Zeichenerklärung

Planung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WS Kleinsiedlungsgebiet
- 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 Baumassenzahl
- z. B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z. B. (III) zwingend
- z. B. V/III Höchst- u. Mindestgrenze
- g geschlossene Bauweise
- -O- offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- GH Firsthöhe
- Überfahren
- Hauptfirstrichtung
- Baugrenze
- Baulinie
- Grenzen zw. verschiedenen Nutzungen sowie zw. Maßen baulicher Nutzung
- Grenze zwischen Nutzungsarten
- Umgrenzung von Flächen auf denen gem. §N(2) BauGB die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen erst ab den Eintritt bestimmte Umstände zulässig sind. Hier Bereich A: Errichtung des WA2 als Schallschutzriegel. Hier Bereich B: Lärmschutzerläuterung des Veranstaltungszentrums Engelshof.
- Bebauung im 2.OG (4.OG) Baugrenze zw. den Geschossen
- Bebauung im 2.OG (4.OG)
- Spielplatz
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
GRZ	GFZ
GH (baulicher Anlagen	Bauweise

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfl. besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P öffentl. Parkflächen
- Einfahrt
- Bereiche ohne Ein- u. Ausfahrt
- Fläche für Versorgungsanlagen oder für die Verwerfung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
- T Trafostation
- öffentl. Grünfläche
- private Grünfläche
- Fläche für die Landwirtschaft
- Wald
- Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- LPB IV Lärmpegelbereich, z. B. IV
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- bei schmalen Flächen
- GFR Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger
- LR Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Baum zu erhalten
- Baum zu pflanzen (Standort nachrichtlich)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- D Denkmalschutz
- Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen
- Grenze der Wasserschutzzone
- Fläche für Bahnanlagen
- GW Grundwasser Messstelle
- St Stellplätze
- Gst Gemeinschaftsstellplätze
- GTGa Gemeinschaftsgaragen

Es wird bescheinigt, daß diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs.2 Planz. V 90 entspricht. (Stand Januar 2007)

Amt für Liegenschaften, Vermessung u. Katster
Vermessungsabteilung
gez.: Schnittstein
städtischer Vermessungsdirektor
Köln, den 30.04.2009

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 2.06.2008 bis 2.08.2008 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen.

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
im Auftrag
gez.: S. Längle
Köln, den 3.06.2008

Für den Planentwurf
Stadtplanungsamt
gez.: Anne L. Müller
Dipl. -Ing. Arch.
Amtsleiterin
Köln, den 23.04.2008

Dezernat VI
Stadtentwicklung, Planen und Bauen
gez.: B. Streiberger
Beigeordneter
Köln, den 25.04.2008

Der Planentwurf ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durch Beschluss des Rates am 30.06.2009 geändert worden.

Siegel
gez.: Fritz Schramma
Oberbürgermeister
Köln, den 08.07.2009

Die Planaufstellung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 10.04.2008 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 23.04.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden.

gez.: Klipper
Vorsitzender
Köln, den 24.04.2008

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat in seiner Sitzung am 30.06.2009 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

Siegel
gez.: Fritz Schramma
Oberbürgermeister
Köln, den 08.07.2009

Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom - bis - (am 19.06.2008) nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

gez.: Krämer
Bezirksbürgermeister
Köln, den 6.04.2009

Dieser Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom genehmigt worden.
Az.:
Bezirksregierung Köln
im Auftrag
Köln, den

Die Planaufstellung und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 10.04.2008 beschlossen worden.

gez.: Klipper
Vorsitzender
Köln, den 24.04.2008

Die ortsübliche Bekanntmachung über die Genehmigung / den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am 02.09.2009 erfolgt.

Siegel
gez.: Fritz Schramma
Oberbürgermeister
Köln, den 15.09.2009

Textliche Festsetzungen

1 Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gemäß § 12 Abs.6 BauNVO werden Stellplatzgruppen von mehr als zwei Stellplätzen außerhalb der als Gemeinschaftsstellplätze markierten Flächen ausgeschlossen.

Oberirdische Garagen werden außerhalb der für bauliche Anlagen festgesetzten Flächen ausgeschlossen. "Carport"- Anlagen sind zulässig. Ein "Carport" ist ein überdachter und maximal an einer Seite geschlossener offener Stellplatz.

1.1.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB sind im WA 1 nur Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden für bauliche Anlagen maximale Höhen in Meter entsprechend den Festlegungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes des Baugrundstücks 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.

