

## **Zustimmungsvoraussetzungen für die Zustimmung zu Bauvorhaben durch die Siedlergenossenschaft Kalscheurer Weg eG**

Der Städtebauliche Vertrag zwischen der Siedlergenossenschaft Kalscheurer Weg eG und der Stadt Köln ist am 30.8.2002 unterschrieben worden, nachdem er zuvor von der Bezirksvertretung des Stadtbezirks 2 am 15.7.2002 und vom Stadtentwicklungsausschuss am 16.7.2002 einstimmig verabschiedet wurde. Damit hat er Rechtskraft. Dieser Vertrag enthält eine Reihe von Bestimmungen, die bei Bauvorhaben in der Siedlung Anwendung finden müssen.

### **1. Bauantrag**

Alle Baumaßnahmen unterliegen der Baugenehmigungspflicht. Ohne Einwilligung der Genossenschaft kann keine Baugenehmigung erteilt werden. Dies betrifft nicht nur Neubauten, sondern auch die Änderung bestehender Gebäude sowie Anbauten und Nebengebäude.

### **2. Abstandsregelungen**

Nach § 4 Abs. 4 des städtebaulichen Vertrages finden die Abstandsregelungen des § 6 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen Anwendung, auch wenn es sich bei den Nutzungseinheiten nicht um originäre, grundbuchlich eingetragene Grundstücke mit offiziellen Grundstücksgrenzen handelt.

Darüber hinaus ist nach § 6 Abs. 3 Satz 5 und 6 ein Streifen von 3 m beiderseits der Erschließungswege gärtnerisch zu bepflanzen und von jeder Bebauung freizuhalten.

### **3. Höhe der Aufbauten**

§ 6 Abs. 1 beschränkt die Höhe der Bauten. Die Wandhöhe von Neu-, An- und Umbauten darf maximal 2,90 m und die Firsthöhe maximal 4,80 m betragen. Diese Höhe darf von Antennen und Parabolspiegeln um max. 1,50 m überschritten werden.

### **4. Geschossigkeit**

Die Bebauung darf nach § 6 Abs. 1 Satz 4 nur eingeschossig sein.

## **5. Bebauungsgrad der Parzelle**

§ 7 Abs. 3 des städtebaulichen Vertrages beschränkt den Anteil überbaubarer Fläche auf maximal 40% incl. aller Anlagen im Sinne von § 19 Absatz 4 Satz 1 Baunutzungsverordnung (Garagen, Werkstätten, Ställe).

## **6. Verdichtung des Siedlungsgeländes**

In § 5 des städtebaulichen Vertrages verpflichtet sich die Siedlergenossenschaft zu gewährleisten, daß die maximale Überbauung des Siedlungsgeländes 40% der Gesamtfläche nicht überschreitet. Dies betrifft alle in § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen (Wohngebäude und Nebenanlagen).

## **7. Erschlossenheit**

Gemäss § 7 städtebaulichen Vertrages muss jede Nutzungseinheit direkt durch einen Erschließungsweg erreichbar sein.

## **8. Parzellengröße**

§ 7 Abs. 1 des städtebaulichen Vertrages legt die Parzellengröße für Parzellen, die aus Teilung einer größeren Parzelle hervorgehen, auf 400 qm fest. Dabei ist darauf zu achten, dass auf der neu entstandenen und auf der alten Parzelle ein Bebauungsgrad von 40% (incl. aller Nebenanlagen) nicht überschritten wird.

## **9. Stellplätze für KFZ**

§ 14 des städtebaulichen Vertrages verpflichtet die Genossenschaft Stellplätze für Kraftfahrzeuge ausschließlich auf den Nutzungseinheiten auszuweisen.

## **10. Gestalterische Vorgaben**

§ 6 des städtebaulichen Vertrages verpflichtet die Genossenschaft zur Einhaltung folgender gestalterischer Vorgaben:

- 1.) Unnötige Versiegelungen sind zu vermeiden
- 2.) Einfriedungen sind durch einheimische Laubhecken vorzunehmen
- 3.) Abgängige Vegetation ist durch Neupflanzungen zu ersetzen
- 4.) Die Abstandsflächen zu den Erschließungswegen sind gärtnerisch zu bepflanzen

## **11. Regenwasserversickerung**

§ 12 des städtebaulichen Vertrages verpflichtet die Genossenschaft anfallendes Niederschlagswasser mit Hilfe von geeigneten Anlagen auf der Parzelle zu versickern.