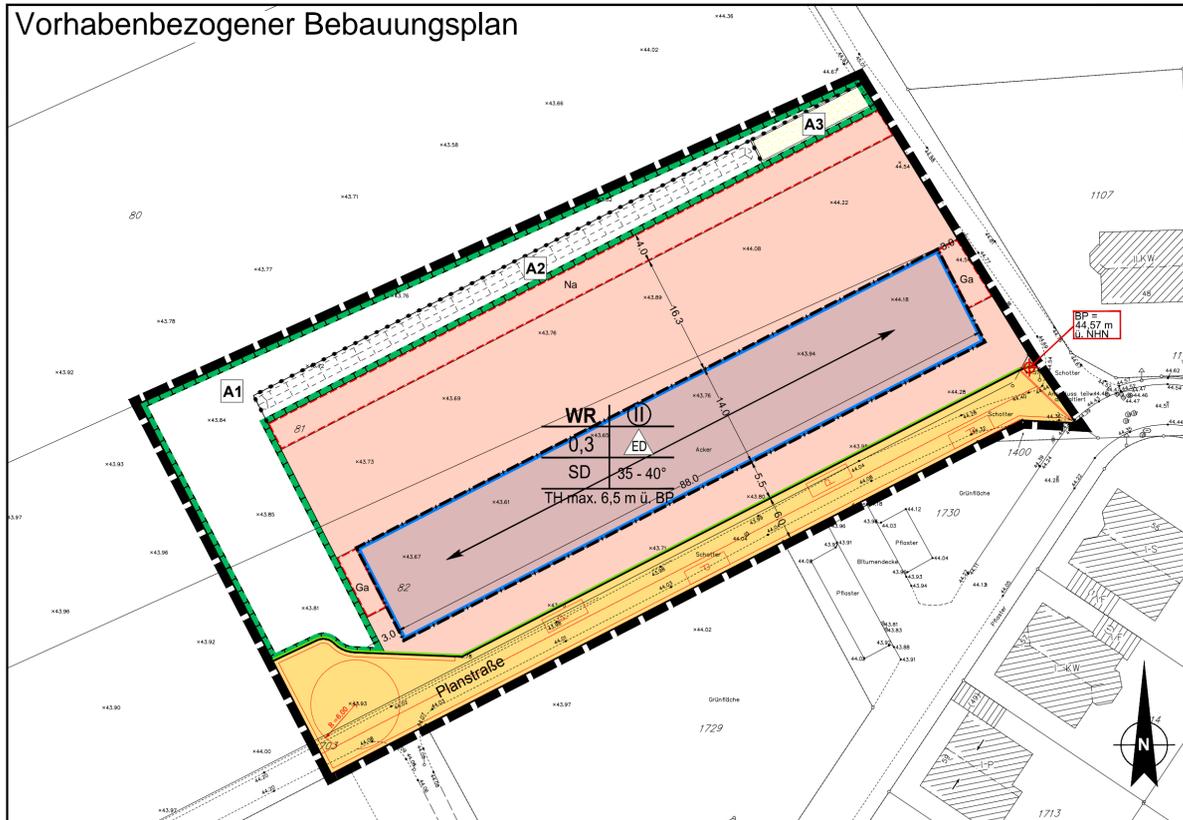
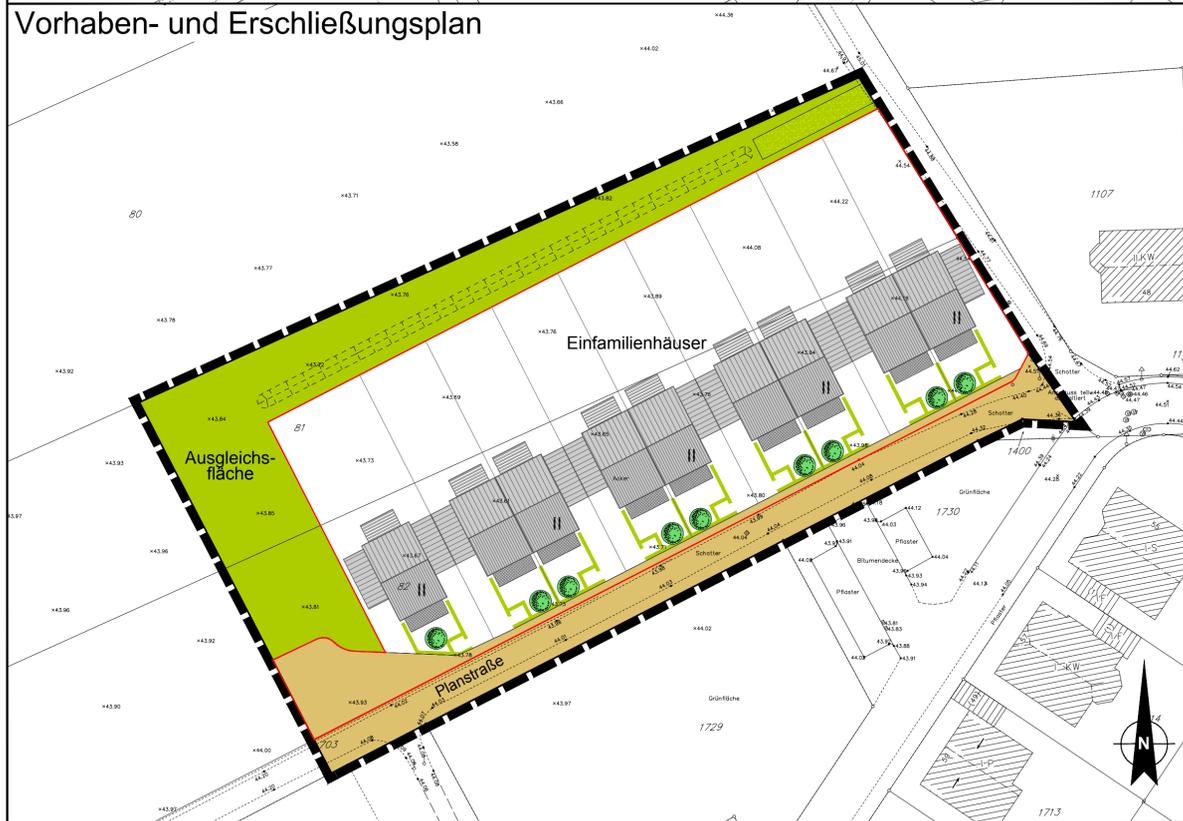


Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Vorhaben- und Erschließungsplan



A. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in reinen Wohngebieten (WR) vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und von Terrassen um bis zu 50 % insgesamt überschritten werden.
- Gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen des festgesetzten WR-Gebietes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Garagen, Nebenanlagen und Terrassen

- Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze nur in Gestalt von Garagen und nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zuleitungsgräben für Versickerungsmulden sind uneingeschränkt zulässig. Nebenanlagen wie Gartenhäuser dürfen einen umbauten Raum von 25 m² pro Baugrundstück nicht überschreiten. In Vorgärten sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Abstellplätzen für Fahrräder und Müllbehälter bzw. Müllboxen unzulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der vorderen (südlichen) Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.
- Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO darf die rückwärtige (nördliche) Baugrenze durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 4,00 m überschritten werden.

3. Bepflanzung

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist in den Vorgärten entlang der Planstraße, entlang der gemeinsamen Grenze mit dem Nachbargrundstück und entlang der Garagenzufahrt eine standortheimische Strauchhecke als Biotoptyp BD3 (GH412) zu pflanzen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind Abstellplätze für Müllbehälter bzw. Müllboxen mit standortheimischen Hecken als Biotoptyp BD3 (GH412) zu umpflanzen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist pro Wohngrundstück im Vorgarten ein standortheimischer Laubbaum mit Hochstamm als Biotoptyp BF31 (GH741) zu pflanzen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die Dächer von Garagen extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss unabhängig von der Höhe der Drain- und Filterschichten mindestens 8 cm betragen.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:
 - Ausgleichsmaßnahme A1**
Anlage einer Strauchhecke aus standortheimischen Heistern und Sträuchern als Biotoptyp BB11 (GH411) auf 80% der Maßnahmenfläche; Anlage von Kraut- und Staudensäumen in mosaikartiger Verteilung zur freien Sukzession als Biotoptyp HP7 (BR3117) auf 20% der Maßnahmenfläche.
 - Ausgleichsmaßnahme A2**
Anlage einer Intensivfettwiese als Biotoptyp EA32 (LW41121) zur Herstellung einer Niederschlagswasser-Versickerungsmulde mit unterirdischer Rigole.
 - Ausgleichsmaßnahme A3**
Anlage einer Schotterrasenfläche als Biotoptyp HH7 (BR132) zur Herstellung des Betriebsweges für die Versickerungsanlage.
- Für die Biotoptypen (Kürzel) gelten die Grundsätze zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135a - 135c BauGB vom 15.12.2011 - siehe Amtsblatt der Stadt Köln vom 04.01.2012.

B. Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

1. Dachform / Dachneigung / Traufhöhe

- Für Wohngebäude sind nur gleichseitige Satteldächer mit 35-40 Grad geneigten Dachflächen und mit der in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtung zulässig. Für Garagen sind nur Flachdächer zulässig.
- Die beiden Hälften eines Doppelhauses sind mit einheitlicher Traufhöhe und Dachneigung zu errichten.

