65 360/05 + 1.Ä.

Hinweise

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132).

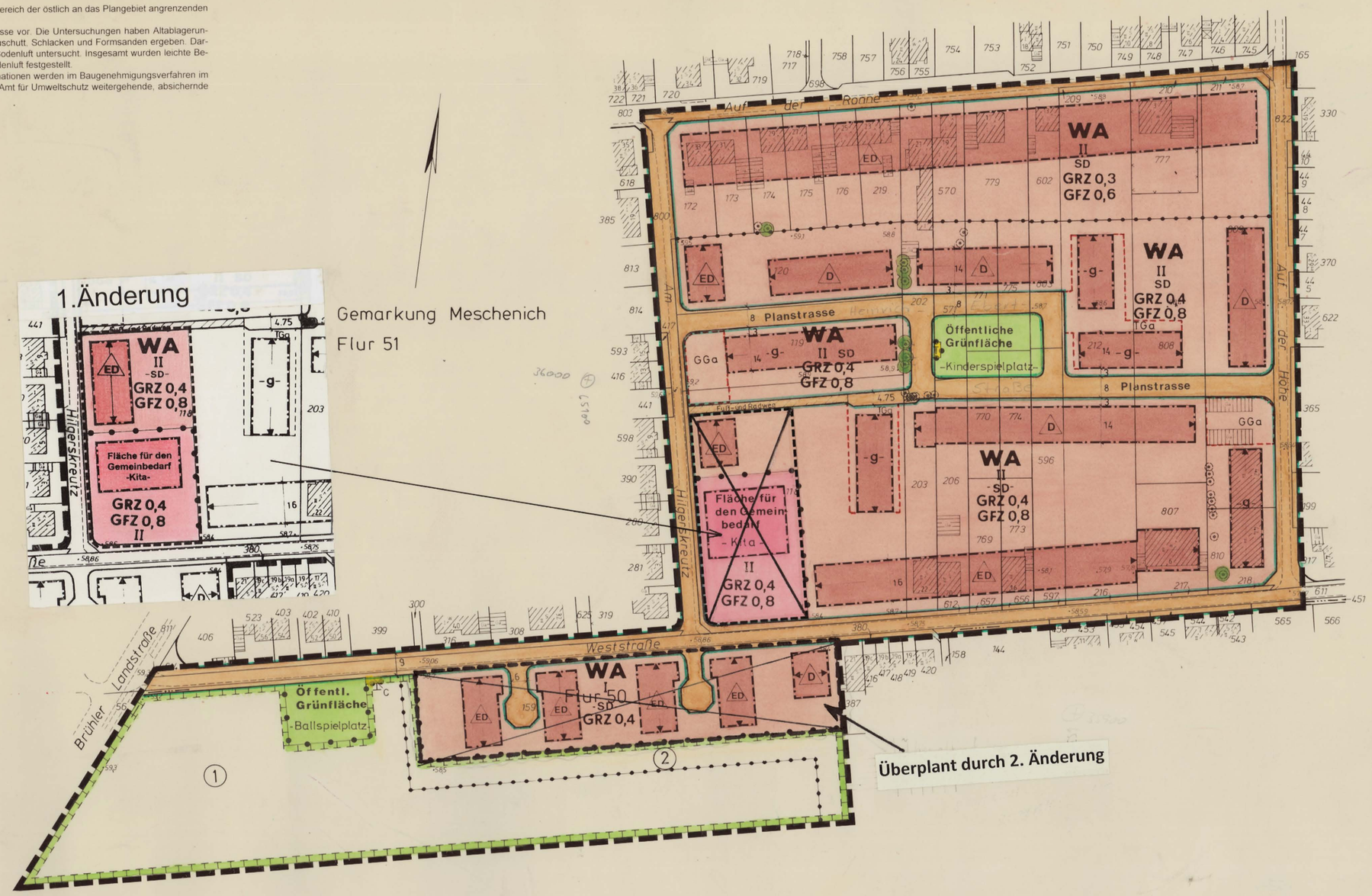
Der zeichnerischen Ausarbeitung des Planes liegt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zu Grunde.

Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preuß. Fluchtliniengesetzes von 1875, des Aufbaugesetzes Nordrhein-Westfalen und des Bundesbaugesetzes treten mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes außer Kraft.

Das Profil der festgesetzten Verkehrsflächen im Bereich des Bebauungsplanes ist nur zur Information dargestellt.

