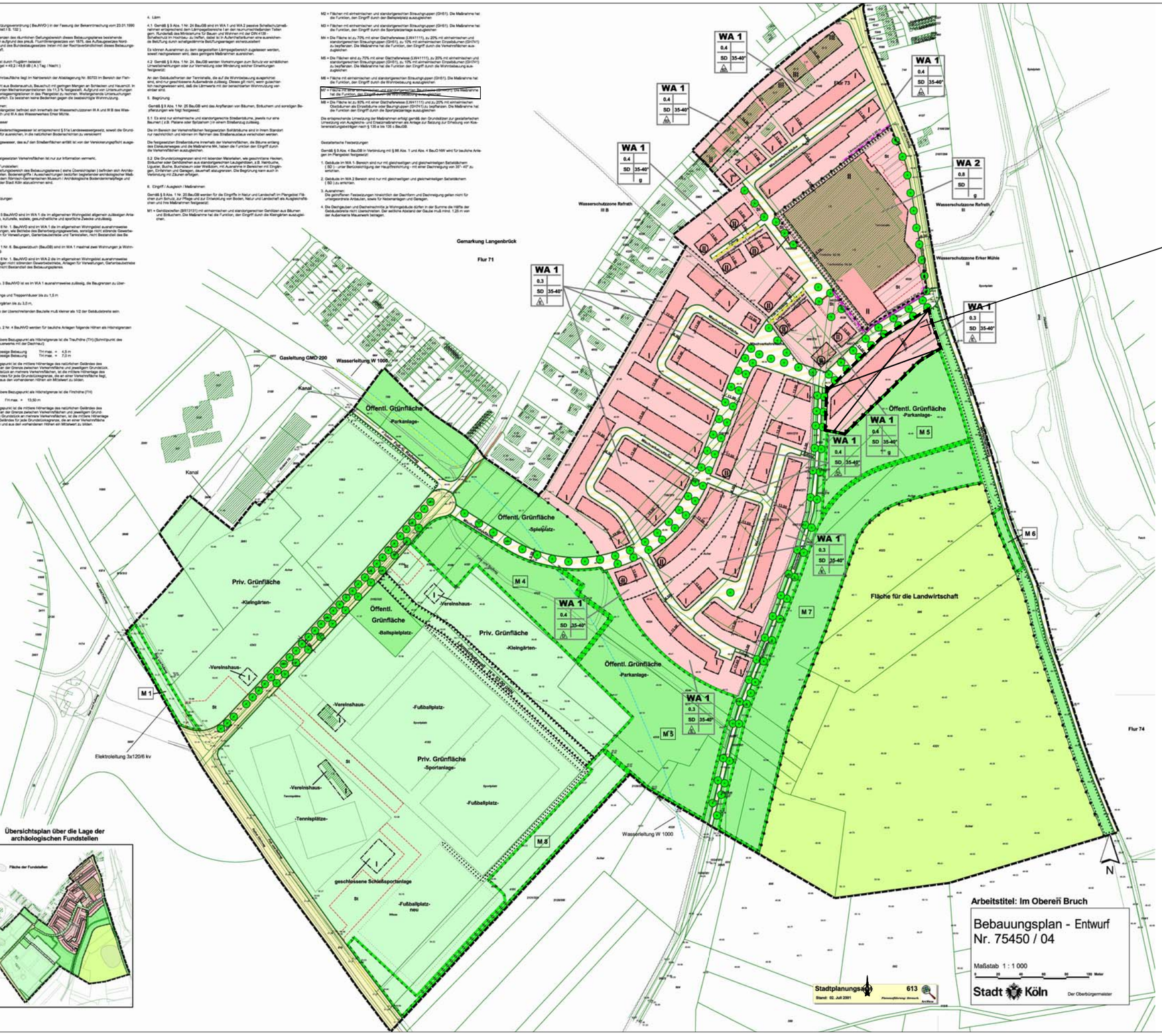
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NW wird für bauliche Anlagen im Plangebiet festgesetzt:

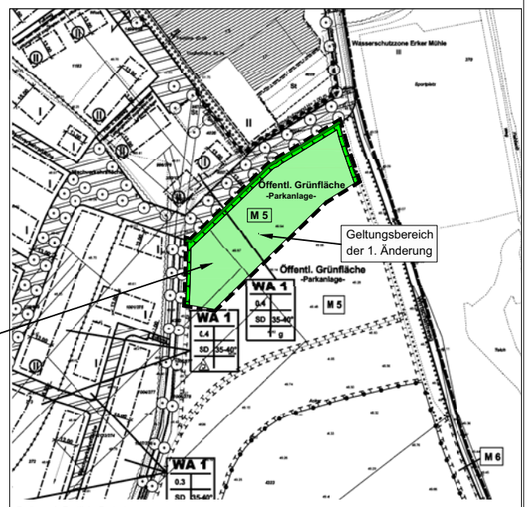
1. Gebäude im WA 1- Bereich sind nur mit gleichseitigen und gleichmeinseiligen Satteldächern (SD) - unter Berücksichtigung der Hauptfirstrichtung - mit einer Dachneigung von 35°- 40° zu errichten.

2. Gebäude im WA 2 Bereich sind nur mit gleichseitigen und gleichmeinseiligen Satteldächern (SD) zu errichten.

3. Ausnahmen:
Die getroffenen Festsetzungen hinsichtlich der Dachform und Dachneigung gelten nicht für untergeordnete Anbauten, sowie für Nebenanlagen und Garagen.

4. Die Dachgauben und Dachschrägen je Wohngebäude dürfen in der Summe die Hälfte der Gebäudebreite nicht überschreiten. Der seitliche Abstand der Gaube muß mind. 1.25 m von der Außenkante Mauerwerk betragen.

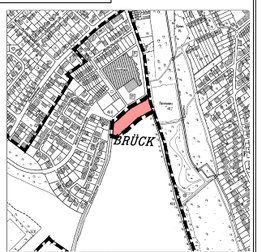




Ergänzende Textliche Festsetzung

Die M 7 - Fläche ist zu 80 % mit einer Glatthaferwiese (LW 41111) und zu 20 % mit einer Baumhecke (GH 4431) zu bepflanzen.
Die Maßnahme hat die Funktion, den Eingriff durch die Wohnbebauung auszugleichen.

Für den Planentwurf Stadtplanungsamt Dipl. -Ing. Arch. Amtsleiterin Köln, den	Die Planaufstellung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 30.06.2009 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 19.08.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Die Planaufstellung und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 18.10.2010 beschlossen worden.
Dezernat VI, Planen und Bauen Beigeordneter	Vorsitzender Köln, den	Vorsitzender Köln, den
Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 16.05.2011 bis 23.05.2011 nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.	Der Planentwurf hat in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen. Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	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.
Bezirksbürgermeister / -in Köln, den	Köln, den	Oberbürgermeister Köln, den
Die ortsübliche Bekanntmachung über die Genehmigung / den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt. Oberbürgermeister Köln, den		



Arbeitstitel: Im Oberen Bruch in Köln-Brück, 1. Änderung

Bebauungsplan

Nr.: 75450/04 - 00 - 01

Maßstab 1 : 1 000

Stand: November 2011 Offenlageplan

Stadt Köln — Der Oberbürgermeister

Bestand	
vorhandene Gebäude	Baum
Durchfahrt	Behelfsweg
Zahl der Vollgeschosse	Bordstein
Dachform	topografische Begrenzung
	Flurstücksgrenze
	Flurgrenze
	vorhandene Höhenlage über NN

unmaßstäblich