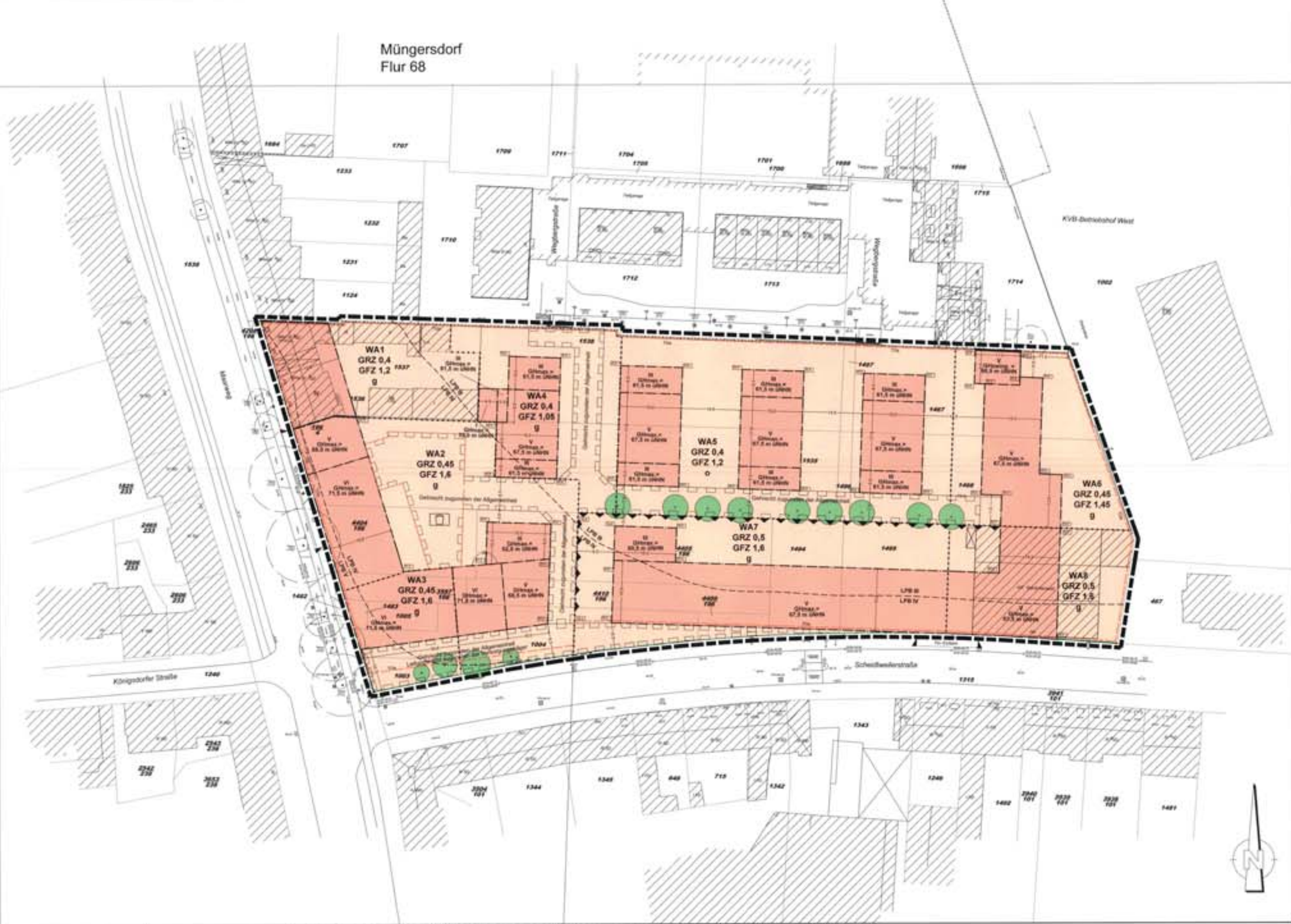

A. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BauNVO und § 4 Abs. 3 BauNVO sind im WA3 oberhalb des Erdgeschosses und im gesamten WA1, WA2 und WA4 bis WA 8 die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind im WA3 in den Erdgeschossen nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zulässig.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind im WA7 und WA8 Änderungen, mit Ausnahme von Nutzungsänderungen oder Erneuerungen an der zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes genehmigten Bestandsbebauung (Hit-Getränkemarkt mit Stellplätzen an der Scheidtweilerstraße 83) ausnahmsweise zulässig, wenn und soweit die bestehende Geschossfläche und die bestehende Fläche für Stellplätze nicht vergrößert wird.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Geschossigkeit/ Gebäudehöhen

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die in der Planzeichnung festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen durch Dachaufbauten, wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Haustechnik, Geländer, Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie um maximal 1,50 m überschritten werden.

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO ist ein Über- oder Unterschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten zwingenden Gebäudehöhe im WA6 um 0,5 m zulässig.