2. Dachgauben / Solaranlagen

- Pro Haus ist straßen- und gartenseitig nur jeweils eine Gaube zulässig. Die Breite der Dachgaube darf höchstens 2,50 m betragen. Dabei ist zu den Hausabschlusswänden ein seitlicher Mindestabstand von jeweils 1,25 m und zum Dachfirst ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten, gemessen in der Dachschräge.
- Solaranlagen sind mit identischer Neigung in die Dachflächen zu integrieren.

3. Vorgärten

Vorgärten sind gärtnerisch mit standortheimischen Pflanzen, Sträuchern und Bäumen zu gestalten. Davon ausgenommen sind Abstellplätze für Fahrräder und Müllbehälter bzw. Müllboxen sowie Zuwegungen und Zufahrten. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der vorderen (südlichen) Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.

4. Grundstückseinfriedungen

- Grundstückseinfriedungen entlang der Vorgärten sind nur als standortheimische Hecken sowie als Draht- oder Stabgitterzäune in Kombination mit standortheimischen Hecken bis zu einer Höhe von jeweils 1,20 m zulässig.
- Sonstige Grundstückseinfriedungen sind nur als standortheimische Hecken sowie als Draht- oder Stabgitterzäune in Kombination mit standortheimischen Hecken bis zu einer Höhe von jeweils 2,00 m zulässig.

C. Nachrichtliche Übernahme

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird die nach § 19 Wasserhaushaltsgesetz durch Verordnung festgesetzte Wasserschutzzone IIIA der Wassergewinnungsanlage Weiler nachrichtlich in das Plangebiet übernommen. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

D. Hinweise

- Laut Artenschutzprüfung Stufe II vom August 2015 (Büro für Regionalberatung, Naturschutz und Landschaftspflege/Dipl. Geogr. Markus Kunz) ist eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten. Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG sind daher nicht erforderlich.
- Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser der gartenseitigen (nördlichen) Dachflächen in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und den Stadtentwässerungsbetrieben Köln örtlich zu versickern. Das Niederschlagswasser straßenseitiger Flächen ist in den Kanal einzuleiten.
- Bei archäologischen Bodenfindungen ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) die Archäologische Bodendenkmalpflege bei der Stadt Köln einzuschalten.
- Innerhalb des Plangebietes ist mit Kriegsalastlasten zu rechnen. Im Vorfeld von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.
- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 13.03.2007 (GV. NRW. S. 133).
- Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung (Hinweise 5 - 8).



VERFAHREN

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanzV 90 entspricht. (Stand: Juni 2015)	Für den Planentwurf Vorhabenträger	Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 06.02.2014 nach § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen und am 26.02.2014 öffentlich bekannt gemacht worden.	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 08.05.2014 bis 15.05.2014 stattgefunden.
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur	Köln, den	Dezernat VI - Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr -	Bezirksbürgermeister
Köln, den	Köln, den	Beigeordneter	Köln, den
Vorsitzende	Köln, den	Vorsitzende	Köln, den
Die Planaufstellung und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist vom Stadtentwicklungsausschuss am beschlossen worden.	Der Planentwurf hat in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung offengelegen.	Dieser Bebauungsplan ist vom Rat in seiner Sitzung am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.	Die ortsübliche Bekanntmachung über die Genehmigung / den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.
Vorsitzende	Köln, den	Die Oberbürgermeisterin Stadtplanungamt im Auftrag	Oberbürgermeisterin
Köln, den	Köln, den	Köln, den	Köln, den

ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN:	Hinweise
1, 2 überbaubar 2. nicht überbaubar	BP ü. NHN Bezugspunkt über Normalhöhennull
WR/WR Reines Wohngebiet	NHN Normalhöhennull
0,3 Grundflächenzahl	
II Zahl der Vollgeschosse zwingend	Legende Vorhaben- und Erschließungsplan
TH max. ü. BP Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt	Wohngebäude
SD nur Satteldach zulässig	Ausgleichsfläche
35 - 40° Dachneigung als Mindest- und Maximalmaß	Straßenverkehrsfläche
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	
Hauptfirstrichtung	vorgeschlagener Baumstandort
Baugrenze	Hecken
Straßenverkehrsfläche	Ausgleichspflichtiger Eingriffsbereich
Straßenbegrenzungslinie	
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen	
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports	
Na Nebenanlagen	
Ga Garagen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	
Abgrenzung unterschiedlicher Ausgleichsmaßnahmen	

Herzog-Johann-Straße in Köln Fühlingen Anlage 3

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Entwurf Nr. 62564/01 mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Maßstab 1: 500

0 10 25 50m



Die Oberbürgermeisterin

Bestand	Baum wird geschützt lt. Baumschutzsatzung	Baum, ungeschützt
vorhandene Gebäude	Bahnleise	zu fallender, geschützter Einzelbaum
I,III Zahl der Vollgeschosse	Bordstein	
ausgebautes Dachgeschoss	topografische Begrenzung	
S,W Dachform	Flurstücksgrenze	
	Flurgrenze	
	vorhandene Höhenlage über NHN	