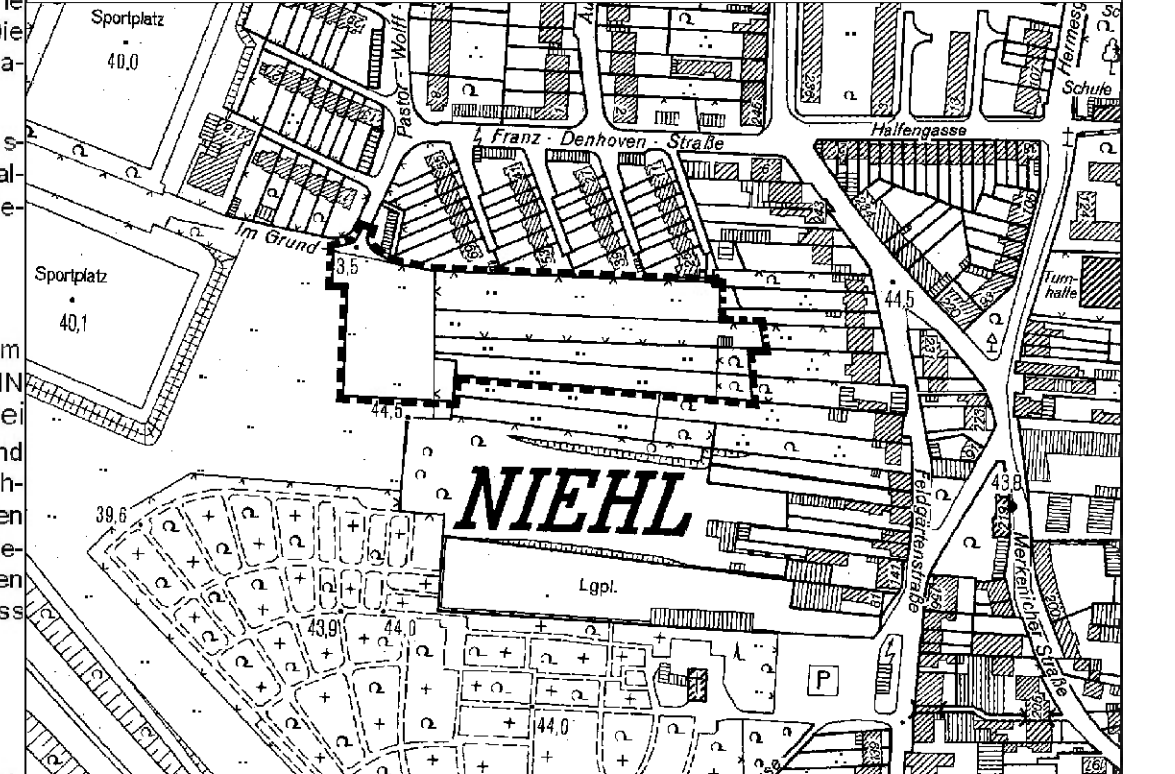


**Textliche Festsetzungen**

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO**  
 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP), die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
    - Anlagen für Verwaltungen,
    - Gartenbaubetriebe und Tankstellen
 ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).  
 Unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauBG wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**  
 Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ist in dem WA-Gebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür vorgesehenen Flächen bis max. 30 cbm Brutto-Rauminhalt zulässig.
- Garagen, Stellplätze, Carports (§ 12 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO)**  
 Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind innerhalb des allgemeinen Wohngebiets ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- Natur und Landschaft**
  - Anpflanzung von Bäumen und Strüchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird das Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen wie folgt festgesetzt:
    - Anpflanzung von Bäumen innerhalb der privaten Verkehrsfläche (Parken)**  
 Für die innerhalb der privaten Verkehrsfläche festgesetzten Bäume ist jeweils ein Hochstamm, Stammumfang 20-25 zu wählen (Mindestgröße der Baumscheiben an den Parkplätzen 10 m<sup>2</sup>) - GH 741-.
    - Fläche für den Gemeinbedarf -Kindertagesstätte-**  
 In der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Strüchern ist eine Strauchhecke aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu pflanzen - GH411-.
    - Anpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche**  
 Die private Grünfläche ist mit Scherassen zu bepflanzen PA122 / HN21.
- Gestaltung der Stellplätze**  
 Die Stellplätze innerhalb der privaten Verkehrsfläche sind in Rasenfugenpflaster auszuführen
- Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 i.V.m. BauGB Nr. 25 BauGB)**
  - Flachdächer von Garagen, Carports und der Kindertagesstätte**  
 Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen -VF21/ DC1- Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bereiche von Dachflächen auf denen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen aufgestellt sind, können hiervon ausgenommen werden.  
 Das Flachdach der geplanten Kindertagesstätte ist zu mindestens 50% mit einem extensiven Gründach zu versehen.
  - Ausgleichsmaßnahmen**  
 Die Kompensationsmaßnahmen, die nicht innerhalb des Planbereichs durchgeführt werden können, erfolgen durch die Aufforstung AX11 / GH3131 einer Ackerfläche östlich des Berghelmehofs, Gemarkung Longerich Flur 95 Flurstück 1047. Die Ausgleichsflächen sind für den VEP 10.293 m<sup>2</sup> bzw. für die Fläche der Kindertagesstätte 1.630 m<sup>2</sup> groß.  
 Für die Pflanzmaßnahmen gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenbeiträgen vom 29. November 2000 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 58 vom 18. Dezember 2000, S. 473).
- Inmissionsschutzbezogene Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