Technische Aufbauten - wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Haustechnik, Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie - müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Dachkante einhalten.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ durch Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen, Keller- und Technikräume etc.) überschritten werden. Dabei gelten in den einzelnen Teilgebieten folgende Höchstwerte: WA1, WA6 und WA8: 0,6; WA4: 0,8; WA5: 0,9; WA2, WA3 und WA7: 0,95.

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO kann die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Balkone zu den öffentlichen Verkehrsflächen um bis zu 1,5 m und zu privaten Flächen um bis zu 2 m überschritten werden. Terrassen im Erdgeschoss dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten.

4. Geplante Geländehöhen

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB können die in der Planzeichnung festgesetzten, geplanten Geländehöhen um maximal 0,5 m über- oder unterschritten werden.

5. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in Tiefgaragen zulässig. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Festsetzung gilt nicht für das Teilgebiet WA1 und für Stellplätze im WA7 und WA8, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes bereits vorhanden w aren.

6. Schallschutz

6.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB ist laut Planeintrag eine mindestens 2 m hohe Schallschutzwand zu errichten. Unterer Bezugspunkt ist die in der Planzeichnung festgesetzte geplante Geländehöhe, die durch Interpolation zu ermitteln ist.

6.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im WA6 und WA8 schutzbedürftige Räume mit Schlaffunktion nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989 - zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) zur östlichen, lärmzugewandten Seite, das heißt zum KVB-Gelände, nicht zulässig.

6.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im WA6 und WA8 Fenster von sonstigen schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 zur östlichen, lärmzugewandten Seite des KVB- Geländes zulässig, wenn die Fenster nicht geöffnet werden können.

6.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind an den Südfassaden der beiden östlichen Gebäude im WA5 im 1. und 2. Obergeschoss schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 nur dann zulässig, wenn durch besondere Schallschutzmaßnahmen in Form von vorgehängten oder seitlich angebrachten Bauelementen, die natürlich hinterlüftet sind, so dass kein geschlossener Aufenthaltsbereich entsteht, ein Beurteilungspegel von 58 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts vor den geöffneten Fenstern nach TA Lärm eingehalten wird. Das oben genannte Schutzziel kann auch erreicht werden, wenn Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 nicht geöffnet werden können oder sogenannte "kalte Wintergärten" vorgelagert werden, bei denen Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 hinter der verglasten Fassade eines nicht zu Wohnzwecken genutzten Raumes liegen oder Maßnahmen gleichwertiger Art vorgesehen werden.

6.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 zu treffen.

6.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im WA1, WA2, WA3, WA7 und WA8 für Räume mit Schlaffunktion, die sich zum Maarweg, zur Scheidtweilerstraße und zur in Nord- Süd- Richtung verlaufenden Fläche, die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu belasten ist, orientieren fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungsanlagen einzubauen.

6.7 Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung geringere Anforderungen an den Schallschutz nachgewiesen werden.

7. Aufschiebende Bedingung

7.1 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Wohnnutzung im WA5 erst dann zulässig, wenn die Bebauung im WA8 bereits mit geschlossenen Fassaden und Dächern errichtet ist.

7.2 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Wohnnutzung im WA 2 im Gebäudeteil, das sich zum angrenzenden Parkplatz des Getränkemarktes orientiert erst dann zulässig, wenn der in Nord- Süd- Richtung verlaufende Abschnitt der unter Punkt 5.1 festgesetzten Lärmschutzwand errichtet ist. Die Wohnnutzung im WA 5 und WA8 ist erst dann zulässig, wenn der in Ost- West- Richtung verlaufende Abschnitt der unter Punkt 5.1 festgesetzten Lärmschutzwand errichtet ist.

8. Grünordnerische Festsetzungen

Für die Pflanzmaßnahmen gelten die "Grundsätze zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135a – 135c BauGB vom 15.12.2011.

8.1 Begrünung der Freianlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind laut Planeintrag mittelkronige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (BF31 (GH741). Für die Baumscheiben ist eine Größe von mindestens 6 qm vorzusehen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können ausnahmsweise um bis zu 3 m verschoben werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die Baugrundstücksfläche mit Ausnahme von Nebenanlagen wie zum Beispiel Zuwegungen, Müllstandplätzen, Fahrradabstellanlagen dauerhaft zu begrünen.

8.2 Begrünung der Tiefgaragen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die nicht durch Gebäude überbauten Bereiche von Tiefgaragen zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen wie zum Beispiel Zuwegungen, Müllstandplätzen, Fahrradabstellanlagen. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 0,6 m zzgl. Filter und Drainschicht auszubilden. Im Bereich der Baumpflanzungen ist abweichend davon für Bäume 1. Ordnung eine Überdeckung von mindestens 1,5 m und für Bäume 2. Ordnung eine Überdeckung von mindestens 1,2 m vorzunehmen.

8.3 Begrünung der Dächer

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die Flachdächer der Gebäude im WA2 bis WA8 mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Terrassen, Flächen für technische Aufbauten. Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie sind auch auf begrünten Dächern zulässig. Die Vegetationstragschicht muss eine Stärke von mindestens 8 cm aufweisen.

