Auf der 12.932 m² großen Ausgleichsfläche MA1 (Maßnahmenfläche MA1) sind 60% der Fläche als extensive Wiese EA1 (LW 41112), 30% als Strauchgruppen BB1 (GH 51) und 10% mit Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe von baulichen Anlagen im gesamten Bäumen und Baumgruppen BF31 (GH 741) zu entwickeln. Planbereich gegen Überflutungen auf mindestens 47,50 m über NHN festgesetzt (das entspricht Für den Bebauungsplan sind nachfolgende Hinweise zu beachten: Auf der 4. 352 m² großen Ausgleichsfläche MA 2 (Maßnahmenfläche MA 2) ist eine einem 200- jährlichen Hochwasser) - s. a. Hinweise -Hochwasserschutz -. Streuobstwiese HK21 (LW 331) zu entwickeln. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBI. I S. 2414) - in der bei Erlass dieser 6. Überbaubare Grundstücksfläche Satzung geltenden Fassung. 17. Ausgleichsfläche MA3 (externe Ausgleichsmaßnahmen) Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauNVO ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Gebäude und Die städtische Teilfläche von 6.928 m² in der Gemarkung Lind, Flur 2, Flurstück 761 (teilweise) ist untergeordnete Gebäudeteile nicht zulässig. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132). aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen. Die externe Ausgleichsfläche MA3 liegt außerhalb des Plangebiets, im südlichen Winkel, zwischen der Autobahn A 59 und der Ausnahmen Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58) Bahnstrecke Köln-Frankfurt, östlich im Ortsteil Köln-Porz-Libur (siehe Übersichtsplan). Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO sind für die Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten folgende Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, Auf der 6.928 m² großen Ausgleichsfläche MA3 (Maßnahmenfläche MA3) ist ein Laubholzforst des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der AX11 (GH 3131331) zu entwickeln. Die geplante Ausgleichsfläche grenzt westlich an eine Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft. Ausgleichsfläche, die für den B-Plan Nr. 77349/04 westlich Linder Kreuz in Köln-Porz-Lind 1. Im Bereich der Straßenfronten dürfen die Baugrenzen nur durch Hauseingangstreppen und ihre festgesetzt ist. Die Artenzusammensetzung und Ausgestaltung der gesamten Fläche soll Überdachungen um max. 1,50 m überschritten werden. Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sowie die zu pflanzenden Baumstandorte zusammenhängend gestaltet werden. sind nur zur Information dargestellt. 2. Ein Überschreiten der Baugrenze von Gebäudeteilen (z.B. Hauseingangstreppe, Hauseingang, 18. Begrünung der Tiefgarage Windfang, Balkon und Erker) in geringfügigem Ausmaß (maximal 1,50 m) im Bereich der Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind Tiefgaragen, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr vorbelastet. Gebäuderück- und Seitenfronten ist zulässig. Ein Mindestabstand von 2, 00 m zur seitlichen mindestens 80 cm tiefen Bodensubstratschicht fachgerecht zu überdecken und zu bepflanzen. Nachbargrenze ist einzuhalten. Die Begrünung ist mit einer Grünlandmischung EA 31 (LW 41112) einzusäen, und 10 % der Fläche sind mit Sträuchern BB1 (GH 51) zu bepflanzen. Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen 3. Die Gebäuderück- und Seitenfronten dürfen durch nicht unterbaute, ebenerdigeTerrassen oder der zukünftigen baulichen Anlagen vor Ort dezentral zu versickern. Das Plangebiet wird durch die Wintergärten um bis zu 2,00 m überschritten werden. Die in Nr. 9. bis 18. genannten Begrünungsmaßnahmen erfolgen gemäß den Grundsätzen zur Wasserschutzzone III A des Wasserwerks Westhoven geteilt. Die Bestimmungen der Wasserschutzgestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß den Biotoptypen der Anlage 7. Anzahl der Wohnungen zonenverordnung sind zu beachten. Bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die Untere zur Satzung der Stadt Köln vom 15.12.2011 zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach 7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist je Reihenhaus und je Doppelhaushälfte nur eine Wasserbehörde bei der Stadt Köln einzuschalten. § 135 a-c BauGB (Amtsblatt der Stadt Köln vom 04.01.2012, 1 ff). Die betreffenden Grundsätze (Qualitätsmerkmale) sind als Kürzel mit der Festsetzung gekennzeichnet. In Einzelhäusern sind zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen ist jedes Bauverbots- und Baubeschränkungszonen Bauliche Nutzungen innerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszonen (40 bzw. 100 m) gemäß § 9 selbständig benutzbare Wohnhaus ein Gebäude. 19. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen 7.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind in den WA-Gebieten im Plangeltungsbereich nur Bundesfernstraßengesetz (FStrG) entlang der Autobahn A 4 (E40) bedürfen der Zustimmung des Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden die Ausgleichsflächen den Flächen zugeordnet, auf denen im Landesbetriebs Straßenbau, Niederlassung Köln. Baugrundstücke in einer Straßenbreite von mindestens 5,50 m zulässig (Mindestgrundstücksbreite). Bebauungsplan ein Eingriff ermöglicht wird. 7.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB sind in den WA-Gebieten im Plangeltungsbereich für die Einzel- und 1. Die Ausgleichsmaßnahme M1 wird den Eingriffen durch die allgemeinen Wohngebiete (WA) und Doppelhäuser nur Baugrundstücke von mindestens 230 m² zulässig (Mindestgrundstücksfläche). Mischgebiete (MI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zugeordnet. Teile des Plangebietes liegen im Überschwemmungsgebiet des 100-jährlichen bzw. 200-jährlichen 2. Die Ausgleichsmaßnahmen MA1, M3 und MA3 zu 25% wird den Eingriffen durch die allgemeinen 8. Stellplätze / Carports / Garagen / Tiefgaragen Hochwasserereignisses des Rheins (entsprechend 11,30 m bzw. 11,90 m am Kölner Pegel). Bei der Wohngebiete (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und den Eingriff durch die 8.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im WA 1, WA 7, MI 1 und MI 2 private Stellplätze, Carports und Planung von technischen Versorgungseinrichtungen sind die Auswirkungen von aufsteigendem Versorgungsanlage (Trafo) zugeordnet. Garagen nur innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb Grundwasser sowie einer Überflutung zu berücksichtigen. 3. Die Ausgleichsmaßnahme M4 wird den Eingriffen durch die Erschließungsstraßen zugeordnet. der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im seitlichen Grenzabstand zulässig. Bei einem 200-jährlichen Hochwasser können die im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichneten 8.2 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im WA 2, WA 3, WA 4 und WA 6 private Stellplätze nur in den 5. Die Ausgleichsmaßnahme M2 wird zu 81% den Eingriffen durch die Gewerbegebiete zugeordnet. Bereiche bis zu 2,40 m durch aufsteigendes Grundwasser überflutet werden. Zur Schadensvermeidung von nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Tiefgaragen zulässig. möglicherweise eindringendem Grundwasser ist es erforderlich, in den Gebäuden Objektschutz bis 6. Die Ausgleichsmaßnahme MA2 wird den Eingriffen durch die öffentliche Grünfläche E2 zugeordnet mindestens 47,50 m über Normal Höhe Null (NHN) herzustellen. Das heißt zum Beispiel Öltanks, 7. Die Ausgleichsmaßnahme MA3 wird zu 75% den Eingriffen durch die Erweiterung Schule 8.3 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO ist im WA 5 je Baugrundstück nur ein privater Stellplatz in einer Breite Gasuhren, Heizung, Strom- und Telefonversorgung sind entsprechend hochwassersicher zu installieren. von 2,50 m im Vorgarten (die Vorgärten befinden sich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen) sowie im seitlichen Grenzabstand zulässig. Im seitlichen Grenzabstand Damit Gebäude im Plangeltungsbereich gegen diese Überflutung weitestgehend geschützt sind, wird im 20. Immissionsschutz ist statt eines Stellplatzes auch eine 3 m breite Garage zulässig. gesamten Bebauungsplangebiet die Erdgeschoßfußbodenhöhe auf mindestens 47,50 über NHN festgesetzt. