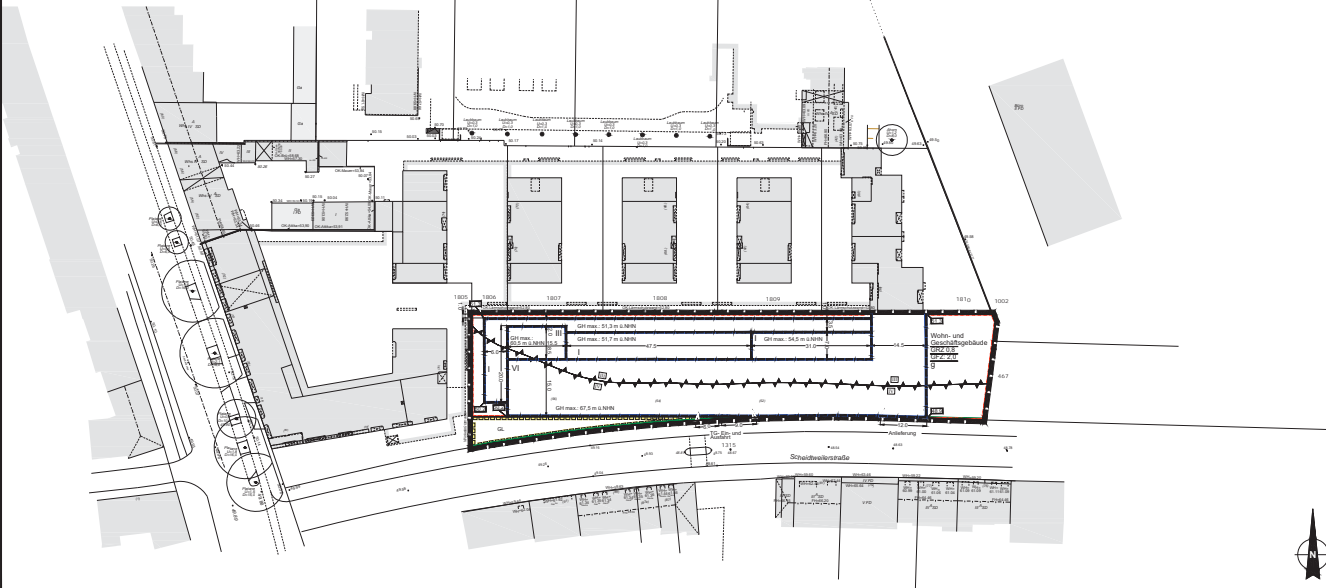
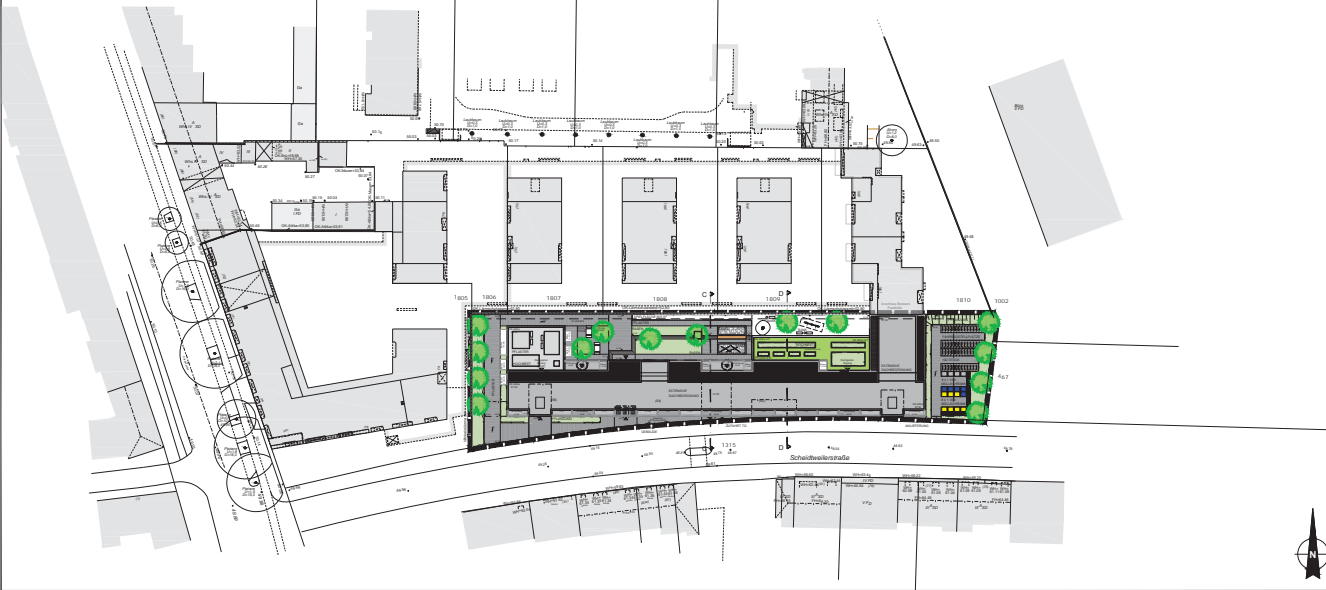