 Im gesamten Plangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich III an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1998 (zu erwerben bei Beutz-Verlag GmbH, Berlin) zu treffen. Hierbei ist die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen bei Erfordernis (Beurteilungspegel nachts 0,5 m vor den Fenstern > 45 dB(A)) sicher zu stellen. Im Einzelfall ist die Minderung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung der Nachweis erbracht wird, dass die Innenpegel gemäß DIN 4109 eingehalten werden.

- Fassaden**  
 Die Fassaden der Gebäude sind als Putzfassaden auszuführen. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie einen Flächenanteil von maximal 20% der zugeordneten Gebäudefassade nicht überschreiten. Für Reihenhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien in gleicher Farbgebung zu verwenden.
- Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)**  
 Einfriedungen im rückwärtigen Gartenbereich sind nur als standortgerechte oder geschlossene einheimische Hecken bis zu 2 m Höhe zulässig. Zusätzliche Zäune bis zu 1,2 m Höhe sind zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen an Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,0 m gemessen von der Gebäudeaußenkante ausgenommen. Einfriedungen im Bereich der Vorgärten sind unzulässig.  
 Nebenanlagen für die Unterbringung von Müllbehältern oder Fahrrädern sind durch geschlossene einheimische Hecken einzugrenzen.
- Hinweise**
  - Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
  - Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I. S. 132) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
  - Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
  - Innerhalb des Plangebietes bestehende Festsetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.
  - Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt.
  - DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplankarte verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln, Plankammer, Zimmer 06.E.05, Stadthaus, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.
  - Das Ergebnis der Luftbildauswertung der Bezirksregierung Düsseldorf Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland hat keinen Befund ergeben. Obwohl das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet liegt, besteht kein Verdacht auf Bombenblindgänger oder geräumte Bombenblindgänger. Weitere Untersuchungen der überbaubaren Fläche sind baubegleitend vorzunehmen.
  - Im Rahmen der Neubebauung des Grundstücks sind archäologische Überwachungen der Ausschachtungen erforderlich. Beim Auftreten archaischer Bodenfund- und -befunde ist gem. § 15 - 16 DStGG NRW das Römisch-Germanische Museum/Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln, Rommelpütz 4, unverzüglich zu informieren. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Römisch-Germanischen Museums in unverändertem Zustand zu erhalten.
  - Das Niederschlagswasser der privaten Planstraße sowie der privaten Wohnwege ist auf dem Grundstück zu versickern. Das Niederschlagswasser der Gebäude ist als Brauchwasser zu nutzen und in Zisternen im Bereich der Carports zu speichern. Überschüssiges Niederschlagswasser ist zu versickern. Näheres ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln.
  - Das Plangebiet befindet sich im Überschwemmungsbereich für 200-jährige Hochwasser.



