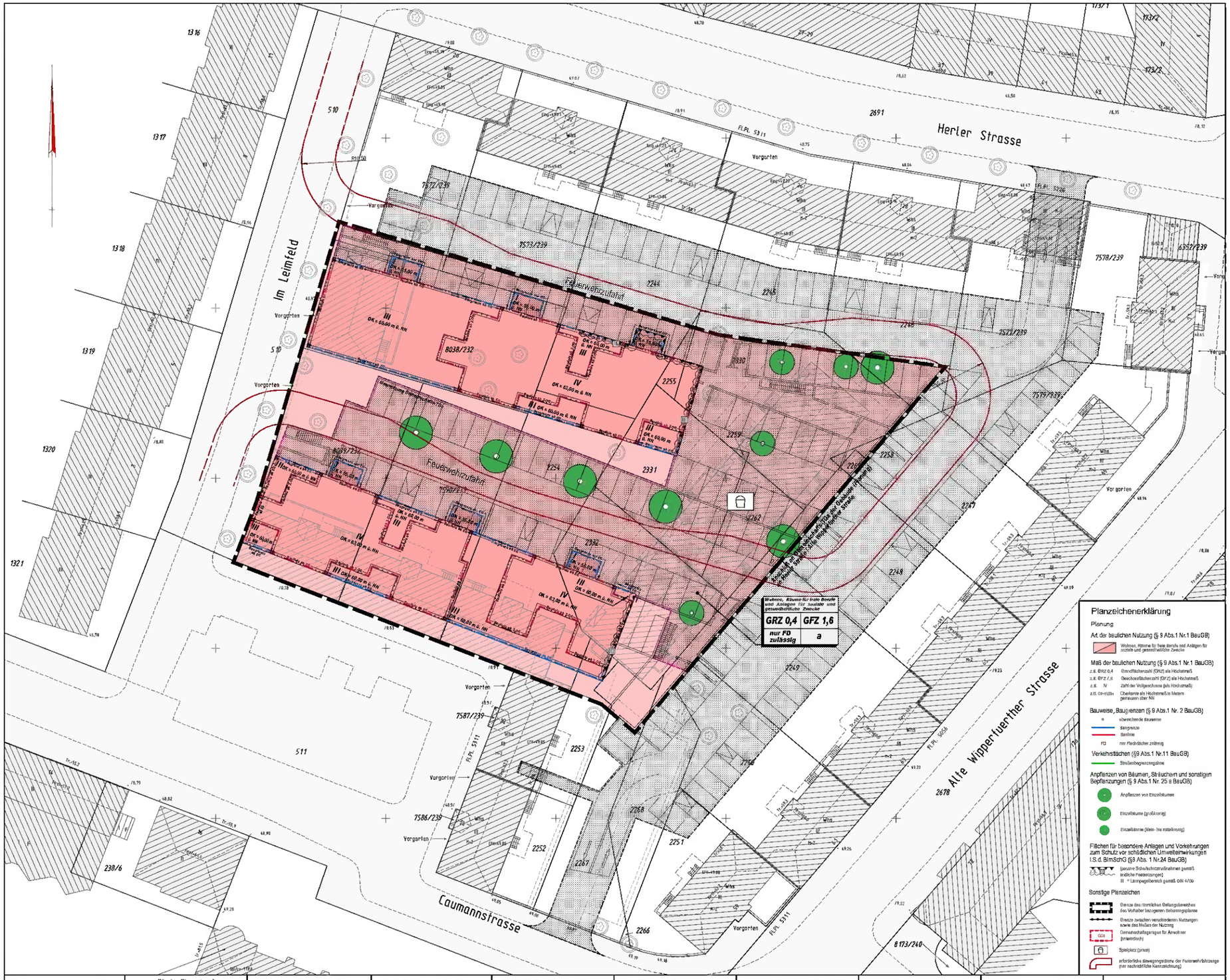
Anlage 2



Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Es sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
- Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben (i.S.v. § 13 BauNVO),
- sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Anlagen

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

(Siehe Nutzungsschablonen)

a) Die festgesetzte zulässige Grundfläche (GRZ 0,4) nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch untergeordnete Nebenanlagen /.B.v. § 14 BauNVO überhalb der Geländeoberfläche sowie durch unterirdische Stellplätze und Garagen (Gemeinschaftsteilgarage) bis GRZ 0,6 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

b) Garagengeschosses oder ihre Baumasse sind in sonst/ anders genutzten Gebäuden entsprechend § 2/a Abs. 1 BauNVO auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude als Einzelhäuser an der Straße „Im Leimfeld" ohne seitlichen Grenzabstand, ansonsten mit Grenzabstand zu errichten. Die Länge darf maximal 60 m betragen.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Absatz 1 Nr.24 BauGB)

a) Die Außenbauteile der Gebäude sind entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 zu errichten. Dabei gelten für alle Fassadenabschnitte im Beleuchtungsplangebiet die entsprechenden Anforderungen für Lärmpegelbereich IV. Für die im Beleuchtungsplan mit Lärmpegelbereich III explizit abweichend gekennzeichneten Fassadenabschnitte gelten die Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich III (vgl. jeweils Tabelle 8 der DIN 4109).

