

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 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 freiberuflich 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) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind die Außenbauteile der Gebäude entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R'_{w,res}) gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 zu errichten. Dabei gelten für alle Fassadenabschnitte im Bebauungsplan-gebiet die entsprechenden Anforderungen für Lärmpegelbereich IV. (vgl. Tabelle 8 der DIN 4109). Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

- b) Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB ist bei Schlafzimmern und Kinderzimmern von Wohnungen durch technische Anlagen und Einrichtungen ein ausreichender Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Auf die Sicherstellung einer fensterunabhängigen Belüftung kann verzichtet werden, wenn und soweit im Nachtzeitraum ein Außenpegel von 45 dB(A) eingehalten werden kann.
- 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 31.07.2009 (Bundesgesetzblatt I S. 2585).

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 Düsseldorf einzuschalten.

Auf eine erhebliche Vorbelastung des Plangebietes durch Straßen-, Schienen- und Flugverkehrslärmimmissionen wird hingewiesen.