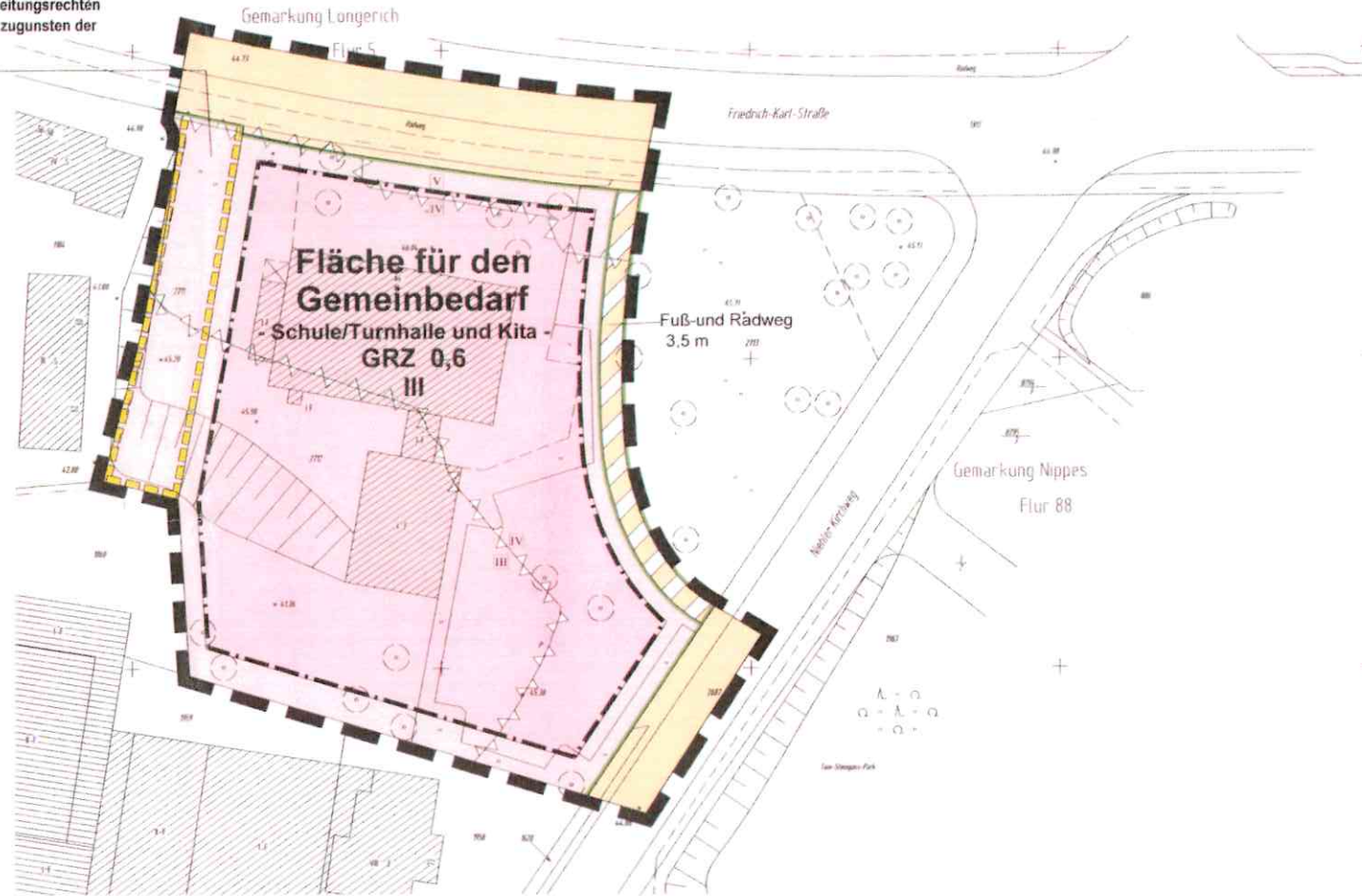


# Anlage 4

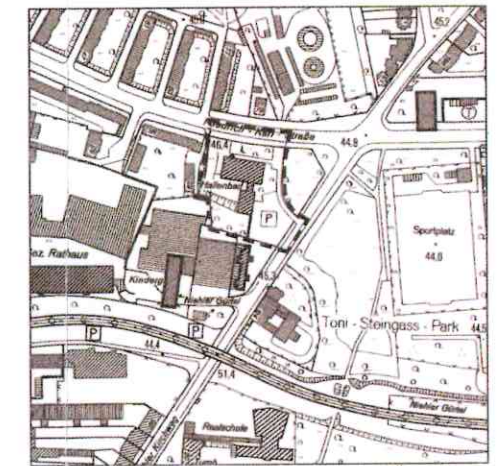
Mit Fahr-, Geh-, und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorger



- Textliche Festsetzungen**
- Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989) zu erörtern bei Beuth zu treffen.  
Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schallschweiche Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lautpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung  
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB sind die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden und Gebäudeteilen mindestens zu 50 % extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.  
Für die Pflanzmaßnahmen gilt die Anlage der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenentlastungsbeträgen vom 15. Dezember 2011 und der dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkurzleit (Anlageblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 04. Januar 2012).

- Gestalterische Festsetzungen**
- Dachform  
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW wird festgesetzt, dass ausschließlich Flachdächer zulässig sind. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° gelten als Flachdächer.

