

# Anlage 2



WA II  
GRZ 0,4  
SD 35° GFZ 0,8

WA II  
GRZ 0,4  
SD 35° GFZ 0,8

VERFAHRENSVERMERKE			
Es wird bescheinigt, dass diese Planungsunterlagen den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanV 90 entsprechen. (Stand:.....)	Für den Planentwurf Stadtplanungsamt Dipl.-Ing. Arch. Amelstein Köln, den Dezernat VI Stadtentwicklung, Planen und Bauen	Die Planaufstellung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 09.12.2010 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 22.12.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 02.05.2011 bis 09.05.2011 nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖbVI)		Vorsitzender	Bezirksbürgermeister / -in
Der Planentwurf hat in der Zeit vom nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich auszugehen.	Der Planentwurf ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durch Beschluss des Rates am geändert worden.	Dieser Bebauungsplan ist vom Rat in seiner Sitzung am nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzungsplan mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.	Dieser Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB mit genehmigt worden.
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag		Bezirksregierung Köln im Auftrag	Vorsitzender
Köln, den	Köln, den	Köln, den	Köln, den
	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister
Köln, den	Köln, den	Köln, den	Köln, den

ZEICHENERKLÄRUNG	
1 2 WA GRZ 0,4 GFZ 0,8	Allgemeines Wohngebiet 1. überbaubar 2. nicht überbaubar
II	Grundflächenzahl Geschossflächenzahl
o	Zahl der Vollgeschosse
o	offene Bauweise
△ ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD	Satteldach
→	Firstrichtung
WA	BAUGRENZE
GA	Strassenverkehrsflächen
II	Strassenbegrenzungslinie
o	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
△ T	Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)
V	Verkehrsbenutzter Bereich
P	öffentliche Parkflächen
→	Einfahrtsbereich
o	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
o	Bäume zu pflanzen
GA	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
GA	Garagen
.....	Grenzen zw. verschiedenen Nutzungen bzw. Flächen baulicher Nutzung
LPB III	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
■	private Grünfläche
□	Spielfeld
M1	Bezeichnung Ausgleichsflächen