Als oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Gebäude als Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

1.2.2 Technische Anlagen und Aufbauten

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist für technische Anlagen und Aufbauten, wie Aufzugsanlagen, Treppenhäuser und Anlagen für Lüftungs- und Klimatechnik im WA 2 eine Überschreitung der Gebäudehöhen bis max. 3,00 m zulässig.

2 Baugrenzen

2.1 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO ist es ausnahmsweise zulässig, die Baugrenzen zu überschreiten:

- bei Einfamilien- und Doppelhäusern durch eingeschossige Wintergärten bis zu 3,00 m,
- bei Geschosswohnungsbau durch Balkone, Eingangsvorbauten, Abstellräume, Wintergärten, Treppenhäuser bis zu 2,00 m,
- die Baugrenzen des obersten Geschosses durch Dachterrassen im WA 1 und WA 2 bis zur Baugrenze der darunter liegenden Geschosse.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen wie Gartenhäuser oder Geräteschuppen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, solange sie für eine Hausgruppe durchgängig gestaltet vorgesehen werden. Einzelne Freistellungen sind nicht zulässig.

2.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB ist im WA 2 ausnahmsweise ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche zulässig:

- Die erforderlichen Abstandsflächen können auf der nördlichen Seite des Baukörpers bis maximal zur Mitte der Schienenstränge auf die Fläche der Straßenbahntrasse fallen und
- die erforderlichen Abstandsflächen können auf der südlichen Seite des Gebäudekörpers maximal vollständig auf die Fläche des Geh- und Radweges zwischen WA 1 und WA 2 fallen.

3 Begrünung

3.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB werden für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen folgende Festsetzungen getroffen:

- Öffentliche Grünfläche:
  Die Fläche ist zu 60 % mit Scherrasen -PA112 (HM1)-, zu 30 % mit standortgerechten einheimischen Sträuchern -GH51 (BB1)- und zu 10 % mit standortgerechten einheimischen Bäumen -GH741 (BF31) zu bepflanzen.

- Private Grünfläche:
  Die Fläche ist an der südöstlichen und der südwestlichen Seite mit einer mindestens 3 m breiten Strauchhecke -GH411 (BB1)- einzufassen. Dabei sollen überwiegend vogelfreundliche Gehölze und Sträucher wie zum Beispiel Schlehe, Weißdorn und Brombeere verwendet werden. Auf der übrigen Fläche ist eine extensive Streuobstwiese mit 10 Obstbäumen -LW331 (HK21)- anzulegen. Die nordwestliche Seite ist mit einer ca. 1,5 m hohen Trockenmauer einzufassen.

- Straßenbäume:
  Im Bereich der Berliner Straße, der André-Citroën-Straße und der Planstraßen sind insgesamt 43 standortgerechte einheimische Laubbäume -GH741 (BF31)- zu pflanzen. Pro Straßenzug ist nur eine Baumart zulässig. Vorhandene Baumarten sind aufzunehmen.

- Stellplatzanlagen:
  Bei Stellplatzanlagen ist je 4 oberirdische Stellplätze 1 großkroniger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Pro Straßenzug ist nur eine Baumart zulässig.

3.2 Die Lage der festgesetzten Baumstandorte kann im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans von den festgesetzten Standorten abweichen, wenn die Anzahl der zu pflanzenden Bäume hiervon unberührt bleibt.

3.3 Für die Pflanzmaßnahmen gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 29. November 2000 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 58 vom 18.12.2000, S. 473).

4 Telekommunikationsleitungen

4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu führen.

5 Schallschutz

5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1989) zu treffen.

5.2 Im gesamten Plangebiet ist aufgrund der nächtlichen Fluglärmbelastung in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für Schlaf- und Kinderzimmer eine ausreichende Belüftung durch den Einbau von fensterunabhängigen schallgedämmten Belüftungsanlagen sicher zu stellen.

5.3 Im Wohngebiet WA 2 sind zusätzlich aufgrund des Verkehrslärms zur Bahntrasse hin keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 zulässig. Der Gebäudekörper ist als durchgängiger Schallschutzriegel ohne Unterbrechungen zu gestalten.

5.4 Im Wohngebiet WA 1 sind entlang der André-Citroën-Straße in der ersten und zweiten Baureihe die Grundrisse so auszubilden, dass die notwendigen Fenster von lärmempfindlichen Nutzungen (Schlaf- und Kinderzimmer) auf die lärmabgewandte Seite des Gebäudes ausgerichtet werden können. Die lärmzugewandte Seite zeigt zur André-Citroën-Straße.

