Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 3, Teil 1

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Kerngebiet (MK) sind Wohnungen ab 1. Obergeschoß gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässig.

1.2 Im Kerngebiet (MK) sind Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 4 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Flächen der überdachten Kraftfahrzeugeinstellplätze werden nicht auf die Geschoßflächenzahl angerechnet.

2.2 Auf dem Grundstück Hauptstraße 222 wird außerhalb der Baugrenzen das Aufstellen von Vitrinen zugelassen. Die Verlegung des Strunder Baches darf jedoch nicht behindert werden.

3. Verkehrsflächen

3.1 Die Aufteilung des öffentlichen Verkehrsraumes ist nicht Gegenstand der Festlegungen des Bebauungsplanes.

3.2 Die Eigentümer der Grundstücke sind verpflichtet, zum Anschluß ihrer Grundstücke an die Verkehrsflächen, die Anlage von Böschungen auf ihren Grundstücken zu dulden. Dasselbe gilt für Erbbauberechtigte, Nießbraucher und Inhaber sonstiger dinglicher Rechte.

4. Gehrechte

4.1 Die im Plan eingetragenen Gehrechte für die Öffentlichkeit erweitern sich um die Flächen, um welche die anschließenden Gebäude im Erdgeschoß hinter die Baugrenzen zurücktreten.

4.2 Sofern Baugrenzen, die an die öffentlichen Verkehrsflächen (Fußwege) angrenzen, unterschritten werden, sind die Zwischenräume mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

5. Einfriedigungen

Einfriedigungen in Form von baulichen Anlagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig.

6. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

6.1 Eine äußere Veränderung der im Plan gekennzeichneten schutz-

würdigen Bauten – Stadthaus Villa Zanders und Gasthaus Paas – sowie die Außengestaltung des Anbaues an das Gasthaus Paas darf nur im Einvernehmen mit dem städtischen Planungsamt vorgenommen werden. Der Landeskonservator Rheinland ist zu beteiligen.

6.2 Im Bereich der Grundstücke Hauptstraße 204 – 220 ist das 4. Obergeschoß um 1,40 m hinter die Baulinie zurückzusetzen (Staffelgeschoß).

(9) 6.3 Im Bereich der Baulinie an der Hauptstraße – Grundstücke Nr. ~~204~~ 208 – 222 – sind Regenschutzdächer mit 1,50 m Auskragung und mindestens 3,00 m Höhe über der öffentlichen Verkehrsfläche anzubringen. Zur Angleichung an vorhandene Vordächer können Ausnahmen gestattet werden.

(9) 6.4 Im Planbereich sind mit Ausnahme der als Denkmäler bezeichneten Gebäude, der östlich des Hauses Maria-Zanders Straße 25 (Gasthaus Paas) ausgewiesenen Gebäude und der Gebäude auf der Kerngebietsfläche (MK) für die kommunale Gemeinschaftseinrichtung – Bürgerhaus – nur Flachdächer mit einer Neigung von maximal 5° (Alte Teilung) zulässig. sowie für das Haus 204-206.

6.41 Die östlich des Hauses Maria-Zanders Straße 25 (Gasthaus Paas) ausgewiesenen zwei- und dreigeschossigen Gebäudeteile sind in Dachform und Dachneigung dem vorhandenen Baudenkmal anzupassen. Der an das Baudenkmal anschließende eingeschossige Bauteil ist mit einem Flachdach zu versehen.

6.42 Die Flachdächer sind mit einer mindestens 2 cm starken Kiesschüttung oder einem Plattenbelag zu versehen.

6.5 Werbeanlagen sind auf der gesamten Fläche der Vordächer zugelassen, jedoch sind die Höhen dieser Anlagen auf 1,00 m begrenzt.

Ergänzung:

Stattgegebene Anregungen u. Bedenken gemäß Ratsbeschluß vom 29.10.1974

(7) Die Inbetriebnahme der Grundstücksentwässerungseinrichtungen der neu zu errichtenden Gebäude darf erst erfolgen, wenn die Überleitung zur Kanalisation der Stadt Köln betriebsfertig ist.

(8) Für den Bereich der zwei-und dreigeschossigen Bauweise östlich des Gasthauses Paas kann ausnahmsweise ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, sofern

a) bei einer dreigeschossigen Bauweise eine Traufhöhe von 9,75 m und bei einer viergeschossigen Bauweise eine Traufhöhe von 13,0 m nicht überschritten,

b) in dem zusätzlichen Vollgeschoss keine Wohnungen errichtet und

c) bei Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, bauliche Schallschutzmaßnahmen entsprechend der Vornorm DIN 1800S oder der dann geltenden Vorschriften ausgeführt werden.

Die Kosten der Schallschutzmaßnahmen gehen zu Lasten der Hauseigentümer.

Die stattgegebenen Anregungen u. Bedenken sind mit den Ziffern (7) (8) (9) bezeichnet.
Fortfallende Festsetzungen sind gestrichen. (in violett)