

- HINWEISE**
- Es gilt die Bauunterschiedsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132).
 - Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bestehende Rechtszustände aufgrund des Prädikat-Fachverfahrensgesetzes von 1975, des Aufbaugesetzes Nordrhein-Westfalen (Nr. 64/70 / 02 und Nr. 66/71 / 03) und des Bundesbaugesetzes treten mit Rechtswert dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
 - Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Köln (Baumschutzsatzung-BStSch) vom 17.01.2002 (Amtsblatt der Stadt Köln vom 04.02.2002).
 - Das Plangebiet liegt teilweise im Sanierungsgebiet.
 - Innerhalb der festgesetzten Straßenverengungen ist das Profil der vorhandenen Verkehrsflächen nur zur Information vermerkt.
 - Das Plangebiet ist erheblich durch Lärmimmissionen aus dem Bereich Straßen- und Schienenverkehr belastet.
 - Die Auswertung der dem Kampfmittelräumigkeit zur Verfügung stehenden Luftbilder hat für Planbereich Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenbrenntrümmern/Kampfmittelresten ergeben. Bis spätestens endgültigen Maßnahmen mit professionellen Baubehörden ist deshalb eine neuartige Bestimmung des Kampfmittelräumigkeit erforderlich. Nach Freistellung des Geländes ist eine Komplettüberprüfung vor Ort anzuordnen.
 - Die Art und Weise der Bereitstellung der Müllbehälterstände erfolgt entsprechend der Abfallwirtschaft (ABF) der Stadt Köln.
 - Anfangsplanung entlang der Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG müssen den Regelungen der DS 036 und DS 900 01 - Vorschriften für Erdbauwerke (VE), Eingangsbestimmungen (EzVE) 11, entsprechen.

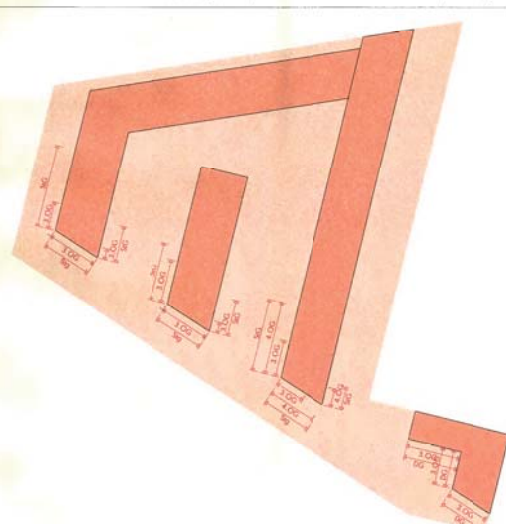
- TECHNISCHE FESTSETZUNGEN**
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet (WA) auszunehmende zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):
 Nr. 4: Gartenbeetbetriebe
 Nr. 5: Tankstellen
 nicht zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die im Mischgebiet (M) allgemein zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 2 BauNVO):
 Nr. 6: Gartenbeetbetriebe
 Nr. 7: Tankstellen
 Nr. 8: Vergnügungstätten
 im Sinne von Diskotheken, Nachtclubs, Tanzbars und Popschloß
 nicht zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet (M) Läden und Einzelhandelsbetriebe, die überwiegend Produkte mit wesentlichen Charakter vertrieben oder dargestellt werden, nicht zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist im Mischgebiet (M) auszunehmende zulässige Nutzung (§ 4 Abs. 3 BauNVO) Vergnügungstätten im Sinne von Diskotheken, Nachtclubs, Tanzbars und Popschloß - nicht zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet (M) Läden nur bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 700 qm zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO wird das Mischgebiet 1 (M1) festgesetzt, dass Wohnungen nur im Staffelfgeschoss zulässig sind.
 - Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO wird für das Mischgebiet 2 und 3 (M2 u. M3) festgesetzt, dass Wohnungen nur im Staffelfgeschoss und zur längebewandten Gebäudeseite (südliche Gebäudeseite entlang der Erdbauweise) zulässig ist.
 - Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.
 - Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO können Außenwände von Staffelfgeschossen bis zu 5m Höhe bei festgesetzten Bauweise zurücktreten. Ausnahmeweise können Gebäudeteile auf der gesamten Höhe des Gebäudes bis zu 2 m hinter die festgesetzten Bauweisen zurücktreten, wenn dies aus gestalterischen Gründen geboten ist (§ 23 Abs. 2 BauNVO).
 Dies gilt insbesondere für:
 - Treppenhäuser bis zu einer Gesamtgrundfläche von jeweils 500qm je Treppenhäuser
 - senkrechte Gebäudeschichten (z.B. Aufzug und Fugler)
 - Technik und Luftgeschosse im Mischgebiet bis zu einer Gesamtgrundfläche von 200 qm.
 - Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet Stellplätze und Garagen nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und innerhalb der bebauten Grundstücksfläche zulässig.
 - Gemäß § 20 Abs. 2 und 3 BauNVO wird festgelegt, dass für die Ermittlung der Geschosflächenzahl (GFZ) im allgemeinen Wohngebiet die Flächen von Aufzugsvorrichtungen in anderen Geschossen (Staffelfgeschossen) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umkleieräume ganz mitzurechnen sind.
 - Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO wird für die im Plangebiet ausgewiesenen Mischgebiete festgesetzt, dass die zulässige Geschosflächenzahl um die Flächen notwendiger Garagen, die innerhalb der Geländebereiche hergestellt werden, erhöht werden kann.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 Baugesetzbuch (BauGB) ist der Einsatz von festen und flüssigen Brennstoffen - mit Ausnahme von Gas (BStBE) (E) - für Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen nicht zulässig.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, daß entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen gem. Lit. c) MStV vom 24.09.01 (V. 01) DN 4109 zu treffen sind.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden weitere Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:
 Allgemeines Wohngebiet WA:
 Es ist zu gewährleisten, dass (unbeschadet der Festsetzungen der Lärmpegelbereiche durch geeignete Grundgestaltungsmaßnahmen der nächtliche Beurteilungspegel von 50 dB(A) vor sämtlichen Fenstern der Kinder- und Schlafräume nicht überschritten wird.
 Mischgebiet M:
 Es ist zu gewährleisten, dass (unbeschadet der Festsetzungen der Lärmpegelbereiche durch geeignete Grundgestaltungsmaßnahmen der nächtliche Beurteilungspegel von 50 dB(A) zum Schutz vor Verkehrslärm vor sämtlichen Fenstern der Kinder- und Schlafräume nicht überschritten wird.

- Begrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:
 - Die Vorgartenflächen sind, soweit sie nicht als Außenfläche für Rettungsfahrzeuge dienen, unverriegelt auszuweisen und zu begrünen (s.o.).
 - Die Müllannehmerbehälter sind mit Hecken abzufrieden, Pergolen oder Holzgerüsten sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
 - Je angelegter Gruppe von 4 Stellplätzen (öffentliche und private Stellplätze) ist ein größerer Baum (ausgewachsenes Bäumchen) in der Qualität 02/05 im Stammumfang anzupflanzen. Auf den Baumstüben der Straßensäume ist nur Raseneed vorzusehen.
 Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 8 qm zu begrünen. Bei den geplanten Baupflanzungen ist sicherzustellen, dass zu den unterschiedlichen Vegetationszonen ein Mindestbestand von 2,6m eingehalten wird. Die im Plangebiet festgesetzten Bäume sind bei Änderungen abzunehmen zu ersetzen. Ein möglicher Eintrag in den Baumbestand wird durch Straßengräbungen auf dem eigentlichen Plangebiet ausgeglichen. Falls diese nicht ausreichen sind Ausgleichspflanzungen an der Stadt Köln zu leisten. Die exakte Lage und Anzahl der geplanten und zu schützenden Bäume wird im Rahmen des Durchführungsweges durch ein Grünkonzept exakt bestimmt.
 - Die nicht überbauten Flächen und die Terrassen sind - soweit sie nicht überbaut werden dauerhaft innen zu begrünen. Die Flächen sind zu 25 % mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
 Die Terrassen sind zu diesem Zweck mit einer mindestens 10cm hohen Boden- substratschicht nachzubereiten. Im Bereich der Baupflanzungen ist der Aufbau von Bodensubstrat in einer Dicke von 25 cm (50cm pro Baum) und mit einer Oberdeckung von mindestens 150 vorzunehmen.
 Zulässig sind Kinderstapelle im Sinne des § 9 Abs. 2 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BaunVO).
- Auf den nicht überbauten Flächen des allgemeinen Wohngebietes und des angrenzenden Mischgebietes (M1) sind im Bereich der Flächen für Teilgaragen 14 Bäume anzupflanzen.
 Der exakte Standort der Bäume wird durch ein Grünkonzept bestimmt.
- Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB für die mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte gekennzeichneten Bereiche gilt: GFL 1, GFL 2, GFL 4.
 - Fahrrecht für die Anlagen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Versorgungsleitungen, sowie Baustellrecht, Leitungsrecht für die Versorgungsleitungen.
 - Im Bereich der Trimbomstraße ist durch geeignete bauliche Maßnahmen dafür Sorge zu tragen, dass ein Schleichverkehr durch die Anlage unterbunden wird.
 GFL 1:
 - Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht GFL 1 dient als temporäres Umfahrungen für den Zeitraum des ersten Bauabschnittes.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §§ Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BaunVO) wird für bauliche Anlagen im Plangebiet festgesetzt:

Dachformen:
 - FD = Flachdach, mit einer Dachneigung bis max. 4°
 - SD = Satteldach, mit einer Dachneigung bis max. 45°.



