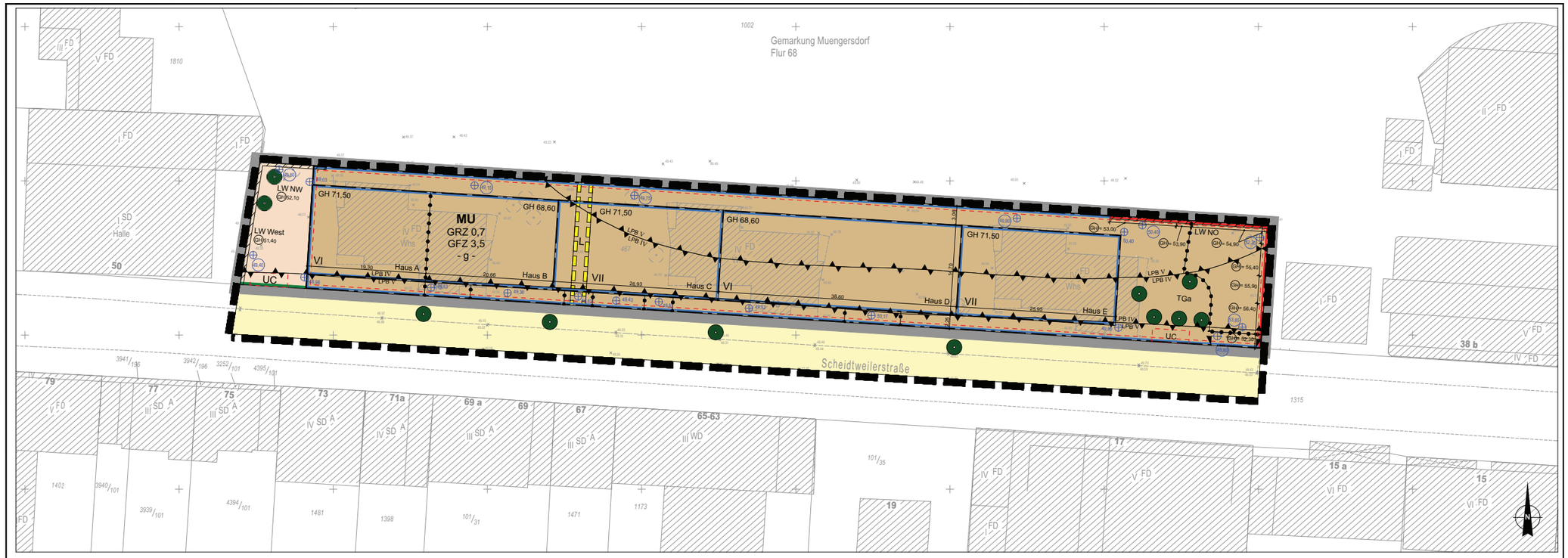
ANLAGE 3a



I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1-3 BauGB

1. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:
Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung

1.1 Ausschluss von allgemein zulässigen Arten von Nutzungen
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Urbanen Gebiet (MU) Einzelhandelsbetriebe sowie die als sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässigen Bordelle und bordellartigen Betriebe nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im Urbanen Gebiet (MU) die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 6a Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Zulässigkeit von Nutzungen in bestimmten Geschossen
Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind im Urbanen Gebiet (MU) die zulässigen Wohnungen gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss nur als Ausnahme zulässig.

1.4 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)
a) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden Gebäudehöhen als Höchstgrenze gemäß Planeintrag festgesetzt:

Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Attika oder wenn keine Attika hergestellt wird die Oberkante des Gebäudes.

b) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen - z.B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter, Photovoltaikanlagen - auf den baulich ausgeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,50 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 35% nicht übersteigen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des jeweils zugeordneten Geschosses zurücktreten.

1.5 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche, Überschreitung der zukässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO)
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann im Baugebiet die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen unterirdischer Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

2 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB:
Festsetzungen über die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen sowie
§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB:
Festsetzungen über die vom Bauordnungsrecht abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB beträgt das Maß der Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H.

Für die Außenwände, die der nördlichen Grundstücksgrenze zugewandt sind, beträgt das Maß der Tiefe der Abstandsflächen 0,1 H, mindestens jedoch 3 m.

2.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Kleinkinderspielplätze, Fahrradabstellanlagen, Abfallsammelbehälter, Bänke, Unterflurcontainer für den Hausmüll, Treppenanlagen für Keller, Be- und Entlüftungsanlagen und Treppen der Tiefgarage.

3. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:
Festsetzungen über die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
Gemäß § 12 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Stellplätze oberhalb der Geländeoberfläche sind unzulässig.

4. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB:
Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind Telekommunikations- sowie sonstige Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen.

5. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB:
Rückhaltung von Niederschlagswasser
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB ist im Bereich der extensiv zu begrünenden Dachflächen ein Stauvolumen von mindestens 49 m³ für die Niederschläge bei Starkregenereignissen zu schaffen.

6. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB:
Leitungsrecht
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist die mit L bezeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Köln GmbH gemäß Planeintrag zu belasten.

7. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:
Passive Schallschutzmaßnahmen
a) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 - Beuth Verlag GmbH, Berlin).

Die Zuordnung zwischen den dargestellten Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergibt sich aus nachfolgender Tabelle:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80*

*Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Ergänzung: Es handelt sich um dB(A)-Werte.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich oder ein niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

b) Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

c) Für Terrassen, Balkone und Loggien, die einen Gesamtbeurteilungspegel aus dem Verkehr (Straße-, Schienenverkehr) > 62 dB(A) im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann beispielsweise durch entsprechende Teilverglasungen geschehen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Beurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Terrassen, Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite eine Terrasse, ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

d) An den nördlichen Fassaden sind öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 - Beuth Verlag GmbH, Berlin) unzulässig. Gleiches gilt an der westlichen Fassade von „Haus A" und an der östlichen Fassade von „Haus E".

8. Aktive Schallschutzmaßnahmen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwände) ein Schalldämmaß von mindestens 25 dB und die in der Planzeichnung festgesetzten zwingenden Höhen haben müssen. Des Weiteren müssen die Lärmschutzeinrichtungen beidseitig hochabsorbierend errichtet werden.

9. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:
a) Pflanzgebote
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind im Bebauungsplangebiet folgende Begrünungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten:

- Es sind insgesamt fünf Bäume (BF31/GH741) im urbanen Gebiet und vier Bäume (BF31/GH741) in der öffentlichen Verkehrsfläche zu pflanzen.

- Die im urbanen Gebiet festgesetzten fünf Baumstandorte können um bis zu 2 m verschoben werden.

- Die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, sind mit Gräsern HH 7 (BR132), Stauden und / oder Sträuchern BB 1 (GH 51) vorzunehmen.

- Die Flachdächer der Gebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung DC1 / DC3 (NB6243 / NB6244) zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 10 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind technische Aufbauten, die auf maximal 35 % der jeweiligen Dachfläche zulässig sind. Photovoltaikelemente sind über der Dachbegrünung zulässig.

- Die Grenzwand zum nördlich gelegenen Bahndepot der KVB AG ist einseitig mit mindestens fünf Kletterpflanzen je Fassadenabschnitt bei Selbstklimmern bzw. mit mindestens zwei Kletterpflanzen je Fassadenabschnitt bei Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen. Bei Rank- und Schlingpflanzen ist eine Kletterhilfe vorzusehen. Die Fassadenabschnitte sind den zeichnerischen Planeinträgen im Vorhaben- und Erschließungsplan 63454/03, Blatt 2 von 2, zu entnehmen.

- Die Begrünung des oberen Abschlusses der Tiefgarage (TGa) und / oder der unterirdischen Gebäudeteile, soweit diese nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, ist vorzunehmen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer mindestens 60 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich einer Filter- und Drainschicht auszubilden.

- Die Baumpflanzungen auf der festgesetzten Tiefgarage sind mit der Stärke der Bodensubstratschicht von mindestens 120 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht vorzusehen. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 25 m³ betragen.

b) Erhalt von Bäumen
Entlang der westlichen Plangebietsgrenze sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) zwei Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Der Stammumfang von Ersatzbaumpflanzungen muss dabei mindestens 20 cm betragen.

10. § 9 Abs. 3 BauGB:
Geländehöhen
Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB werden die Höhen der Geländeoberfläche in der Planzeichnung festgesetzt. Geringfügige Abweichungen sind zur Neigung des Geländes für die Oberflächenentwässerung zulässig.

Darüber hinaus sind Über- bzw. Unterschreitungen der festgesetzten Höhen der Geländeoberfläche bis zu 0,50 m durch Treppen- und Rampenanlagen sowie durch Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die zwingend festgesetzten Geländehöhen.

II. Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW 2018 werden folgende Festsetzungen getroffen:

1 Dachform / Dachneigung / Dachaufbauten
a) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5 Grad gelten als Flachdächer.

b) Dachaufbauten sind mit umlaufenden, senkrechten Sichtschutzelementen zu versehen. Dies gilt nicht für solarenergetische Anlagen. Hiervon ebenfalls ausgenommen sind notwendige Aufzugsüberfahrten und Leitungsverzüge auf den Dächern.

2 Einfriedungen
Einfriedungen von privaten Freiflächen sind nur als standortgerechte Hecken sowie als Draht- oder Stabgitterzäune mit hinterpflanzten Hecken bis zu einer Höhe von jeweils 1,50 m über der Geländeoberfläche gemäß § 2 Absatz 4 BauO NW 2018 zulässig.

3 Werbeanlagen
a) Werbeanlagen sind
1. nur an der sogenannten „Stätte der Leistung" zulässig
2. nur an Gebäuden und an den straßenseitigen Gebäudefassaden zulässig
3. nur an Wänden unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig
4. nicht auf Dachflächen sowie an Pylonen zulässig.

b) Werbeanlagen sind nur in Form eines fassadenparallelen Schriftzuges aus Einzelbuchstaben oder als Signet mit einer maximalen Höhe von 0,8 m und einer zusammenhängenden Fläche von 6 qm zulässig.
c) Fassadenparallele Werbeanlagen, einschließlich deren Befestigungen und Beleuchtungen, dürfen maximal 0,25 m von der jeweiligen Wandfläche vortreten.
d) Beleuchtung ist in die Werbeanlagen blendfrei zu integrieren. Hinterleuchtete Einzelbuchstaben, Schriftzüge oder Signets sind zulässig. Die Anstrahlung von Werbeobjekten oder Einzelleuchtpunkte sind nicht zulässig.
e) Sich bewegende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit im Tagesverlauf wechselnden oder bewegten Sichtflächen, Wechsellicht, Blinklicht oder an- und abschwellender Lichtwirkung, der Betrieb von Monitoren sowie akustische Werbeanlagen sind nicht zulässig.

4 Satellitenempfangsanlagen / Mobilfunksendeanlagen
a) Parabolantennen für den Satellitenrundfunkempfang sind nur auf den Dachflächen zulässig.

b) Mobilfunksendemasten und -anlagen sind auf den Dachflächen nicht zulässig.

III. Hinweise

1. Rechtsfolgen
Innerhalb des Plangebiets bestehende Rechtsetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

2. Rechtsgrundlagen
a) Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
b) Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
c) Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
d) Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 1086).
e) Für die Rechtsgrundlage a bis d gelten jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassungen

3. Lärmimmissionen
Das Plangebiet ist durch die Lärmimmissionen des Straßen-, Schienen- und Gewerbelärms vorbelastet.

4. Erschütterungen
Das Plangebiet befindet sich unmittelbar angrenzend zum Betriebshof der Kölner Verkehrs-Betriebe AG. Demnach ist das Plangebiet durch Erschütterungen vorbelastet.

5. Denkmalschutz
Innerhalb des Plangebietes sind archäologische Bodenfunde nicht ausgeschlossen. Werden bei Bodeneingriffen archäologische Bodenfunde entdeckt, ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) das Römisch-Germanische Museum/Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln unverzüglich zu informieren.

6. Versickerung von Niederschlagswasser
Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht keine Pflicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

7. Kampfmittelbeseitungsdienst
Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe im Plangebiet. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel (u.a. Bombenblindgänger) bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges in direkter Nähe des Geltungsbereichs. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

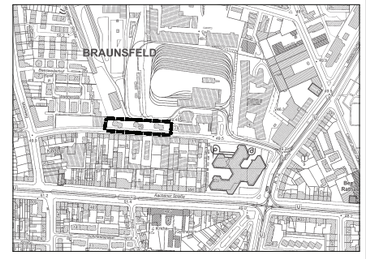
8. Artenschutz
a) Laut Artenschutzprüfung von Büro Sven Berkey Landschaftsarchitektur, Stand: 29.09.2020, „Wohnanlage Langhaus Scheidtweilerstaße, Scheidtweilerstraße 44-48 in köln-Braunsfeld", ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG.
b) Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es im Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September eines jeden Jahres verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Sind innerhalb dieses Zeitraumes Rodungsarbeiten erforderlich, ist vor deren Aufnahme in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Köln durch einen Fachgutachter nach besetzten Nestern und Fledermausquartieren zu suchen und bei deren Auffinden die Rodungstätigkeit sofort einzustellen.
c) Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die erforderlichen Rodungen von Gehölzen außerhalb der Hauptbrutzeiten vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres der im Plangebiet brütenden Vogelarten auszuführen.