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
  - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
**Allgemeines Wohngebiet (WA)** (§ 4 BauNVO)  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) die allgemein zulässigen für die Versorgung des Gebietes dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften zulässig.
  - Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Absätze 2, 3 und § 18 BauNVO)  
Für eine eingeschossige Bebauung beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 4,00 m, für eine zweigeschossige Bebauung beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 6,20 m. Für Gebäude mit geneigtem Dachform west eine maximale Gebäudehöhe (Flachhöhe) von 12,00 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Verkehrsmittelle. Grenz das Baugrundstück an mehr als eine Verkehrsfläche, ist aus den einzelnen Bezugspunkten der entsprechende Mittelwert zu bilden.
  - Baugrenzen**  
Die Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch überkragende Bauteile, wie z.B. Hausgangstufen, Eingangsüberdachungen, Balkone und Erker auf 1/3 der Gesamtlänge des jeweiligen Baukörpers um maximal 1,50 m überschritten werden. Die jeweils zusammenhängenden Bauteile dürfen eine Länge von 5 m nicht überschreiten. Zusätzlich dürfen die Baugrenzen durch nicht überbaute Wintergärten um bis zu 2,00 m überschritten werden.
  - Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)  
Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen oder innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.
  - Nebenanlagen** (§ 23 Absatz 5 BauNVO in Verbindung mit § 14 Abs. 1 BauNVO)  
In der im Bebauungsplan nach landesrechtlichen Vorschriften als „Vorgartenzone“ (vgl. B.2) bezeichneten Fläche sind im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.  
Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Abklärung von Abwasser und fernmelde-technischen Zwecken dienendes Nebenanlagen sind als Ausnahme auch zulässig, soweit im Bebauungsplan hierfür keine Flächen explizit festgesetzt wurden (§ 14 Absatz 2 BauNVO).
  - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)  
7.1 Allgemein:  
Die Standorte zur Anpflanzung von Bäumen gemäß Planurkunde werden nur nachrichtlich dargestellt. Von den dargestellten Standorten kann in einem Radius von 5 m abgewichen werden.  
Gemäß der Grundsatze zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie zur Bemessung von Ersatzpflanzungen in Bebauungsplänen (Stadt Köln, 15.12.2011) werden folgende Baustypen gemäß Köln Code festgesetzt:  
7.2 Private Grünfläche (indirekt gelegener Saum zur landwirtschaftlichen Nutzfläche): Die Fläche wird als Saum mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern und mindestens vier Obstbäumen angelegt. Entsprechend § 15 (GH 41) in Verbindung mit § 81 (GH 41).  
7.3 Baumstandorte - in der Verkehrsfläche, in der privaten Grünfläche westlicher Teil, in der privaten Grünfläche Kinderspielfeld:  
Die Fläche ist mit Sträuchern und Schreibern anzulegen. BB 1 (GH 41).  
7.4 Private Grünanlage/Spielplatz (östliches Plangebiet): Die Fläche ist mit Sträuchern und Schreibern anzulegen. BB 1 (GH 41).  
7.5 Anpflanzungen von Hecken auf sonstigen Flächen:  
Für Einfriedungen der Grundstücksgrenzen sind Laubgehölzhecken bis 1,20 m zulässig. BD 4 (GH 42).  
Müllarmbehälter sind mit Laubgehölzhecken abzupflanzten.  
7.6 Dachbegrünung:  
Gardengiebel sind extensiv zu begrünen, außer die Flächen werden für die Ausführung extensiver Anlagen genutzt. Extensive Dachbegrünung mit Sedimentschichten - DC1 (NB 6243) - Substrataufbau mind. 8 cm.  
7.7 Ausgleichsfläche MA1 (externe Ausgleichsmaßnahme) entlang Fließbach:  
Die 10.220 m<sup>2</sup> große Fläche in der Gemarkung Langenbrück, Flur 74, Flurstücke 404 teilweise, 203 teilweise, 278/100 teilweise, 1002 teilweise, 577 teilweise ist aus der Nutzung zu nehmen. Die externe Ausgleichsfläche MA1 liegt außerhalb des Plangebietes, südwestlich des Fließbachs zwischen Brück und dem Friedhof am Lembercher Weg (siehe Übersichtsplan).  
Auf der 10.220 m<sup>2</sup> großen Ausgleichsfläche MA1 (Maßnahmenfläche MA1) sind Gebüsche mit überwiegend standorttypischen Gehölzen - BB1 (GH 61) und Krautbäume und Langgrasrasen - EA1 (LW 4111) zu entwickeln.

- BAURUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 und Absatz 4 BauNVO)
  - Dachaufbauten**  
Dachaufbauten in Form von Dachbauten sind zulässig auf 1/3 der Gesamtlänge des jeweiligen Baukörpers. Zwerchgebäl oder Zwerchhäuser sind nicht zulässig.
  - Vorgartenzone**  
Vorgartenzone ist der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der ihr am nächsten liegenden Baugrenze.  
In der als Vorgartenzone festgesetzten Fläche sind als Einfriedungen nur Hecken aus Laubgehölzen bis 1,20 m Höhe über das angrenzende Straßenniveau zulässig. (siehe A.7.5)  
Die Vorgartenzone, die nicht für Zuwegungen und Stellplätze genutzt werden, ist gärtnerisch mit Rasen, Pflanzen, Sträuchern und Bäumen zu gestalten.

- Übersicht Geltungsbereich M 1:5000**
- Übersicht über die Lage der externen Ausgleichsmaßnahme M 1:5000**

**"Am Lusthaus" in Köln-Rath / Heumar**

## Bebauungsplan Nr. 76441/02

### Entwurf

Maßstab 1:500

0 50 100

20.07.2012

**Stadt Köln**

Der Oberbürgermeister