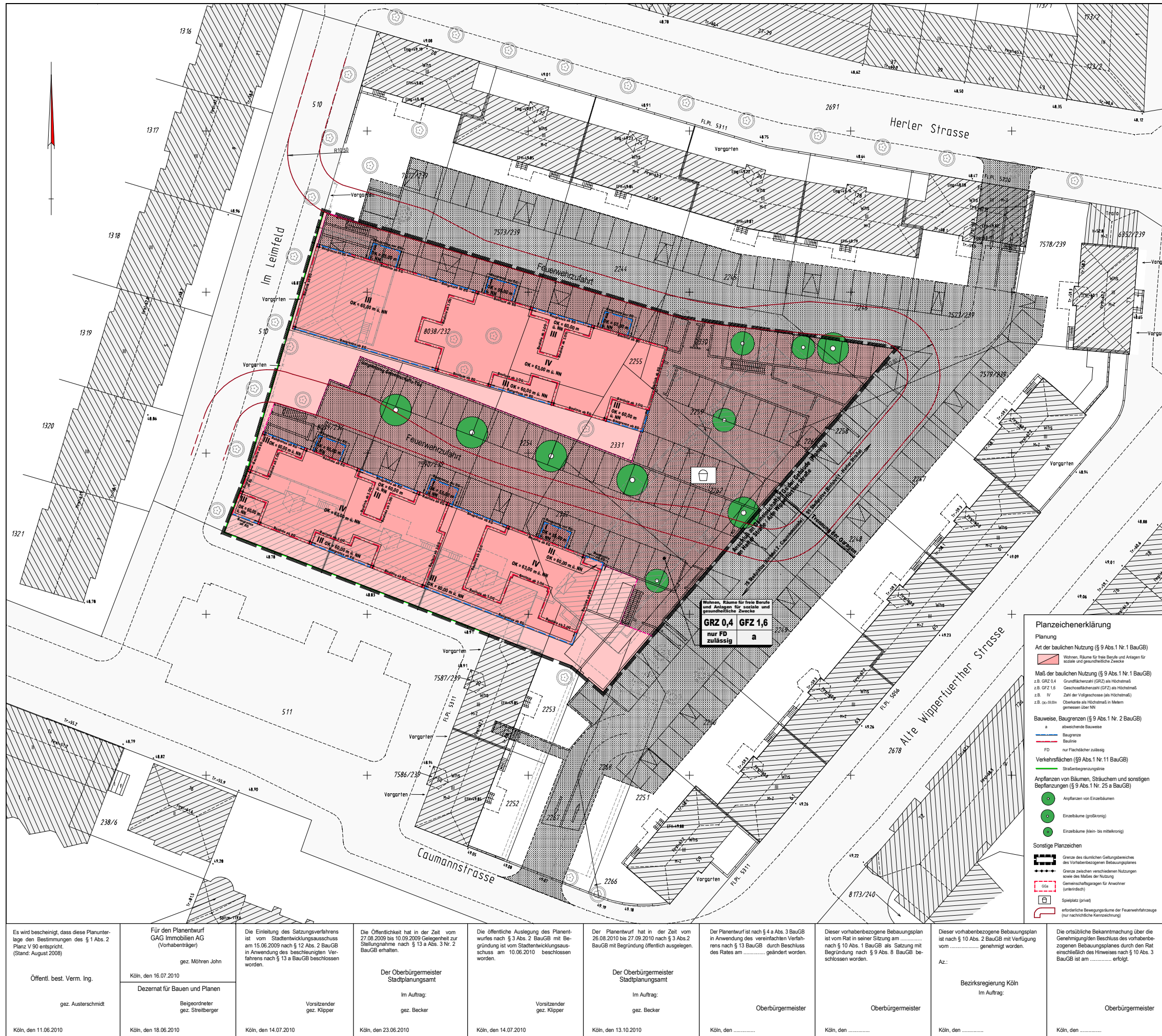




### Textliche Festsetzungen

- 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 (S. 4 u. § 13 BauNVO),
  - sozialen und gesundheitlichen Zwecken dienende Anlagen
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
(Siehe Nutzungsschablonen)  
a) Die festgesetzte zulässige Grundfläche (GRZ 0,4) nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch untergeordnete Nebenbauten, i.S.v. § 14 BauNVO oberhalb der Geländeoberfläche sowie durch unterirdische Stützpunkte und Gängen (Gemeinschaftsstellgarage) bis GRZ 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
In der erforderlichen Bauweise sind die Gebäude als Einzelhäuser an der Straße „Im Leimfeld“ ohne seitlichen Grenzbestand, ansonsten mit Grenzbestand zu errichten. Die Länge darf maximal 80 m betragen.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
a) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind die Außenbauteile der Gebäude entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem neuartigen Schalldämmmaß (R<sub>wa</sub>) gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 zu errichten. Dabei gehen für die Fassadebauteile die entsprechenden Anforderungen für Lärmgegenstände IV, (vgl. Tabelle 8 der DIN 4109). Die daraus resultierenden Bauteilschallmindernde einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauakustischen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.
- Bepflanzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
a) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist bei Schlafzimmern und Kinderzimmern von Wohnungen durch technische Anlagen und Einrichtungen ein ausreichender Lufteinstrahl bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Auf die Sicherstellung einer lufteinstrahlenden Baulösung kann verzichtet werden, wenn und soweit im Nachtstrom ein Außenpuffer von 40 dB(A) eingehalten werden kann.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 26 BauGB)  
a) Für die Bepflanzung auf Teilgeländen beträgt die Mindestüberdeckung mit Bodensubstrat 0,80 m. Im Bereich der Bepflanzungen ist der Auftrag von Bodensubstrat in einer Größe von 5 cm (8 x 3 m) pro Baum und mit einer Überdeckung von mindestens 1,00 m vorzunehmen.
- b) Die Größe und Größe des Innenhöfes ist mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Pflanzfähige 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. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).  
Es gilt die BauNutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 135, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1998 (BGBl. I S. 458)).  
Der städtebaulichen Ausarbeitung liegt die Flächennutzungsverordnung – FlanzV 90 – vom 19.12.1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I S. 56) zugrunde.  
Es gilt die Bauordnung Nordrhein-Westfalen – BauO NRW – in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des DL-PL-Gesetzes vom 17. Dezember 2008 (GV. NRW. S. 883, ber. S. 975).  