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 8.4 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in allen Baugebieten Tiefgaragen zulässig. Der Ausschluss von Kellern ist im Bebauungsplan auf der Grundlage des BauGB nicht möglich. Dennoch 4109 (Schallschutz im Hochbau/ Ausgabe Nov. 1989) zu treffen. Bei der Umsetzung der Schallschutzerscheint es wegen der Grundwasserproblematik sinnvoll, auf einen ausgebauten Keller zu verzichten. maßnahmen ist besonders die Erforderlichkeit einer ausreichenden schallgeschützten Belüftung der Schlaf-Gleichzeitig wird auf die besondere Bauweise für Keller und die Gefahren durch Auftrieb der Gebäude bei und Kinderzimmer sicherzustellen. Dabei ist das geforderte Schalldämmmaß auch mit Lüftung einzuhalten. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist innerhalb der privaten Stellplatzflächen in den Gewerbe-Hochwasser hingewiesen. flächen für je 4 Stellplätze 1 Baum BF41 (GH 742) zu pflanzen. Es ist jeweils nur eine Baumart auf Im Wohngebiet WA 2, WA 4, WA 6 und im Mischgebiet MI 2 sind zusätzlich zum vorgenannten Schalleinem Baugrundstück zulässig. Die festgesetzten Solitärbäume sind in ihrem Standort nicht schutz aufgrund des Verkehrslärms zur Siegburger Straße hin keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der festgesetzt. Sie werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren festgelegt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der Altstandort 701121 sowie die Altablagerungen DIN 4109 zulässig. Schutzbedürftige Räume sind zum Beispiel Wohnräume, einschließlich Wohndielen, 70101 und 70122. Für die vorgenannten Bereiche können Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden. Wohnküchen, Schlafräume. Die Gebäudekörper sind jeweils als durchgängiger Schallschutzriegel ohne 10. Straßenbäume Unterbrechungen (Durchfahrten müssen ein geschlossenes Tor haben) zu gestalten. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der Planstraße 1 in Pflanzabschnitten von ca. 10 Die Boden- / Aushubarbeiten der vorgenannten Bereiche sind durch einen geeigneten Fachgutachter zu bis 20 Metern, 7 Laubbäume -BF41 (GH 742)- zu pflanzen. begleiten. Durch den Fachgutachter ist sicherzustellen, dass durch die Arbeiten keine Beeinträchtigung oder Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Gefährdung der Bauarbeiten, der geplanten Nutzung, des Bodens und des Grundwassers stattfinden. Es Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der Planstraßen 2 (gesamte Mischverkehrssind gegebenenfalls Bodenuntersuchungen und Probenahmen mit entsprechender beweissichernder an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden. fläche) in Pflanzabschnitten von ca. 8 bis 12 Metern, 25 Laubbäume -BF41 (GH 742)- zu pflanzen chemischer Analytik vorzunehmen. Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen bzw. der Maßnahmen des Von den 25 neu zu pflanzenden Straßenbäumen sind 22 Straßenbäume die Ersatzpflanzung für Hinweis: Die DIN 4109 liegt beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln, Fachgutachters sind in Gutachten, gegebenenfalls in Zwischenberichten darzustellen. Die Gutachten sind die Überplanung der bestehenden Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet, die durch die Pflanzung spätestens vier Wochen nach Abschluss der Boden- / Aushubarbeiten dem Umwelt- und Plankammer, Zimmer 06 E 05 im Stadthaus, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln während der vollständig ersetzt werden. Verbraucherschutzamt, Untere Bodenschutzbehörde, 50605 Köln, vorzulegen. Öffnungszeiten zur Einsichtsnahme bereit. Sie ist über den Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen und findet in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der Siegburger Straße in Pflanzabschnitten von ca. 15 bis 25 Metern, 32 Laubbäume -BF41 (GH 742)- zu pflanzen. Innerhalb des Plangebietes ist mit Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland bei der Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist aus Lärmschutzgründen die Wohnnutzung der Gebäude auf den Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der Straße Poller Damm in Pflanzabschnitten Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten. Wohngrundstücken WA 3 erst zulässig, wenn die Bebauung entlang der Siegburger Straße (WA 2) von ca. 15 bis 25 Metern, 18 Laubbäume -BF41 (GH 742)- zu pflanzen. Textliche