Versickerung
Im Bereich des Bebauungsplanes **muß** gemäß § 51 a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen -LWG- vom 25.06.1995 das Niederschlagswasser vor Ort versickert werden. Dies gilt für Grundstücke, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden. Eine gutachterliche Untersuchung hat aufgrund der festgestellten Durchlässigkeit der Böden und der zu erwartenden Grundstückszuschnitte ergeben, daß das Niederschlagswasser vom jeweiligen Nutzungsberechtigten des Grundstückes beseitigt werden kann. Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Stadt Köln -Untere Wasserbehörde- zu beantragen.

Altlasten/Altablagerungen
Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Nahbereich der östlich an das Plangebiet angrenzenden Altablagerungen 21301, 21302 und 21303.
Für diese Flächen liegen Untersuchungsergebnisse vor. Die Untersuchungen haben Altablagerungen von Hausmüll, industriellen Reststoffen, Bauschutt, Schlacken und Formsanden ergeben. Darüber hinaus wurden das Grundwasser und die Bodenluft untersucht. Insgesamt wurden leichte Beeinträchtigungen des Grundwassers und der Bodenluft festgestellt.
Im Hinblick auf die festgestellten Bodenkontaminationen werden im Baugenehmigungsverfahren im Nahbereich der v.g. Altablagerungen durch das Amt für Umweltschutz weitergehende, absichernde Untersuchungen **empfohlen.**



Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet - WA - die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und die nach Nr. 3 allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nicht zulässig.

2. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet -WA - die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, daß der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsgaragen hinzuzurechnen sind.

4. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden im Allgemeinen Wohngebiet -WA- für Gebäude folgende Firsthöhen (FH) als Höchstgrenzen festgesetzt:

   Für die I-geschossige Bebauung FH = 7,80 m,
   für die II-geschossige Bebauung FH = 10,80 m

   Als oberer Bezugspunkt gilt dabei die Firsthöhe (FH), als unterer Bezugspunkt gilt 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.

5. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

   Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wie folgt zu bepflanzen:

   Die mit (1) bezeichnete Fläche

   Glatthaferwiese zu 90 %
   Einsaat von Wiesengräsern und Kräutern nach DIN 18917

   Gehölzpflanzung zu 10 %
   Anpflanzung von Hochstämmen, Stammbüschen, Heistern und Sträuchern in den Sortierungen und Pflanzabständen:

Hochstämme bzw. Stammbüsche	18/20 cm	1 St./500 m²
Hochstämme bzw. Stammbüsche	16/18 cm	2 St./500 m²
Heister	150/200 cm	5 St./500 m²
Sträucher verpflanzt	60/100 cm	200 St./500 m²

   Die mit (2) bezeichnete Fläche

   Anpflanzung von Sträuchern in den Sortierungen:

Sträucher verpflanzt	60/100 cm	200 St./500 m²

6. Öffentliche Grünflächen

   Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB sind die öffentlichen Grünflächen wie folgt anzulegen:

   Ballspielplatz

   Raseneinsaat
   Einsaat von Wiesengräsern nach DIN 18917

   Gehölzeinfassung (3 m Breite):
   Anpflanzung von Heistern und Sträuchern in den Sortierungen und Pflanzabständen:

Heister	150/200 cm	5 St./500 m²
Sträucher verpflanzt	60/100 cm	200 St./500 m²

   Kinderspielplatz
   Die Grundfläche des Spielplatzes ist unversiegelt anzulegen.

7. Sonstige Begrünung des WohngebietesO

   Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind Vorgartenflächen unversiegelt anzulegen und zu begrünen.
   Befestigte Flächen, Geh- und Fahrflächen, Stellplätze usw. dürfen insgesamt 30 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

8. Straßenbaumpflanzungen

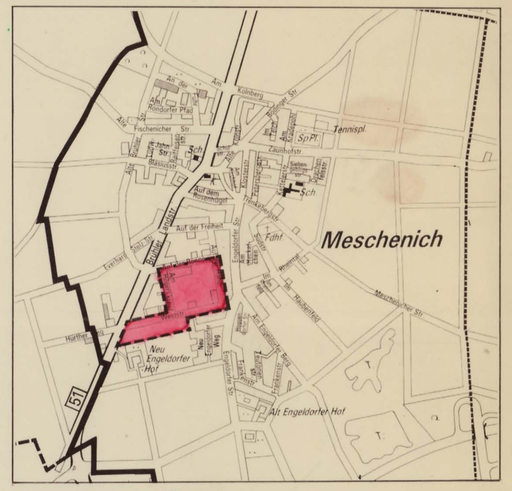
   Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist auf der südlichen Seite der Weststraße alle 8 bis 12 m und in der Planstraße beidseitig alle 30 m ein einheimischer Laubbaum in der Pflanzqualität Hochstamm mit einem Stammumfang von 20/25 zu pflanzen.