Auf den privaten Baugrundstücken entfallendes Regenwasser insbesondere der Dachflächen sollte in Zisternen gesammelt und zu Brauchwasserzwecken genutzt werden. Dabei sind insbesondere die Auflagen gemäß § 27 Abs. 1 Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26. Juli 2002 (BGBl. I S. 1045), zuletzt geändert durch Artikel 2a des Gesetzes vom 17. Juli 2009 (BGBl. I S. 2091).  
Trinkwasser-Verordnung (TrinkV 2001) vom 21. Mai 2001 (BGBl. I S. 969), zuletzt geändert durch Artikel 363 der Verordnung vom 31. Oktober 2006 (BGBl. I S. 2407).  
Auf die Luftreinhalteplanung wird hingewiesen.  
Beim Anstellen bisher nicht bekannter Verunreinigungen während der Boden-/Aushubarbeiten ist dem Umwelt- und Verbraucherschutz der Stadt Köln umgehend ein Fachgutachten zu benachrichtigen, das die erforderlichen Maßnahmen und Überwachungen gemäß BImSchG einleitet und abschließend bewertet.  
Innerhalb des Plangebietes ist mit Bodenbindungsmaßnahmen bzw. Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodenbrüchen ist der Kampfmittelkennzeichen bei der Bezirksregierung Köln einzuschalten.  
Auf eine erhebliche Vorbelastung des Plangebietes durch Straßen-, Schienen- und Flugverkehrsmittelmissionen wird hingewiesen.

### Planzeichenerklärung

**Planung**  
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

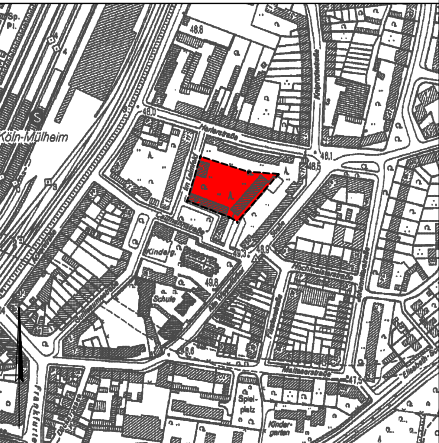
**Sonstige Planzeichen**  
Grenze des städtebaulichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
Grenze zwischen verschiedenen Nutzungen sowie des Maßes der Nutzung  
GGA  
Spielplatz (privat)  
erforderliche Bewegungsfläche der Feuerwehrfahrzeuge (nur nachrichtliche Kennzeichnung)

**Planzeichenerklärung**  
Planung  
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

**Sonstige Planzeichen**  
Grenze des städtebaulichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
Grenze zwischen verschiedenen Nutzungen sowie des Maßes der Nutzung  
GGA  
Spielplatz (privat)  
erforderliche Bewegungsfläche der Feuerwehrfahrzeuge (nur nachrichtliche Kennzeichnung)

**Planzeichenerklärung**  
Planung  
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

**Sonstige Planzeichen**  
Grenze des städtebaulichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes  
Grenze zwischen verschiedenen Nutzungen sowie des Maßes der Nutzung  
GGA  
Spielplatz (privat)  
erforderliche Bewegungsfläche der Feuerwehrfahrzeuge (nur nachrichtliche Kennzeichnung)



"Alte Wipperfuhrer Straße" in Köln - Buchheim

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 71 473 / 02

### Blatt 1

Vorhaben- und Erschließungsplan als ergänzende Anlage

0 10 20 Meter

**Stadt Köln**

Der Oberbürgermeister

**Bestand**  
vorhandene Gebäude  
I, III  
Zahl der Vollgeschosse  
Laternen  
Hydant  
Schall  
Flurgrünzonen  
Flurflächennummer  
vorhandene Höhenlage über NN  
Kabelkanäle  
Kabelkanäle  
Pöller  
Fahrradabstell  
Nordpfeil