b) Ausnahmen von Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

Hinweis: Eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftungseinrichtung für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sollte vorgesehen werden, die für einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sorgt. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen / Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes ($R'_{w,res}$) zu berücksichtigen.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

a) Für die Bepflanzung auf Tiefgaragen beträgt die Mindestüberdeckung mit Bodensubstrat 0,80 m. Im Bereich der Baumpflanzungen ist der Aufbau von Bodensubstrat in einer Größe von 9 qm (3 x 3 m) pro Baum und mit einer Überdeckung von mindestens 1,00 m vorzunehmen.

b) Die Spiel- und Grünfläche des Innerhofes ist mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, Fremdländische Arten sind zulässig. Pflanzqualität: Stammumfang (BTU) der Bäume mind. 20-25 cm, Höhe der Sträucher >200cm

c) Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann in einem Radius von 5 m abgewichen werden.

d) Die Dachflächen der Gebäude sind extensiv zu begrünen.

Hinweise

Es gilt das Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. B. 2414), Zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

Es gilt die Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I. B. 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Der zeichnerischen Ausarbeitung liegt die Planzeichenverordnung – PlanzV 90 – vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt 1991 / .B. 58) zugrunde.

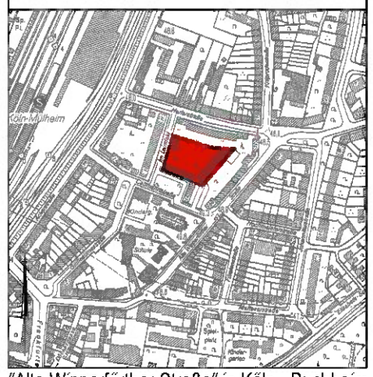
Es gilt die Bauordnung Nordrhein-Westfalen – BauO NRW – in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Oktober 2008 (GV. NRW. S. 644)

Auf den privaten Baugrundstücken anfallendes Regenwasser insbesondere der Dachflächen sollte in Zisternen gesammelt und zu Brauchwasserzwecken genutzt werden. Dabei sind insbesondere die Auflagen gemäß § 37 Abs. 1 Infektionsschutzgesetz (IfSG) vom 20. Juli 2000 (BGBl. I B. 1045) (1), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Juli 2009 (BGBl. I B. 1990) in Verbindung mit der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) vom 20. Juli 2000 (BGBl. I S. 1045), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17. Juli 2009 (BGBl. I B. 1990) zu beachten.

Auf die Luftreinhalteplanung wird hingewiesen.

Beim Antreffen bisher nicht bekannter Verunreinigungen während der Boden-/Aushubarbeiten ist beim Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln umgehend ein Fachgutachter zu benennen, der die erforderlichen Maßnahmen und Untersuchungen gemäß BBodSchV einleitet und abschließend bewertet.

Innerhalb des Plangebietes ist mit Bombenabwürfen bzw. Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Bäumeinahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln einzuschalten.



"Alte Wipperfürther Straße" in Köln - Buchheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Nr. 71 473 / 02 Blatt 1

Vorhaben- und Erschließungsplan als ergänzende Anlage

0 10 20 Meter

Stand: 17.03.2010

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Planz V 90 entspricht. (Stand: August 2008) Öffentl. best. Verm. Ing. Köln, den	Für den Planentwurf GAG Immobilien AG (Vorhabenträger) Köln, den Dezernat für Bauen und Planen Beigeordneter Köln, den	Die Einleitung des Satzungsverfahrens ist vom Stadtentwicklungsausschuss am ..... nach § 12 Abs. 2 BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB beschlossen worden. Vorsitzender Köln, den	Die Öffentlichkeit hat in der Zeit vom ..... bis ..... Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erhalten. Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag: Köln, den	Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am ..... beschlossen worden. Vorsitzender Köln, den	Der Planentwurf hat in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 Abs.2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen. Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag: Köln, den	Der Planentwurf ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durch Beschluss des Rates am ..... geändert worden. Oberbürgermeister/ Köln, den	Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist vom Rat in seiner Sitzung am ..... nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden. Oberbürgermeister/ Köln, den	Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom ..... genehmigt worden. Az.: Bezirksregierung Köln Im Auftrag: Köln, den	Die ortsübliche Bekanntmachung über die Genehmigungden Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am ..... erfolgt Oberbürgermeister Köln, den .....

Bestand: vorhandene Gebäude; I, III Zahl der Vollgeschosse; WHs Wohnhaus; Flurgrenze; Flurstücksgrenze; 3757/19 Flurstücksnummer; 49.46 vorhandene Höhenlage über NN; Laterne; Hydrant; Schild; Baum gepflanzt; Baum ungepflanzt; Schutzbrandm; Kabelverzweigt; Poller; Fahrradständer; Wendeplatz