9. Baumschutzsatzung
a) Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung - BSchS) vom 01. August 2011 (Amtsblatt Nr. 34 vom 17. August 2011).
b) Gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung - BSchS) vom 01. August 2011 (Amtsblatt Nr. 34 vom 17. August 2011) sind Ersatzpflanzungen bzw. Ersatzgeldzahlungen für im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällende Bäume zu leisten, soweit diese Bäume nicht bereits im Bebauungsplanverfahren bei der Bewertung und Bilanzierung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt wurden.

10. Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen
Die verwendeten Kürzel innerhalb der Begrünungsfestsetzungen beziehen sich auf die Anlage zur Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB vom 15. Dezember 2011 (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 04. Januar 2012). In dieser Anlage sind mit der Angabe von Kürzeln allgemein gültige Qualitätsmaßstäbe für Begrünungsmaßnahmen der Stadt Köln formuliert.

11. DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendenden Regelwerke
DIN-Vorschriften, sonstige private Regelwerke sowie die Kölner Sortimentsliste (Beschlussnummer 3750/2010 vom 17.12.2013), auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und 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.

12. Öffentlich geförderter Wohnungsbau
Gemäß des Kooperativen Baulandmodells der Stadt Köln in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2017 ist der Planbegünstigte / sind die Planbegünstigten verpflichtet, 30 % der durch Planungsrecht neu geschaffenen Geschossfläche Wohnen im öffentlich geförderten Segment gemäß der jeweils aktuellen Wohnraumförderrichtlinie des Landes NRW zu errichten.



Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Plan ZV entspricht.
(Stand: 04.08.2020)

Vermessungsbüro Dieper & Henkel
Bayenstraße 65
50678 Köln

(Siegel)

gez. Dieper

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur/in

Köln, den 11.07.2022

Für den Planentwurf
Vorhabenträger/in

DIE EHRENFELDER

(Siegel)

gez. Nußbaum
gez. Staar

Köln, den 08.07.2022

Für den Planentwurf
Dezernat VI, Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Wirtschaft

Beigeordneter

Köln, den

Der Stadtentwicklungsausschuss hat die Planaufstellung am 04.07.2019 nach § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Beschluss wurde am 04.09.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

gez. Reker
Oberbürgermeisterin

Köln, den 14.08.2019

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 12.09.2019 bis 25.09.2019 nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

Bezirksbürgermeister/in

Köln, den

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

Die Oberbürgermeisterin
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Köln, den

Der Planentwurf ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB durch Beschluss des Rates am geändert worden.

Oberbürgermeister

Köln, den

Der Rat hat diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in seiner Sitzung
am nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Oberbürgermeister

Köln, den

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft.

Oberbürgermeister

Köln, den

Zeichenerklärung

Bestand
- vorhandene Gebäude
- Durchfahrt
- I,III — Zahl der Vollgeschosse
- S,W — Dachform
- Baum
- Bahngleise
- Bordstein
- topografische Begrenzung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- x 46.71 — vorhandene Höhenlage über NHN

Planung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans
- MU — Urbanes Gebiet nicht überbaubar I überbaubar
- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- z. B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- GH 0,00 — Gebäudehöhe in m über Normalhöhennull (NHN) (als Höchstmaß)
- GH 0,00 — Gebäudehöhe (zwingend) in m über Normalhöhennull (NHN) in Teilbereichen der Baulinien
- 0,00 — Geländehöhe in m über Normalhöhennull (NHN)
- 0,00 — Geländehöhe (zwingend) in m über Normalhöhennull (NHN)

- g - geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Grenzen zwischen verschiedenen Maßen baulicher Nutzung
- TGa — Tiefgarage
- UC — Unterflurcontainer
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Baum zu erhalten
- Baum zu pflanzen
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

- LPB IV — Lärmpegelbereiche z.B. IV
- Lärmschutzwand
- LW NW — Lärmschutzwand Nordwest
- LW NO — Lärmschutzwand Nordost

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Entwurf 63454/03 und Vorhaben- und Erschließungsplan

Scheidtweilerstraße 44-48
in Köln-Braunsfeld
Blatt 1 von 2

-Offenlage-

Maßstab 1:250

0 — 25 Meter

Stand: 08.07.2022

Stadt Köln
Die Oberbürgermeisterin