Gestalterische Festsetzungen

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten für die Teilgebiete WA2 bis WA8.

1. Dachgestaltung

1.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW sind nur Flach- und Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 10 Grad zulässig.

2. Einfriedungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW sind Einfriedungen nur in Form von Laubhecken und Zäunen in Verbindung mit hinterpflanzten Laubhecken zulässig.

3. Müllsammelplätze

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW sind die Müllsammelplätze in das Gebäude (Wandnische, Keller, Tiefgarage, o.Ä.) oder in eine Nebenanlage (Müllboxen, Müllhäuschen, o.Ä.) zu integrieren oder zu begrünen (Berankung, Heckeneinfassung, o.Ä.).

Hinweis auf durch Lärm vorbelastetes Gebiet

Das Plangebiet ist durch Gewerbelärm und Verkehrslärm vorbelastet. Für die Immissionsverträglichkeit zwischen Wohnnutzungen und Gewerbenutzungen gilt auch Ziffer 6.7 der TA- Lärm.

Hinweise

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
3. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
4. Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256).
5. Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung (Hinweise 1 bis 4).
6. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
7. Einsicht in technische Regelwerke

   DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplan-Urkunde 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 bereit gehalten.
8. Kampfmittel
9. Gemäß § 51a Landeswassergesetz besteht keine Pflicht zur Niederschlagswasserversickerung.

Nördlich Scheidtweiler Straße/
Maarweg in Köln - Braunsfeld

Bebauungsplan
Nr. 63451/02

Maßstab: 1: 500

Stadt Köln

Die Oberbürgermeisterin

Bestand

vorhandene Gebäude	topografische Begrenzung
Durchfahrt	Flurstücksgrenze
Zahl der Vollgeschosse	Flurgrenze
Dachform	vorhandene Höhenlage über NHN
Baum	
Bordstein	

Zeichenerklärung

Planung

▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
WS	Kleinsiedlungsgebiet
WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
WB	Besonderes Wohngebiet
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
SO	Sondergebiet
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
BMZ	Baumassenzahl
z. B. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
z. B. (III)	zwingend
GHmax	Gebäudehöhe als Höchstmaß
GHzwing	zwingende Gebäudehöhe
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 bzw. Maßen baulicher Nutzung
●─●	Grenze zwischen Nutzungsarten
St	Stellplätze
Ga	Garagen
Gst	Gemeinschaftsstellplätze
GGa	Gemeinschaftsgaragen
TGa	Tiefgaragen
	öffentlich zugänglicher Spielplatz
	Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Straßenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P	öffentl. Parkflächen
	Ein- und Ausfahrtsbereich
	Bereiche ohne Ein- u. Ausfahrt
	Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
T	Trafostation
	Öffentl. Grünfläche
	Private Grünfläche
	Flächen für die Landwirtschaft
	Wald
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
LPB III / LPB IV	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	bei schmalen Flächen
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	geplante Lärmschutzwand (h = min. 2 m)
	Baum zu erhalten
	Baum zu pflanzen (Standort nachrichtlich)
	Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
D	Denkmalschutz
	Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen
	Grenze der Wasserschutzzone
	Flächen für Bahnanlagen
50,0	geplante Geländehöhe in NHN an den Gebäudeecken

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanzV 90 entspricht. (Stand 23.04.2013.) gez S.Rücker in Vertretung **Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur** Siegel Köln, den 07.07.2015	**Für den Planentwurf** gez Anne Luise Müller Dipl.-Ing. Arch. Amtsleiterin Köln, den 24 Nov 2014 **Dezernat VI Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr** gez F.J Höing Beigeordneter Köln, den 26 Nov 2014	Die Aufstellung des Bebauungsplanverfahrens ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 14.03.2013 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 17.04.2013 öffentlich bekannt gemacht worden. Siegel gez.Gordes Vorsitzender Köln, den 10.12.14	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat am 15.01.2014 nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. gez B.Schöler stellv. Bezirksbürgermeister Köln, den 07.07.15	Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Rat der Stadt Köln am 13.11.2014 beschlossen worden. Siegel gez.Roters Oberbürgermeister Köln, den 15.01.2015
Der Planentwurf hat in der Zeit vom 22.01. bis 23.02.2015 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen. **Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt** Im Auftrag gez.La Cognata Köln, den 23.02.2015	Der Planentwurf ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durch Beschluss des Rates geändert worden. Oberbürgermeister Köln, den	Dieser Bebauungsplan ist vom Rat in seiner Sitzung am 12.11.2015 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden. SIEGEL DER STADT KÖLN Henriette Reker Oberbürgermeisterin Köln, den 26.11.2015	Dieser 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 Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am 02.03.2016 erfolgt. SIEGEL DER STADT KÖLN Henriette Reker Oberbürgermeisterin Köln, den 22.3.2016

Anlage 4 rechtsgültiger Bebauungsplan