# Vorhabenbezogener Bebauungsplan



# Vorhaben- und Erschließungsplan



## A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

#### 1.1 Wohn- und Geschäftsbäude

Zubau sind insbesondere:

- Wohnungen
- Büros
- Ein Garstellraum mit einer Verkaufsfläche von  $< 400 \text{ m}^2$
- Die den Garstellraum dienenden Lageräume, Sozialräume, Stellplätze

Nicht wesentlich störende sonstige gewerbliche Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig.

#### 1.2 Besondere Festsetzung

Gemäß § 12 (2a) i. V. m. § 9 (2) BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsertrag verpflichtet.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1 Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß § 18 Abs. 4 BauNVO können die in der Planzeichnung festgesetzten, maximalen Gebäudemassen durch Aufbauen, wie zum Beispiel Aufzüge, Fahrten, Haustechnik, Geländer, Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie um maximal 1,50 m überschritten werden.

#### 2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ durch Nebenbauten und bauliche Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen, Keller und Technikräume etc.) bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

#### 2.3 Geschossflächenanteil (GFA)

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

### 3. Oberbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 (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. Überhöhte Absturzsicherungen für die Wohnungen und Lageräume für den Garstellraum sind auch außerhalb der Baugrenzen, innerhalb der Abgrenzung der Fläche für Tiefgarage, zulässig.

### 4. Schallschutz

4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind Räume mit Schulfunktion zu schaffen, lärmgepufferten Bänke, z.B. zum KV-B-Gelände, nicht zulässig.

4.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind Fenster von sonstigen schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1999, zu erweitern beim BauV Verlag GmbH, Berlin) zu schaffen, lärmgepufferten Bänke, z.B. zum KV-B-Gelände, zulässig, wenn die Fenster nicht geöffnet werden können.

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

4.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind für Räume mit Schulfunktion, die sich zur Schichtwechselstätte orientieren, schallschutztechnische Luftschichten sicherzustellen.

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

### 5. Grünbereichliche Festsetzungen

Für die Planmaßnahmen gelten die "Grundsätze zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" der Satzung zur Erhaltung von Kooperationsabkommen nach § 135a - 135c BauGB vom 15.12.2011.

#### 5.1 Begründung der Freizeitanlagen

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

#### 5.2 Begründung der Tiefgaragen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die nicht durch Gebäude überbaute Bereiche von Tiefgaragen zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen wie zum Beispiel Zuwegungen, Müllstapeln, Fahrradstellanlagen. Die Vegetationsgeschwindigkeit in einer Stelle von mindestens 0,5 m je Tag und Windschutz auszubilden. Im Bereich der Baumpfanzungen ist abwechselnd 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.

#### 5.3 Begründung der Dächer

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die Dächer der Gebäude mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Terrassen, Flächen für technische Aufbauten und Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie. Die Vegetationsgeschwindigkeit muss eine Stärke von mindestens 8 cm aufweisen.

## B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

### 1. Dachneigung

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

1.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW müssen technische Aufbauten wie zum Beispiel Aufzüge, Fahrten, Haustechnik, Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Dachkante einhalten.

### 2. Einbauten

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW sind Einbauten nur in Form von Laubbänken und Zäunen in Verbindung mit Hinführungslinien zulässig.

### 3. Müllmalmplätze

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW sind die Müllmalmplätze in die Gebäude (Wandhöhen, Keller, Tiefgarage, o.ä.) oder in eine Nebenanlage (Müllstapel, Müllschächte, o.ä.) zu integrieren oder zu begrünen (Bemerkung, Heckenfassung, o.ä.).