Festsetzungen: Es ist jeweils nur eine Baumart in einem Straßenzug zulässig. Die Baumscheiben müssen eine Ausnahmsweise können die Gebäude im WA 3 mit passiven Schallschutzmaßnahmen errichtet werden, Mindestgröße von 6 m² haben. Allgemeines Wohngebiet bevor die Bebauung im WA 2 errichtet wurde. Voraussetzung hierfür ist, dass die zur Siegburger Straße 1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 3, WA 5) hin ausgerichteten Gebäudefronten und die Seitenfronten mit passiven Schallschutzmaßnahmen Alle im Bereich der Verkehrsflächen festgesetzten Solitärbäume sind in ihrem ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. entsprechend dem Lärmpegelbereich IV an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 Standort nicht festgesetzt, sondern sie werden im Rahmen des Straßenausbaus festgelegt. (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe November 1989) errichtet werden. 1.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche in den allgemeinen Wohn-Die festgesetzten Straßenbäume innerhalb der Verkehrsflächen sind den Eingriffen durch die gebieten (WA 2, WA 3: WA 4 und WA 6) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen Bei der Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen ist besonders auf die Erforderlichkeit einer ausreichenden Verkehrsflächen als Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordne mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das schallgeschützten Belüftung der Zimmer zu achten. Eine ausreichende Belüftung ist fensterunabhängig allgemeine Wohngebiet lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. durch den Einbau von schallgedämmten Belüftungsanlagen sicher zu stellen. 11. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der Gewerbeflächen Flächen für das Anpflanzen Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Bauvon Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Pflanzstreifen unterteilen 2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet (MI 1) die allgemein zulässigen Einzelhandelsgenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an sich in die Fläche A mit der Anlage einer Gehölzpflanzung BB1(GH51) und der Fläche B mit der betriebe, Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden. Anlage eines Rasenstreifens EA 31 (LW 41112), 10 % der Fläche B sind mit Einzelbäumen sportliche Zwecke, sowie Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten nicht zulässig. EA31/BF 41 (GH742) und 10 % der Fläche B mit Solitärsträuchern EA31/BB1 (GH51) zu 2.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet (MI 2) die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind im gesamten Planbereich Führungen von Versorgungsleitungen Fläche für (z.B. Stromversorgung und Telekommunikation) nur unterirdisch zulässig. Innerhalb dieser Flächen ist pro Betriebsgrundstück eine Unterbrechung für Ein- und Ausfahrten mit einer Breite von höchstens 8,00 m zulässig. 2.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) die ausnahmsweise Versorgungsanlagen 23. Gestalterische Festsetzungen zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 12. Ausgleichsfläche M1 (innerhalb des Plangebietes) werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist auf der Fläche M1 (Maßnahmenfläche M1) eine ausdauernde 2.4 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche im Mischgebiet (MI 2) durch die Ruderalflur HP7 (BR 3117) zu entwickeln. Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Mischgebiet lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 Satteldächer sind gleichseitig und mit einer Dachneigung von 40° zu errichten. Pultdächer sind mit 13. Ausgleichsfläche M2 (innerhalb des Plangebietes) einer Dachneigung von 10° zu errichten. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind 60% der Fläche M2 (Maßnahmenfläche M2) als Langgraswiese EA31 (LW 41112), 30% als Strauchgruppen BB1 (GH 51) und 10% mit Bäumen 3. Gewerbegebiet Fläche für die Landwirtschaft 23.2 Dachaufbauten und Baumgruppen BF31 (GH 741) zu entwickeln. 3.