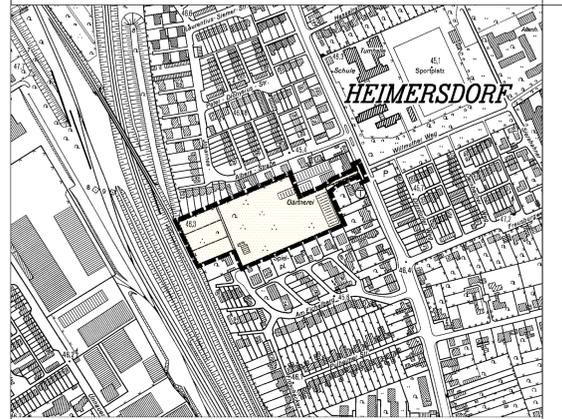




- A. Textliche Festsetzungen**
- 1.0 Allgemeines Wohngebiet (WA)**
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unzulässig. Zulässig sind nur Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - Gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 2.0 Stellplätze und Nebenanlagen**
- Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Tiefe der Garagenvorfahrt muss mindestens 5,0 m betragen.
  - Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO - mit Ausnahme von Abstellplätzen für Müllbehälter und Fahrräder - nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.0 Lärmschutz**
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau / Ausgabe November 1989) entsprechend den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen zu treffen.
  - Die hieraus resultierenden Bauschalldämm-Maße können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenpegel nachgewiesen und der Innenpegel beibehalten wird. Zum Nachweis kann die schalltechnische Untersuchung (ADU cologne / Oktober 2011) herangezogen werden.
  - Schlaf- und Kinderzimmer sind mit fensterunabhängigen Schalldämmlüftern oder mit gleichwertigen Anlagen auszurüsten.
- 4.0 Bepflanzung**
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Baumhecke (BD51/GH4431) zu pflanzen.
  - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist die vorhandene Baumhecke (BD51/GH4431) innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten.
  - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der Planstraße 4 Bäume (BF31/GH 741) und innerhalb des WA-Gebietes 23 Bäume (BF31/GH 741) zu pflanzen. Die festgesetzten Baumstandorte können im Rahmen der Straßenraum- und Freiflächengestaltung verschoben werden.
  - Für die Biotoptypen (Kürzel) gelten die Grundsätze zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenersatzbeträgen nach §§ 135a - 135c BauGB vom 15.12.2011. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- B. Gestalterische Festsetzungen**
- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:
- Einfriedigungen entlang der Straßenverkehrsfläche sind nur in einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.
  - Wohngebäude sind mit gleichseitigem Satteldach bei einer Dachneigung von 30 - 40 Grad und mit der festgesetzten Hauptfirstrichtung zu errichten.
- C. Nachrichtliche Übernahme**
- Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird die nach § 19 Wasserhaushaltsgesetz durch Verordnung festgesetzte Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Weiler nachrichtlich in das Plangebiet übernommen. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.
- D. Hinweise**
- Das Plangebiet ist durch Lärmmissionen des Schienen- und Straßenverkehrs belastet. Das auf den Baugrundstücken anfallende und gesammelte Niederschlagswasser ist gemäß § 51a Landeswassergesetz örtlich zu versickern.
  - Zur Überprüfung des Plangebietes auf Kriegsallasten ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.
  - DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin, beziehbar sowie beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Plankammer, Zimmer 06.E 05, Stadthaus, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, einsehbar.
  - Die Satzung zur Erhebung von Kostenersatzbeträgen nach §§ 135a - 135c BauGB ist im Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 01 vom 04.01.2012 veröffentlicht.
  - 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 - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256).
  - Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung (Hinweise 6 - 9).
  - Unterliegende Festsetzungen nach früherem Planungsrecht werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes unwirksam.

Anlage 4



**VERFAHREN**

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanzV 90 entspricht. (Stand Juni 2011)

gez. Hartmann <b>Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur</b> Köln, den 07.12.2012	gez. D. van Hoek Köln, den 26.10.2012 <b>Dezernat Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr</b> gez. Franz-Josef Höing Beigeordneter Köln, den 19.10.2012	gez. Klipper <b>Vorsitzender</b> Köln, den 26.10.2012	<b>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt</b> im Auftrag gez. Flucht Köln, den 12.12.2012	gez. Klipper <b>Vorsitzender</b> Köln, den 26.10.2012
Der Planentwurf hat in der Zeit vom 02.11 bis 03.12.2012 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen.	Der Planentwurf ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durch Beschluss des Rates am geändert worden.	Dieser Bebauungsplan ist vom Rat in seiner Sitzung am nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.	Dieser Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom genehmigt. Az.:	Die örtliche Bekanntmachung über die Genehmigung/ den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.
<b>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt</b> im Auftrag gez. Ohme Köln, den 07.12.2012	<b>Oberbürgermeister</b> Köln, den	<b>Oberbürgermeister</b> Köln, den	<b>Bezirksregierung Köln</b> im Auftrag Köln, den	<b>Oberbürgermeister</b> Köln, den

**LEGENDE**

**FESTSETZUNGEN:**

- überbaubar
- nicht überbaubar

**WA/WA** Allgemeines Wohngebiet

0,3 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH max. ü. BP Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt

BP u. NHN Bezugspunkt über Normalhöhennull

SD nur Satteldach zulässig

30 - 40° Dachneigung als Mindest- und Maximalmaß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

△ Hauptfirstrichtung

Baugrenze

Öffentliche Parkfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

X + R Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

● Baum zum Erhalt

● Baum zum Anpflanzen

Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports	NA Nebenanlagen	St Stellplätze	Ga Garagen	Cp Carports
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	NHN Normalhöhennull	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	LPB Lärmpegelbereich nach DIN 4109	NHN Normalhöhennull	Vorhaben- und Erschließungsplan	
<b>HINWEISE</b>						
Verkehrsplanung nachrichtlich						

„Volkhovener Weg in Köln - Heimersdorf“

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 62528/02 mit Vorhaben- und Erschließungsplan**

Maßstab 1: 500

0 25 50m

**Stadt Köln**

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> <li>vorhandene Gebäude</li> <li>Zahl der Vollgeschosse</li> <li>ausgebautes Dachgeschoss</li> <li>Dachform</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Baum</li> <li>Bahnsteige</li> <li>Bordstein</li> <li>topografische Begrenzung</li> <li>Flurstücksgrenze</li> <li>Flurgrenze</li> <li>vorhandene Höhenlage über NHN</li> </ul>
---------	--	--