

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 und 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.1.2 Mischgebiete (MI)

1.1.2.1 Mischgebiet (MI*)

Für die mit * gekennzeichneten MI-Mischgebiete wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauNVO festgesetzt, daß die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 nicht zulässig sind.

1.1.2.2 Mischgebiet (MI**))

Für die mit ** gekennzeichneten Mischgebiete (MI) wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauNVO festgesetzt, daß die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6 und 7 nicht zulässig sind.

1.1.2.3 Mischgebiete (MI* + MI**)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird für die Mischgebiete (MI* + MI**) festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

1.1.3 Kerngebiete (MK)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauNVO festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Diese Festsetzung gilt nicht für die Hauszeile Markt 3 - 5.

1.1.4 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig.

1.1.5 Stellplätze und Garagen

1.1.5.1 Stellplätze und Garagen innerhalb der mit gekennzeichneten vorgeschlagenen Fußgängerzone

Stellplätze und Garagen, die über der mit  gekennzeichneten vorgeschlagenen Fußgängerzone erschlossen werden müssen, sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.1.5.2 Stellplätze und Garagen innerhalb der mit gekennzeichneten vorgeschlagenen Fußgängerzone

Stellplätze und Garagen, die über der mit  gekennzeichneten vorgeschlagenen Fußgängerzone erschlossen werden müssen, sind mit Ausnahme der bestehenden Stellplätze und Garagen, wenn die Erschließung über vorhandene Zufahrten erfolgt, gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.1.5.3 Stauraum vor Garagen

Vor jeder Garage muß ein Einstellplatz mit einer Länge von mindestens 5,0 m für Personenwagen verbleiben.

1.1.5.4 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Für das mit  gekennzeichnete WA-Gebiet wird gemäß § 12 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, daß auf der mit - 1,40 m (bezogen auf Oberkante angrenzender Straßenverkehrsfläche) bezeichnete Ebene innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche erforderliche Stellplatzflächen anzuordnen sind.

1.1.6 Bäume

Die Standorte der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBauG dargestellten anzupflanzenden Bäume können, wenn zwingende Gründe vorliegen (z. B. vorhandene Erdleitungen), in begrenztem Maße verändert werden. Es muß jedoch gewährleistet sein, daß die vorgesehene Anzahl der Bäume nicht wesentlich unterschritten wird.

1.1.7 Baulinien

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO kann ausnahmsweise im Erdgeschoß ein Zurückspringen von Gebäuden oder Gebäudeteilen (Schaufensteranlage und Hauseingänge in Verbindung mit Schaufensteranlagen) bis zu einer Tiefe von 3,0 m zugelassen werden.

1.1.8 Überbaubare Grundstücksflächen

Wir die überbaubare Grundstücksfläche, für die eine z. B. zwingende Dreigeschossigkeit ausgewiesen ist, nicht in voller Tiefe bebaut, so gilt für die verbleibende rückwärtige überbaubare Grundstücksfläche die Ausweisung eingeschossig mit einer Dachneigung von $0/5^\circ$.

1.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 103 BauONW

1.2.1 Dachneigungen und Traufenhöhen

Bei einer Bebauung innerhalb der geschlossenen Bauweise ist die Traufenhöhe bzw. die Dachneigung der Nachbarbebauung anzupassen. Bei einer Anpassung an die Nachbarbebauung sind notwendige Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung zulässig.

1.2.2 Firstrichtungen

Die eingetragene Firstrichtung ist als Hauptfirstrichtung aufzunehmen. Abweichungen von untergeordneter Bedeutung zur Hauptfirstrichtung sind zulässig.

1.2.3 Drempel

Drempel sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Drempel zugelassen werden, wenn Anpassungen an vorhandene Nachbarbebauungen dies erfordern.

1.2.4 Traufen- und Ortgangüberstände

Die Traufenüberstände dürfen maximal 0,30 m, die Ortgangüberstände maximal 0,15 m betragen.

Ausnahmen sind nur zulässig, wenn Anpassungen an vorhandene Nachbarbebauungen dies erfordern.

1.2.5 Materialien

1.2.5.1 geneigte Dachflächen

Für geneigte Dachflächen sind folgende Eindeckungsmaterialien zulässig:

Dachziegel (schwarz bis anthrazit, dunkelbraun)

Naturschiefer

Kunstschiefer (schwarz)

1.2.5.2 Flachdächer

Die Flachdächer sind einzukiesen oder als Terrassenflächen plattiert herzurichten.

1.2.5.3 Fassaden

Für die Fassaden sind folgende Materialien und Farbtöne zulässig:

Putz mit glatter Oberfläche (weiß sowie Pastelltöne)

unglasiertes Ziegelmauerwerk (rotbraun - braun)

Für untergeordnete Bauteile sind zulässig:

glatter Sichtbeton
Natur- und Kunstschiefer (schwarz matt)
Metall (schwarz und bronzefarben)
Holz
ungefärbtes Glas

Fassadenanstriche (weiß sowie Pastelltöne)

Ausnahmsweise sind andere Farbtöne zulässig, wenn diese für eine Anpassung an die Nachbarbebauung erforderlich sind.

1.2.5.4 Garagenzufahrten, Stellplätze und private Zuwegungen

Für Garagenzufahrten, private Stellplätze und private Zuwegung sind zulässig:

Naturpflaster
Betonsteinpflaster einfarbig
Gehwegplatten, wenn sie in gleicher Form und Farbgebung Anschluß an vorhandene Gehwegplatten finden
Klinkerpflaster

1.2.6 Einfriedigungen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen in Allgemeinen Wohngebieten (WA), die an eine öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, dürfen zur Verkehrsfläche nur mit Rasenkantensteinen bis 15 cm Höhe über Verkehrsflächenniveau eingefriedigt werden.

1.2.7 Müllbehälter

Außerhalb von Gebäuden dürfen Müllbehälter nur in vorgefertigten Schränken oder als Müllgroßbehälter in geschlossenen Müllhöfen untergebracht werden.

Köln, 10. Nov. 1978