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) die allgemein zulässigen Die Gesamtbreite aller Dachgauben je Gebäude darf die Hälfte der Gesamtbreite des Daches Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke sowie bordellartige Betriebe nicht zulässig. einschließlich des seitlichen Dachüberstandes nicht überschreiten. 14. Ausgleichsfläche M3 (innerhalb des Plangebietes) Von den Gebäudeabschlusswänden ist ein Abstand von mind. 1,25 m einzuhalten. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind auf der Fläche M3 (Maßnahmenfläche M3) eine Baumhecke Zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für und ein Waldmantel BA 11 (GH 4431) zu entwickeln. den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund seiner Emissionen typischerweise nur im Gewerbegebiet zulässig ist. Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende anthrazitfarbene oder schwarze Dachpfannen und 15. Ausgleichsfläche M4 (innerhalb des Plangebietes) sonstige Dacheindeckungen zulässig. Anlagen für Solargewinnung sind zulässig. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind 70% der Fläche M4 (Maßnahmenfläche M4) als 3.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im Gewerbegebiet (GE) ausnahmsweise zulässigen Langgraswiese EA31 (LW 41112), 20% als Strauchgruppen BB1 (GH 51) und 10% mit Bäumen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht 23.4 Gebäudefassaden und Baumgruppen BF31 (GH 741) zu entwickeln. Gebäudefassaden dürfen nur in Putz ausgebildet werden und in den RAL Classic-Farben der Farbgruppe gelbbeige mit den RAL-Farben-Nummern 1000-1002; 1011; 1013-1015; 1017; 1024; 1034 und in 16. Ausgleichsfläche MA1 und MA2 (externe Ausgleichsmaßnahmen) Gliederung des Gewerbegebietes weißen Farben mit den RAL-Farben-Nummern 9001-9003; 9010; 9016 gestrichen werden. Die 17.284 m² großen städtischen Flächen in der Gemarkung Poll, Flur 39, Flurstücke 1173/297, 3.3 Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird das GE auf der Grundlage der Abstandsliste zum 1168/300, 1166/302, 641, 643, 677, 646 (tlw.), 647 (tlw), 1148/316, 1149/315, 1147/317, Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und 1146/318, 648, 1142/322, 1140/324, 1139/325, 1136/328, 1135/329, 1134/330, 650, 1131/333, Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 wie folgt gegliedert: Nicht zulässig sind Anlagen- und Die Einfriedungen von Grundstücksflächen sind nur in Form von einheimischen lebenden Hecken 651, 1127/337, 1126/338, 1125/339, 1122/342, 1121/342, 1120/343, 1920/346, 1112/350, Betriebsarten der Abstandsklassen I - VII sowie Anlagen- und Betriebsarten mit vergleichbarem oder Zäunen mit lebenden Hecken hinterpflanzt zulässig. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und nur in 1108/353, 1107/354, 1106/355, 1104/356, 1102/358, (Maßnahmenfläche MA 1 und MA 2) sind einer Höhe bis zu maximal einem Meter zulässig. Gemeinschaftshecken, die auf die Grundstücksgrenze aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen. Die externen Ausgleichsflächen (MA 1 und gepflanzt werden, sind zulässig. 1A 2) liegen außerhalb des Plangebiets, südlich im Rheinvorland des Ortsteiles Köln-Poll Ausnahmsweise sind Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und den ihr am nächsten liegenden Baugrenzen die Emissionen der Anlagen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die benachbarten Wohnnutzungen vermieden werden. 3.4 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Gewerbegebieten Betriebsarten mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen nicht zulässig. Beim Ausschluss der Betriebsarten sind die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung maßgeblich. auch als sind Gemeinschaftshecken auf die Grundstücksgrenze gepflanzt werden. 4. Gebäudehöhen Als Höhenbezug gilt dabei die mittlere Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden 4.