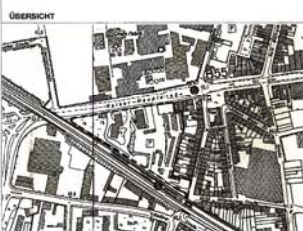
ALLGEMEINES WOHNGEBIET Beurteilungspiegel > Süd(A) nachts

Es wird bescheinigt, dass diese Plan- grundriss den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Flur V 90 entspricht. (Stand: 10.06.2003)	Für den Planentwurf (Vorhabenbezogener) Planentwurf: Datum: 10.06.2003 Oberbürgermeister Köln, den 10.06.2003	Die Planausstellung, -änderung, -ergänzung ist vom Rat der Stadt Köln am 27.10.2001 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 01.02.2002 bekanntgemacht worden.	Die Bürgerentscheidung hat in der Zeit vom 11.12.2001 gemäß § 9 Abs. 1 BauGB stattgefunden.	Die Planentscheidung und die öffentliche Auslegung des Planentwurfs mit Begründung nach § 5 Abs. 2 BauGB ist vom Rat am 11.12.2002 beschlossen worden.
Öffentlich bestellter Sachverständiger: Datum: 10.06.2003 Oberbürgermeister Köln, den 10.06.2003	Dieser Planentwurf ist gemäß § 3 Abs. 3 BauGB nach einer eingetragenen Begründung nach § 13 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates am geändert worden.	Dieser Planentwurf ist gemäß § 3 Abs. 3 BauGB nach einer eingetragenen Begründung nach § 13 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates am geändert worden.	Dieser Planentwurf ist gemäß § 3 Abs. 3 BauGB nach einer eingetragenen Begründung nach § 13 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates am geändert worden.	Dieser Planentwurf ist gemäß § 3 Abs. 3 BauGB nach einer eingetragenen Begründung nach § 13 Abs. 1 BauGB durch Beschluss des Rates am geändert worden.
Der Oberbürgermeister hat in der Zeit vom 11.12.2001 bis 17.02.2003 gemäß § 9 Abs. 1 BauGB die Bürgerentscheidung durchgeführt.	Der Oberbürgermeister hat in der Zeit vom 11.12.2001 bis 17.02.2003 gemäß § 9 Abs. 1 BauGB die Bürgerentscheidung durchgeführt.	Der Oberbürgermeister hat in der Zeit vom 11.12.2001 bis 17.02.2003 gemäß § 9 Abs. 1 BauGB die Bürgerentscheidung durchgeführt.	Der Oberbürgermeister hat in der Zeit vom 11.12.2001 bis 17.02.2003 gemäß § 9 Abs. 1 BauGB die Bürgerentscheidung durchgeführt.	Der Oberbürgermeister hat in der Zeit vom 11.12.2001 bis 17.02.2003 gemäß § 9 Abs. 1 BauGB die Bürgerentscheidung durchgeführt.

ZEICHENERKLÄRUNG

ZS Kleinsiedlungsgebiet	GRZ Reines Wohngebiet	WA Allgemeines Wohngebiet	WB Besonderes Wohngebiet	MI Mischgebiet	KM Kerngebiet	GE Gewerbegebiet	GI Industriegebiet	SO Sondergebiet	E nur Einzelhäuser zulässig	D nur Doppelhäuser zulässig	H nur Hausgruppen zulässig	ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	B Baugrenze	Ba Baulinie	G Grenze zwischen verschiedenen Nutzungen	G Grenze zwischen verschiedenen Maßnahmen	G Verkehrs- und Versorgungsleitungen	G Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
WA Reines Wohngebiet	GFZ Geschosflächenzahl	BMZ Baumassenzahl	Z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	Z.B. IV-V als Mindest- und Höchstgrenze	Z.B. IV Zwilling	O offene Bauweise	g geschlossene Bauweise											

LPB III-V Bereiche mit erhöhten Ansprüchen an den baulichen Lärmschutz (Lärmpegelbereiche)	GH Gebäudehöhe 0. NN
B Bereiche mit Beurteilungspiegel über 50 dB(A)nachts	TH Traufhöhe 0. NN
ST Stellplätze	FH Firsthöhe 0. NN
Ga Garagen	AA Attikahöhe 0. NN
Gst Gemeinschaftsstellplätze	48.80 Geländehöhe 0. NN
GGa Gemeinschaftsgaragen	B Baum geplant
TG Tiefgaragen	B Baum zu erhalten
G öffentliche Grünfläche	B Baum Bestand
G Einfahrflächen	P öffentlicher Parkfläche
K Kinderspielfläche	



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 70451/03

Masstab 1 : 500

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

Anlage 2