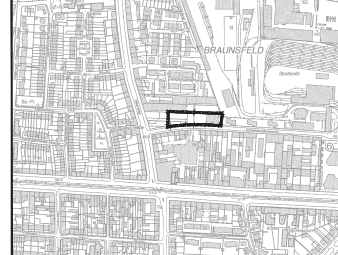
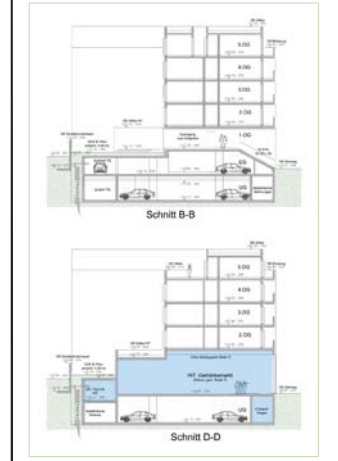
## C. KENNZEICHNUNG

Das Plangebiet ist durch Gewerbestaum und Verkehrsraum vorklassifiziert. Für die Immissionsverträglichkeit zwischen Wohnnutzungen und Gewerbestellungen gilt auch Ziffer 6.7 der TA-Lärm.

## D. HINWEISE

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3934).
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788).
- Es gilt die Planzeichnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1999 (BGBl. I S. 68), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1037).
- Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (Bau NRW) vom 1. März 2005 (GV. NRW. 2005 S. 256).
- Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung (Hinweise 2 bis 4).
- Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fachdisziplinargesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
- Das Bebauungsplan oder das Ausmaß oder auf den Stock setzen von Gebäuden ist außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September ersichtlich vorzunehmen.
- DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplan-Umfrage verwiesen wird, treten jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden dem Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln, Parkmerkur, Zimmer 02 E 05, Südstadt, Willy-Brandt-Platz 2, 50676 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereit gehalten.

## Schnitte M. 1:250



Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlagen den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanZV entspricht. (Stand )  Vermessung Mahr, Röcker, Drees Koehlflosser 1, 50668 Köln	Für den Planentwurf Vorhabenträger  Köln, den	Für den Planentwurf Dezernat VI, Stadtentwicklung, Plänen und Bauen  Köln, den	Die Erteilung des Bebauungsplanverfahrens ist vom Stadtentwicklungsamt am nach § 12 Abs. 2 BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB beschlossen und am bekannt gemacht worden.  Köln, den	Die Öffentlichkeit hat in der Zeit vom bis Gelegentlich zur Stellungnahme nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erhalten.  Köln, den
Öffentlich bestellter Vermessungsgenieur		Beigeordneter	Oberbürgermeisterin	Die Oberbürgermeisterin Stadtplanungsausschuss im Auftrag
Der Planentwurf hat in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgestellt.	Der Planentwurf hat in der Zeit vom bis nach § 4 Abs. 3 BauGB mit Begründung erneut öffentlich ausgestellt.	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.	Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde am öffentlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft.	
Die Oberbürgermeisterin Stadtplanungsausschuss im Auftrag	Die Oberbürgermeisterin Stadtplanungsausschuss im Auftrag	Oberbürgermeisterin	Oberbürgermeisterin	

### Zeichenerklärung

Bestand	Planung
<ul style="list-style-type: none"> <li>vorhandene Gebäude</li> <li>vorhandene Gebäude, unterirdisch</li> <li>Durchfahrt</li> <li>Zahl der Vollgeschosse</li> <li>Basen</li> <li>Bordstein</li> <li>flurplanmäßige Begrenzung</li> <li>Flurstücksangabe</li> <li>46.71 vorhandene Höhenlage über NNH</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans</li> <li>Art der baulichen Nutzung</li> <li>Grundflächenzahl als Höchstmaß</li> <li>Geschossflächenzahl als Höchstmaß</li> <li>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</li> <li>maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull</li> <li>geschlossene Bauweise</li> <li>Baugrenze</li> <li>Straßenbegrenzungslinie</li> <li>Ein- und Ausfahrt Tiefgarage/Anlieferung</li> <li>Flächen für die Tiefgarage</li> <li>Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsnetze zugunsten der Ven- und Entsorgungsträger</li> <li>Abgrenzung unterschiedlicher Lärmgebietsbereiche</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>geplante Geländehöhe in Metern über NNH, herzustellen an den Gebäudeecken</li> </ul>
---

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### mit Vorhaben- und Erschließungsplan Entwurf

"Nördlich Scheideweilerstraße" in Köln - Braunsfeld

Maßstab 1: 500

Stand: 12.12.2018

Stadt Köln  
Die Oberbürgermeisterin