9. Zuordnung der Kompensationsflächen

   Gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden die Kompensationsflächen wie folgt zugeordnet:

   Flächen mit der Bezeichnung (1) den überbaubaren Grundstücksflächen

   Flächen mit der Bezeichnung (2) der inneren Erschließung



Arbeitstitel: Weststrasse

1. Änderung

Der Rat der Stadt Köln hat am **29.07.2003** beschlossen diesen Bebauungsplan nach § 2 Abs 1 und 4 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zu ändern.	Die vereinfachte Änderung dieses Bebauungsplanes ist vom Rat in seiner Sitzung am **29.07.2003** nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.	Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss der Änderungssatzung durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am 25.08.2003 erfolgt.
SIEGEL DER STADT KÖLN Oberbürgermeister Köln, den 12/8.03	SIEGEL DER STADT KÖLN Oberbürgermeister Köln, den 12/8.03	SIEGEL DER STADT KÖLN Oberbürgermeister Köln, den 1/9.03

Es wird bescheinigt, daß diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Planz V 90 entspricht.
(Stand 10/95)

Vermessungs- u. Katasteramt
Abteilung für Automation, Kartographie und Ortsbaurecht
gez. Stich
Vermessungsdirektor
Köln, den 01.08.1997

Für den Planentwurf
Stadtplanungsamt
gez. Hoferichter
Ltd. Stadtbaudirektor
Köln, den 17.06.1997

Dezernat für Wirtschaft und Stadtentwicklung
gez. Blum
Beigeordneter
Köln, den 17.06.1997

Die Planaufstellung, -änderung, -ergänzung ist vom Rat der Stadt Köln am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Oberbürgermeister
Köln, den

Die Bürgerbeteiligung hat in der Zeit vom 06.06. bis 12.06.1995 (am) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.
gez. v.Dreusche
Bezirksvorsteher
Köln, den 25.08.97

Die Planaufstellung und die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB in V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnG ist vom Stadtentwicklungsausschuß am 10.06.97 beschlossen worden.
Siegel
gez. Blum
Vorsitzender
Köln, den 23.06.1997

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 01.07. bis 14.07.1997 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnG mit Begründung offengelegen.
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
Im Auftrag
gez. Solbach
Köln, den 19.08.1997

Der Planentwurf ist gemäß § 3 Abs. 3 BauGB nach einer eingeschränkten Beteiligung nach § 13 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates am geändert worden.
Oberbürgermeister
Köln, den

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat in seiner Sitzung am 23.10.1997 mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden.
SIEGEL DER STADT KÖLN
Oberbürgermeister
Köln, den 6.11.1997

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 11, BauGB am angezeigt worden. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom
Az.:
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag
Köln, den

Die ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) für diesen Bebauungsplan einschließlich des Hinweises nach § 12 BauGB ist am 24.11.1997 erfolgt.
SIEGEL DER STADT KÖLN
Oberbürgermeister
Köln, den 3.12.1997

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
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- Hauptfirstrichtung
- Baulinie
- Baugrenze
- Grenzen zw. verschiedenen Nutzungen sowie zw. Maßen baulicher Nutzungen
- Grenze zwischen Nutzungsarten
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Gst Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- TGa Tiefgaragen
- Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P Öffentl. Parkflächen
- Ein- u. Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
- C Werkstoff-Container
- 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
- bei schmalen Flächen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Baum zu erhalten
- Baum zu pflanzen
- Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- D Denkmalschutz
- 1 Flächen die dem Landschaftsschutz unterliegen
- Grenze der Wasserschutzzone
- Flächen für Bahnanlagen

Bebauungsplan Nr. 65360/05

Maßstab 1 : 1 000
0 50 100m

Stadt Köln Der Oberstadtdirektor

Bestand

- vorhandene Gebäude
- I, III Zahl der Vollgeschosse
- ausgebautes Dachgeschoß
- S, W Dachform
- Baum
- Bahngleise
- Bordstein
- topografische Begrenzung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- 46,71 vorh. Höhenlage über NN