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden für die Bebauung im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) folgende Traufhöhen (TH) als Höchstgrenze festgesetzt: Erschließungsstraße, ist aus den einzelnen Bezugspunkten der entsprechende Mittelwert zu bilden. Für das Satteldach - bei I- geschossigen Gebäuden: TH max. 4,00 m, - bei II- geschossigen Gebäuden: TH max. 7.00 m, Standorte für Müllbehälter außerhalb von Gebäuden (im Freien) sind im WA 1, WA 3, WA 5, WA 7 und bei III-geschossigen Gebäuden: TH max. 10,00 m, MI 1 nur im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und den ihr am nächsten liegenden Baugrenzen Für das Pultdach (Vorgarten) in Form von eingegrünten Müllboxen oder durch Einhausen mit Hecken zulässig. bei III-geschossigen Gebäuden: TH max. 10,00 m, bei IV-geschossigen Gebäuden: TH max. 13,00 m. 23.7 Gartenhäuser 4.2 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird für die Bebauung im Gewerbegebiet (GE) eine Gebäudehöhe von 10,00 m als Höchstgrenze festgesetzt. nicht größer als 6 m² und nicht höher als 3 m über dem natürlichen Gelände sind. Ausnahmsweise sind im GE notwendige Dachaufbauten nur für technische Einrichtungen (z.B. durch In den Vorgärten (Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen) Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter) über die festgesetzten sind Abgrabungen (einschließlich z.B. Kellertreppen und offene Lichtschächte) nicht zulässig. Gebäudehöhen hinaus zulässig. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 3,00 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen auf der Dachfläche darf insgesamt 10 m² nicht 23.9 Zufahrten und Stellplätze / Vorgärten übersteigen. Die technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß der Höhenüberschreitung Private Wege, Zufahrten und Stellplätze in dem außerhalb der WSZ III A gelegenen Bereich des von der Kante der baulichen Anlage zurücktreten. Plangebietes sind nur aus wassergebundenem Material herzustellen. Die Vorgartenflächen (Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen), Als untere Bezugshöhe der Trauf- und Gebäudehöhen gilt die mittlere Höhenlage des Geländes des die nicht für Zuwegungen und Stellplätze genutzt werden, sind gärtnerisch mit Rasen, Pflanzen, Baugrundstücks, gemessen an der Grenze der zugehörigen Erschließungsstraße. Grenzt ein Bau-Sträuchern und Bäumen zu gestalten. grundstück an mehr als eine Erschließungsstraße, ist aus den einzelnen Bezugshöhen der entsprechende Werbeanlagen sind nur am Gebäude (keine freistehenden Werbeanlagen) zulässig. Ein Überschreiten platz | Company der Wandhöhe (s. Definition § 6 BauO NW vom 01.03.2000 -Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut Abgrenzung der Flächen §34, § 35 BauGB oder bis zum oberen Abschluss der Wand) durch die Oberkante der Werbeanlage ist nicht zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig. Flächen des Innenbereiches gem. § 34 BauGB Straßenverkehrsflächen vorhanden Flächen des Außenbereiches gem. § 35 BauGB Poller Damm in Köln - Poll **Arbeitstite** Zeichenerklärung Für den Planentwurf Es wird bescheinigt, daß diese Planun-Die Planaufstellung ist vom Rat Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Die Planaufstellung und die öffentliche Bebauungsplan Übersicht über die Lage der externen Ausgleichsmaßnahmen unterlage den Bestimmungen des Stadtplanungsamt am 27.06.1996 Zeit vom 17.05.2004 bis 24.05.2004 Auslegung des Planentwurfes nach § 1 Abs.2 Planz. V 90 entspricht. nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist nach § 3 Abs. 1 gez.: Anne L. Müller Planung Mit Geh-, Fahr- und Leitungs-Umgrenzung von Verdachts-flächen deren Böden möglicher-(Stand März 2009) geschlossene Bauweise am 08.07.1996 ortsüblich bekannt-BauGB stattgefunden. vom Stadtentwicklungsausschuss auch gegenüber Verkehrsfl. Dipl. -Ing. Arch. rechten zu belastende Flächen Nr.: 70420/02 besonderer Zweckbestimmung gemacht worden. am 29.04.2010 beschlossen offene Bauweise zugunsten der Leitungsträger weise mit umweltgefährdenden Amtsleiterin Grenze des räumlichen Amt für Liegenschaften, Vermessun worden. Stoffen belastend sind Geltungsbereiches des Straßenverkehrsflächer u. Kataster bei schmalen Flächen Bebauungsplanes nur Einzelhäuser zulässig 70102 Nr. der Verdachtsfläche Verkehrsflächen besonderer Vermessungsabteilung Flächen zum Anpflanzen von Maßstab 1: 1 000 Kleinsiedlungsgebiet Bäumen und Sträuchern und nur Doppelhäuser zulässig 100 jährliches Hochwasser Dezernat VI sonstigen Bepflanzungen Reines