5.5 Im Wohngebiet WA 1 sind auf dem Grundstück Ecke Berliner Straße/Oberstraße aufgrund von Lärmbelastungen aus dem Veranstaltungszentrum Engelshof die Schlafräume und Kinderzimmer auf die dem Engelshof abgewandte Seite zu orientieren. Dies gilt für die erste Bauzeile nordwestlich parallel zum Engelshof.

5.6 Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

6 Aufschiebende Bedingung

6.1 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen erst ab dem Eintritt bestimmter Umstände, d.h. nach erfolgter Sanierung der Altlastenflächen, zulässig sind.

6.2 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der ausgewiesenen Umgrenzung von Flächen des allgemeinen Wohngebietes WA 1 (Bereich A) die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen erst ab dem Eintritt bestimmter Umstände, d.h. nach Errichtung des baulichen Schallschutzes im WA 2 durch einen ununterbrochenen Gebäudekörper mit eingebauten Türen und Fenstern, zulässig sind.

6.3 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der ausgewiesenen Umgrenzung von Flächen des allgemeinen Wohngebietes WA 1 (Bereich B) die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen erst ab dem Eintritt bestimmter Umstände, d. h. nach Ertüchtigung des Schallschutzes gemäß gutachterlicher Stellungnahme zum Veranstaltungszentrum Engelshof, zulässig sind. Die Maßnahmen sind im städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Baugenehmigungsbehörde ist eine gutachterliche Bescheinigung vorzulegen, die nachweist, dass die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen am Engelshof umgesetzt sind.

7 Leitungsrechte

7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gelten die in der Planzeichnung eingetragenen differenzierten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger bzw. der Leitungsträger.

7.2 Abweichend von Ziffer 7.1 besteht für das Schulgrundstück Ecke Berliner Straße/ Oberstraße ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtentwässerungsbetriebe Köln. Das Leitungsrecht verläuft parallel zur Oberstraße auf dem südlichen Teil des Schulgrundstückes und ist mit LR bezeichnet.

Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und Abs. 4 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) wird festgesetzt:

- Als mögliche Einfriedung sind Hecken oder Sträucher - GH 412 (BD3) - zu verwenden.
- Die Flächen oberhalb von Tiefgaragenanlagen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Mindestüberdeckung mit Substrat beträgt 50 cm.
- Innerhalb eines Baufeldes ist ein einheitlich gestalteter Haustyp einschließlich Carport zu realisieren. Dazu erfolgen Regelungen im städtebaulichen Vertrag.

Hinweise

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
3. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZ) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
4. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtsetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.
5. Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sowie die zu pflanzenden Baumstandorte sind nur zur Information dargestellt.
6. Vom Veranstaltungszentrum Engelshof gehen Lärmbelastungen aus.
7. Im Plangebiet befinden sich tiefgründige Bauwerksreste (Fundamente) und zwei unterirdische Bunker.
8. Das Plangebiet ist auf Kampfmittel/ Bombenblindgänger hin detektiert worden. Mit den Bauarbeiten kann begonnen werden, wobei eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln nicht gewährt werden kann. Daher sind bei Kampfmittelfunden während der Erd- und Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW/ Rheinland, Außenstelle Köln, zu verständigen.
9. Das Plangebiet liegt im Abflugkorridor des Flughafens Köln-Bonn nach Westen und ist durch nächtlichen Fluglärm vorbelastet.
10. Im Plangebiet ist eine Trafostation nach den Vorgaben des Versorgers auf dem geplanten öffentlichen Grundstück (Vereinsturnhalle) herzustellen.
11. Für eine Versickerung ist nach der Sanierung der Altlast die wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde der Stadt Köln einzuholen.
12. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind mit der Bauträgerin öffentlich-rechtliche Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten.

Bebauungsplan

Nr.:71410 / 05

Arbeitstitel:
André-Citroën-Straße in Köln - Porz - Westhoven

Maßstab 1 : 1 000

0 50 100 Meter

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

Bestand

- vorhandene Gebäude
- Durchfahrt
- III Zahl der Vollgeschosse
- S.W Dachform
- Baum
- Bahngleise
- Bordstein
- topographische Begrenzung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- x 46.71 vorhandene Höhenlage über NN

Stand: 29.06.2009