

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nummer 71473/02
"Alte Wipperfürther Straße" in Köln-Buchheim**

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nummer 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 (im Sinne von § 13 BauNVO).
- sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Anlagen

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB)

(Siehe Nutzungsschablonen)

- a) Die festgesetzte zulässige Grundfläche (GRZ 0,4) nach § 19 Absatz 2 BauNVO darf durch untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO oberhalb der Geländeoberfläche sowie durch unterirdische Stellplätze und Garagen (Gemeinschaftstiefgarage) bis GRZ 0,8 überschritten werden (§ 19 Absatz 4 BauNVO).
- b) Garagengeschosse oder ihre Baumasse sind in sonst anders genutzten Gebäuden entsprechend § 21a Absatz 1 BauNVO auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

3. Bauweise
(§ 9 Absatz 1 Nummer 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 Nummer 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 Bebauungsplangebiet die entsprechenden Anforderungen für Lärmpegelbereich IV. Für die im Bebauungsplan 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/Rollladenkästen 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 Absatz 1 Nummer 25 a und b BauGB)
- a) Für die Bepflanzung auf Tiefgaragen beträgt die Mindestüberdeckung mit Bodensubstrat 0,60 m. Im Bereich der Baumpflanzungen ist der Auftrag von Bodensubstrat in einer Größe von 9 m² (3 x 3 m) pro Baum und mit einer Überdeckung von mindestens 1,00 m vorzunehmen.
- b) Die Spiel- und Grünfläche des Innenhofes ist mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Fremdländische Arten sind zulässig. Pflanzqualität: Stammumfang (STU) der Bäume mind. 20 - 25 cm; Höhe der Sträucher > 200 cm.
- 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 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (Bundesgesetzblatt I S. 3018).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (Bundesgesetzblatt I S. 466).

Der zeichnerischen Ausarbeitung liegt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I. S. 58) zugrunde.

Es gilt die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 28.10.2008 (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 Absatz 1 Infektionsschutzgesetz (IfSG) vom 20.07.2000 (Bundesgesetzblatt I S. 1045) (1), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17.07.2009 (Bundesgesetzblatt I S. 1990) in Verbindung mit der Trinkwasserversorgung (TrinkwV 2001) vom 20.07.2000 (Bundesgesetzblatt I S. 1045), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 17.07.2009 (Bundesgesetzblatt I S. 1990) zu beachten.

Auf die Luftreinhalteplanung wird hingewiesen.

Beim Antreffen bisher nicht bekannter Verunreinigungen während der Boden-/Aushubarbeiten ist dem 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 Bombenblindgängern beziehungsweise Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln einzuschalten.