Textliche Festsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

2. **Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 i. V. m. Abs. 5 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird die maximale Gebäudehöhe (GH max.) der zwei Vollgeschosse mit 7,5m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die Höhe des darüber befindlichen zurückspringenden Staffelgeschosses wird mit 11,5m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die Höhe des Bezugspunktes (BP) beträgt 51,80 m über Normalnull (NHN). Die Gebäudehöhe wird definiert durch den Schnittpunkt von Wand und Dachhaut bzw. Terrassenboden oder der Oberkante einer Attika.

2.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die tatsächlichen Höhen der baulichen Anlagen durch untergeordnete Bauteile bzw. bauliche Anlagen (z. B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter usw.) überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitung beträgt 2,5 m in der Höhe; der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 10% nicht übersteigen. Die vorgenannten Bauteile und Anlagen müssen vom Rand der baulich zugeordneten Dachfläche mindestens soweit zurücktreten, wie sie selbst hoch sind.

3. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen**
Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen der jeweiligen Raumart nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen. für den Geltungsbereich gilt der Lärmpegelbereich III, für die Gebäude der Militärringstraße zugewandten Seite gilt für Teilbereiche der Lärmpegelbereich IV. Schlaf- und Kinderzimmer sind im Plangebiet mit einer schallgeschützten Belüftung auszustatten.

Hinweise:

1. **Kampfmittel:**
Die Fläche liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Zusätzlich liegen Hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger) vor. Es gibt einen konkreten Verdacht auf zwei Bombenblindgänger (Nr. 1193 und Nr. 1194). Eine geophysikalische Untersuchung der Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen wird empfohlen.

2. **Archäologische Fundgebiete:**
Im Grundstück können in Arealen, in denen keine neuzeitlichen Bodeneingriffe stattgefunden haben, römische Gräber und Bauspuren auftreten, die im Rahmen der Neubebauung archäologisch untersucht werden müssen.

3. **Niederschlagswasser:**
Das anfallende Niederschlagswasser ist entweder zurückzuhalten oder zu versickern.

4. **Wasserschutzzone**
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Wassergewinnungsgebietes Hochkirchen. Die Einschränkungen der bestehenden Ge- und Verbotstatbestände der Wasserschutzzonenverordnung sind zu berücksichtigen.

Erweiterung Lindenallee 53 in Köln-Marienburg

Es wird bescheinigt, daß diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs.2 Planz. V kO entspricht. (Stand: Juni 2009)

Siegel

gez. Semler
Dipl.-Ing. Kölm Semler
Öffentl. best. Verm. Ing.

Köln, den 30.04.2011

Für den Planentwurf
Vorhabenträger / -in

gez. Heubeck

Köln, den 08.06.2011

Dezernat VI
Stadtentwicklung, Planen und Bauen

gez.B.Streitberger
Beigeordneter

Köln, den 12.04.2011

Die Einleitung des Satzungsverfahrens ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 11.09.2008 nach § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen worden.

Siegel

gez.Klipper
Vorsitzender

Köln, den 14.04.2011

Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

Bezirksbürgermeister/inner

Köln, den

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 31.03.2011 beschlossen worden.

Siegel

gez.Klipper
Vorsitzender

Köln, den 14.04.2011

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 02.05.2011 bis 01.06.2011 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen.

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag
gez. Mikkelsen

Köln, den 03.06.2011

Der Planentwurf ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB im 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 Genehmigung / den Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Rat ist rechtlich bei Hinweis nes nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.

Oberbürgermeister

Köln, den

Zeichenerklärung

Planung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans
- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- CI Industriegebiet
- SO Sondergebiet
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- BMZ Baumassenzahl
- z. B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z. B. (II) zwingend
- z. B. V/TB Höhen- u. Windungsgrenze
- g geschlossene Bauweise
- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- Hauptfirstrichtung
- Baulinie
- Baugrenze
- Grenzen zw. verschiedenen Nutzungen
- Grenze zwischen Nutzungsarten
- Stellplätze
- Ga Garagen
- Cab Gemeinschaftsanlage/plätze
- GCa Gemeinschaftsgaragen
- TGa Tiefgarage
- Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- öffentl. Parkflächen
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Bereiche ohne Ein- u. Ausfahrt
- Fläche für Versorgungsanlagen oder für die Verwendung oder Besonderung von Abwasser oder festen Abfallstoffen sowie für Abfallanlagen
- T Trafostation
- öffentl. Grünfläche
- Kinderspielplatz
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Bei schlechter Fläche
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Baum zu erhalten
- Baum zu fällen
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Denkmalschutz
- Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen
- Begrenzung der festgesetzten Landschaftsteile
- Lärmpegelbereiche

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
und
Vorhaben- und Erschließungsplan

Maßstab 1:500

0 10 20 30 40 50 Meter

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

Bestand

- vorhandene Gebäude
- 1.0 Zahl der Vollgeschosse
- s.d. ausgebautes Dachgeschoss
- D.H Dachform
- Baum
- Baumgruppe
- Bordstein
- topographische Begrenzung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- vorhandene Höhenlage über NHN

Anlage 4