- Hinweise**
- 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) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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 gültige Fassung (Hinweise 1-4).
  - Innere des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Flächenzonengesetzes, des Aufbaugesetzes NW des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.
  - DN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung gültigen Fassung Anwendung. Sie werden dem Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln, Plankammer, Zimmer 05.6, Stadthaus, Willy-Brandt Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.
  - Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrsmaßnahmen vorbelastet.
  - Es liegt ein offener Kampfmittelverdacht vor. Außenliegend existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenbündel). Es wird eine geophysikalische Untersuchung des Verdachts sowie die Überprüfung der zu überbauenden Fläche durch den Kampfmittelbehebungsamt bei der Bezirksregierung Düsseldorf (Antriebsstrich 22.5-3-3/15000-603/12) empfohlen.
  - Gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Rodung von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten. Notwendige Arbeiten zur Baufreistellung (Fällung, Rodung, Abriss) dürfen in dieser Zeit zur Vermeidung des Totungsabstandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht vorgenommen werden. Ausnahmen sind mit der Unteren Landschaftsbehörde im Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln abzustimmen.
  - Das Plangebiet liegt im Hochwassergefahrenbereich (natürliches Überschwemmungsgebiet).
  - Am westlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Trafostation der RheinEnergie AG.



Neusser Strasse / Niehler Gürtel, 1. Änderung

<p>Es wird bescheinigt, dass diese Planung entgegen dem Bestreben des § 1 Abs. 2 PlanZV entspricht (Stand: August 2012).</p> <p>Amt für Liegenschaften, Vermessung u. Kataster Vermessungsplanung</p> <p>gez. Dr. Matthias Siemes StOWV</p> <p>Köln, den 22.04.15</p>	<p>Für den Planentwurf Stadtplanungsamt gez. Anne Lusse Müller Dir. Ing. Arch. Anneliese</p> <p>Köln, den 12.12.2014</p> <p>Dezernat VI, Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr</p> <p>gez. F. J. Höng Dezernatsleiter</p> <p>Köln, den 17.12.2014</p>	<p>Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 13.12.2012 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 67490/07 nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB diesem Beschluss mit am 09.01.2013 ortsüblich bekanntgegeben zu werden.</p> <p>Siegel gez. B. Gordes Vorstandende</p> <p>Köln, den 17.12.2014</p>	<p>Die Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 17.01. bis 31.01.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erhalten.</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag</p> <p>gez. Sobach</p> <p>Köln, den 05.02.2015</p>	<p><b>Zeichenerklärung</b></p> <p><b>Planung</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>WS: Wohngebiet</li> <li>WR: Reines Wohngebiet</li> <li>WA: Allgemeines Wohngebiet</li> <li>WB: Besondere Wohngebiet</li> <li>MD: Dorfgebiet</li> <li>MI: Mischgebiet</li> <li>ME: Kerngebiet</li> <li>MK: Gewerbegebiet</li> <li>GI: Industriegebiet</li> <li>SO: Sondergebiet</li> <li>GRZ: Grenzflächenzone</li> <li>GFZ: Geschäftszentrum</li> <li>BMZ: Bauzonen</li> <li>Z. B. III: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</li> <li>Z. B. IIII: zulässig</li> <li>Z. B. IIIV: Mischbau- u. Hochbau</li> </ul> <p><b>g</b>: geschlossene Bauweise <b>-0-</b>: offene Bauweise <b>A</b>: nur Ein- und Zweifamilienhäuser <b>B</b>: nur Doppelhäuser zulässig <b>C</b>: nur Hauptgebäude zulässig <b>D</b>: nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig <b>SD</b>: Dachbereich <b>FD</b>: Flachdach <b>H</b>: Hauptverkehrsrichtung <b>R</b>: Radweg <b>B</b>: Bürgerweg <b>S</b>: Grenzen zu verkehrsreichen, ruhigen oder kleinen baulichen Nutzung</p> <p><b>Si</b>: Siedlungsfläche <b>Ga</b>: Grünfläche <b>Gst</b>: Gemeinschaftsfläche <b>TGa</b>: Teilflächen</p> <p><b>g</b>: Straßenbegrenzungslinie <b>P</b>: Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung <b>P</b>: offene Parkflächen <b>E</b>: Ein- und Ausfahrbereich <b>T</b>: Trafostation <b>O</b>: Öffentl. Grünflächen <b>P</b>: Private Grünflächen <b>W</b>: Flächen für die Landwirtschaft <b>V</b>: Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Erosion und zur Entwicklung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung <b>S</b>: Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes</p> <p><b>Mit Fahr-, Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>bei schmalen Flächen</li> <li>Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</li> <li>Flächen mit Sonderregeln für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</li> <li>Flächen, deren Böden erheblich mit unerwünschten Stoffen belastet sind</li> <li>Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen</li> <li>Flächen für Biotopverbände</li> <li>Lautpegelbereich</li> </ul>	<p><b>Bebauungsplan</b> Nr. 67490/07, 1. Änderung</p> <p>Maßstab 1 : 500</p> <p>0 25 50 Meter</p> <p>Stadt Köln</p> <p>Der Oberbürgermeister</p> <p><b>Bestand</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>vorhandene Gebäude</li> <li>Dachhöhe</li> <li>Zahl der Vollgeschosse</li> <li>Dachform</li> <li>Baum</li> <li>Biotop</li> <li>ökologische Begrenzung</li> <li>Flächenzonen</li> <li>Fußwegen</li> <li>vorhandene Höhenlage über NN</li> </ul>
---	---	---	---	---	---