**Pastor-Wolff-Strasse in Köln-Niehl**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67511/02 und Vorhaben- und Erschließungsplan**



Bestand	Baum
vorhandene Gebäude	Baum
Durchfahrt	Bahngleise
Zahl der Vollgeschosse	Bordslein
Dachform	topografische Begrenzung
	Flurstücksgrenze
	Fluggrenze
	vorhandene Höhenlage über NN

**Zeichenerklärung**

Planung		Art der baulichen Nutzung		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes	
Allgemeines Wohngebiet (WA)	Geschossflächenzahl (0,8)	Verkehrsfläche	Private Grünflächen	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes
Grundflächenzahl, z.B. 0,4	Anpflanzen: Bäume	Straßenbegrenzungslinie	Erhaltung: Bäume	Vorhandene Bebauung	Vorhandene Unterflurmessstelle (nachrichtlich)
Zahl der Vollgeschosse, z.B. II als Höchstgrenze	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	SV/Cp	Vorhandene Unterflurmessstelle (nachrichtlich)	Straßeplanung (nachrichtlich)
geschlossene Bauweise	St/Ga	Öffentliche Parkfläche	Flächen für Garagen	Fläche zum Anpflanzen von Strüchern	Fläche zum Anpflanzen von Strüchern
Firstlinie	G/F/L	Öffentliche Parkfläche	Flächen für Garagen	Grenze zwischen verschiedenen Nutzungen	Grenze zwischen verschiedenen Nutzungen
Baugrenze	G	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung, Abfallgeräten	G/F/L	Grenze zwischen verschiedenen Nutzungen	Grenze zwischen verschiedenen Nutzungen
Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Kindertagesstätte	Abfall	Abfall	G	Grenze zwischen verschiedenen Nutzungen	Grenze zwischen verschiedenen Nutzungen
	Elektrizität	Elektrizität	G	Grenze zwischen verschiedenen Nutzungen	Grenze zwischen verschiedenen Nutzungen
		Elektrizität	G	Grenze zwischen verschiedenen Nutzungen	Grenze zwischen verschiedenen Nutzungen

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Planz. V 90 entspricht. (Stand 15.07.2009)	<b>Für den Planentwurf Vorhabenträger/-in</b> gez.H.Klemens Eißmann Köln, den 12.01.2012	Die Einleitung des Satzungsverfahrens ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 08.07.2010 nach § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen worden.	Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 06.09.2010 bis 13.09.2010 nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.
Siegel gez.Lühring Öffent. best. Verm. Ing. Köln, den 29.02.2012	<b>Dezernat VI Planen und Bauen</b> gez.B.Streitberger Beigeordneter Köln, den 05.12.2011	Siegel gez.Klipper Vorsitzender Köln, den 13.12.2011	gez.Schößler Bezirksbürgermeister/-in Köln, den 11.06.2012
Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 11.10.2011 beschlossen worden.	Der Planentwurf hat in der Zeit vom 08.01.2012 bis 08.02.2012 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegt.	Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist vom Rat in seiner Sitzung am 28.06.2012 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.	Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am 15.08.2012 erfolgt.
Siegel gez.Klipper Vorsitzender Köln, den 13.12.2011	<b>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt</b> Im Auftrag gez.H.Schwark Köln, den 14.02.2012	Siegel gez.Roters Oberbürgermeister Köln, den 13.07.2012	<b>Oberbürgermeister</b> Köln, den