Wohngebiet öffentl. Parkflächen Stadtentwicklung, Planen und Bauen Flächen mit Bindungen für nur Hausgruppen zulässig Ein- und Ausfahrtsbereich Allgemeines Wohngebiet Bepflanzungen und für die Erhalgez.: W. Stadoll gez.: Röttelbach gez.: Klipper nur für TGa 200 jährliches Hochwasser ca. 47,50m über NHN tung von Bäumen und Sträuchern nur Einzel- und Doppelstädtischer Vermessungsdirektor Vorsitzender Bezirksbürgermeister gez.: B. Streitberger Vorsitzender Besonderes Wohngebie Bereiche ohne Ein- u. Ausfahrt häuser zulässig und sonstigen Bepflanzungen (NHN = Normalhöhe Null) Beigeordneter Flächen für Versorgungsanlager Satteldach Baum zu erhalten oder für die Verwertung oder Köln, den 11.01.2012 Köln, den 01.03.2011 Köln, den 02.03.2011 Köln, den 18.06.2012 Köln, den 02.03.2011 Beseitigung von Abwasser ode ---- Lärmpegelbereiche Baum zu pflanzen Mischgebiet (Standort nachrichtlich) Stadt Köln für Ablagerungen Der Planentwurf hat in der Zeit Der Stadtentwicklungsausschuss hat Der Planentwurf wurde geändert und Dieser Bebauungsplan ist vom Rat in Die ortsübliche Bekanntmachung über die Kerngebiet Der Oberbürgermeister vom 27.01.2011 bis 28.02.2011 am 15.12.2011 beschlossen, den nach § 4 a Abs. 3 BauGB in der Zeit seiner Sitzung am 28.06.2012 Genehmigung / den Beschluss des Bebau-Flächen für den Gemeinbedarf Nummer der Maßnahmenfläche Gewerbegebiet nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung Planentwurf nach der Offenlage zu vom 02.02.2012 bis 17.02.2012 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit ngsplanes durch den Rat einschließlich sowie für Sport- und Spielanlagen Hauptfirstrichtung Auf dem Lindholz Öffentl. Grünfläche öffentlich ausgelegen. mit Begründung erneut öffentlich ausgelegt. Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB bedes Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB Industriegebiet st am 15.08.2012 erfolgt. **D** Denkmalschutz Private Grünfläche Maßnahmenfläche Baugrenze Sondergebiet Baum Der Oberbürgermeister Der Oberbürgermeiste Flächen für die Landwirtschaf Grenzen zw. verschiedene Bezeichnung de Eingriffsfläche Flächen, die dem Landschafts schutz unterliegen Bezeichnung der Nutzungen bzw. Maßen GRZ Stadtplanungsamt Stadtplanungsamt Grundflächenzahl ----- Bahngleise baulicher Nutzung Im Auftrag Im Auftrag GFZ Geschoßflächenzahl vorhandene Gebäude ---- Bordstein Kindertagesstätte Grenze zwischen Nutzungarten Grenze der Wasserschutzzone Flächen für Maßnahmen zum nur nachrichtlich gez.: R. Schober Baumassenzahl gez.: R. Schober Schutz, zur Pflege und zur Ent----- topografische Begrenzung Stellplätze wicklung von Boden, Natur und gez.: Klipper z. B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß Flächen für Bahnanlagen — — — Durchfahrt Garagen ------- Flurstücksgrenze Vorsitzender Oberbürgermeister Gemeinschaftsstellplätze Flächen für besondere Anlagen Flurgrenze Zahl der Vollgeschoss z. B. (II) zwingend zum Schutz vor schädlichen Gemeinschaftsgaragen Umwelteinwirkungen im Sinne de vorhandene Höhenlage über NN Tiefgaragen Köln, den 1302. 2012 Dachform z. B. III/V Mindest- u. Höchstmaß Köln, den 10.01.2012 Köln, den 05.03.2012

4. Die Ausgleichsmaßnahme M2 wird zu 19% dem Eingriff durch die Fläche für die Landwirtschaft

Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche

(Vorgarten) sind an der linken oder rechten Nachbargrenze zu errichten. Sie müssen durch eine lebende Hecke oder einen Zaun mit lebender Hecke hinterpflanzt zur Nachbargrenze hin abgegrenzt werden. Es sind nur einheimische Pflanzen zulässig, die dauerhaft zu unterhalten und die nur in einer Höhe bis zu maximal 1 m (im GE bis zu 1,8 m) über dem natürlichen Gelände zulässig sind. Hecken im Bereich der rückwärtigen Hausgärten sind bis zu einer Höhe von 1,8 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Die Hecken können

Erschließungsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze. Grenzt ein Baugrundstück an mehr als eine

Standorte für Gartenhäuser sind nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und den ihr am

nächsten liegenden Baugrenzen (Vorgarten) zulässig. Es sind nur Gartenhäuser aus Holz zulässig, die