

HINWEISE

Es gilt das Baugesetzbuch - BauGB - vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

Es gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132).

Der zeichnerischen Ausarbeitung des Planes liegt die Planzeichenverordnung - PlanzV 90 - vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I S. 58) zugrunde.

Im gesetzlichen Überschwemmungsgebiet des Rheins ist u. a. festgelegt:

1. Der Genehmigung der zuständigen Behörde (Staatliches Umweltamt) bedarf, wer im Überschwemmungsgebiet die Erdoberfläche erhöhen oder vertiefen, Anlagen erstellen, verändern oder beseitigen oder Baum- und Strauchpflanzungen anlegen will.
2. Zur Sicherung des schadlosen Hochwasserabflusses bedarf der Genehmigung, wer im Überschwemmungsgebiet Stoffe lagern oder ablagern oder Bodenbestandteile entnehmen sowie die Bewirtschaftung von Grundstücken ändern will.

Für das Städtebauprojekt „Rheinauhafen“ liegt ein Maßnahmenkatalog für den Hochwasserfall ab dem Rhein-Pegelstand von 8,00 m Kölner Pegel (KP) vor. Danach werden in Abhängigkeit von bestimmten prognostizierten Pegelständen Maßnahmen zum Hochwasserschutz (z. B. Aufbau mobiler Stege, Räumung der Tiefgarage oder Evakuierung der Anwohner) eingeleitet. Einzelheiten können bei der Hochwasserschutzzentrale Köln der Stadtentwässerungsbetriebe Köln, AöR erfragt werden.

Zur Sicherung der Stromversorgung der geplanten Bebauung sind Trafostationen erforderlich, die aus Gründen des Denkmal- und Hochwasserschutzes auf dem Dach des Gebäudes aufgestellt werden sollen. Der Standort muss eine Außenbelüftung ermöglichen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind nicht zulässig [§ 1 Abs. 5 BauNVO].
- 1.2 Die allgemein zulässigen Tankstellen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sind nicht zulässig [§ 1 Abs. 5 BauNVO].
- 1.3 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 7 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig [§ 1 Abs. 6 BauNVO].
- 1.4 Im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss ist ausschließlich ein Einzelhandelsbetrieb für den Verkauf von hochwertigen Möbeln, Leuchten und Wohnaccessoires mit Showroom für die Möbelindustrie zulässig. Die Verkaufsfläche wird auf maximal 3.200 qm begrenzt. Als Kernsortiment sind nur Möbel und als Randsortiment sind auf einer Fläche von maximal 320 qm Leuchten und Wohnaccessoires zulässig. Zusätzlich sind eine Lagerfläche mit maximal 400 qm und Büroflächen sowie Sozialräume und sanitäre Einrichtungen auf einer Fläche von maximal 200 qm zulässig.
- 1.5 Auf der Verkaufsebene im ersten Obergeschoss soll das Erscheinungsbild der Balkone und Erker einschließlich der dazugehörigen Fassadenteile dem von Balkonen und Erkern einer Wohnnutzung entsprechen. Zulässig ist daher nur die Nutzung als Ausstellungsfläche mit hochwertigem Mobiliar aus dem Sortiment der zugelassenen Nutzung.
- 1.6 Oberhalb des ersten Obergeschosses ist Einzelhandel nicht zulässig [§ 1 Abs. 7 BauNVO].
- 1.7 In der Teilfläche des Kerngebietes mit der Bezeichnung MK* wird die Zulässigkeit von Wohnungen wie folgt festgesetzt [§ 7 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 7 BauNVO]:
 - a) Im zweiten bis vierten Obergeschoss sind Wohnungen allgemein zulässig.
 - b) Ab dem fünften Obergeschoss sind nur Wohnungen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß H in der Planzeichnung entspricht der Höhe der Außenwand (Attika) in Meter über Normal-Null (NN). Die Höhe der jeweils baulich zugeordneten Dachfläche kann die Höhe der Außenwand als Höchstgrenze erreichen [§ 16 Abs. 3 i. V. m. Abs. 5 BauNVO].
- 2.2 Die tatsächlichen Höhen der Außenwände (Attika) können durch untergeordnete Bauteile bzw. bauliche Anlagen auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden [§ 16 Abs. 6 BauNVO].

Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt:

- a) Für Trafostationen, Lüftungseinrichtungen oder Dachausstiege 2,8 m in der Höhe und
- b) für sonstige untergeordnete Bauteile bzw. bauliche Anlagen (z. B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Oberlichter) 2,0 m in der Höhe.

- c) Der Flächenanteil der Überschreitungen für alle vorgenannten Bauteile und Anlagen darf insgesamt je Dachfläche 30% nicht übersteigen.
- d) Die vorgenannten Bauteile und Anlagen müssen vom Rand der baulich zugeordneten Dachfläche mindestens soweit zurücktreten, wie sie selbst hoch sind.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

- 3.1 Für die Baulinien werden nachfolgende Ausnahmen nach Art und Umfang für zulässig festgesetzt [§ 23 Abs. 2 Satz 3 bzw. Abs. 3 Satz 3 BauNVO]:
 - a) Von den Gebäudeaußenwänden im Erdgeschoss kann ein Vordach bis maximal 2,0 m über die Baulinie vortreten, wenn eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 3,50 m eingehalten wird.
 - b) Von der rheinseitigen Gebäudeaußenwand ab dem ersten Obergeschoss können Erker und Balkone bis maximal 1,7 m über die Baulinie vortreten, wenn die Abstandflächenregelung nach § 6 BauO NRW eingehalten wird. Diese Gebäudeteile können höchstens 2/3 der gesamten Gebäudeseite einnehmen.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 4.1 In Verbrennungsanlagen, die neu errichtet, erweitert oder umgebaut werden, dürfen feste Brennstoffe sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden. Diese Festsetzung gilt nicht, wenn einzelne Räume mit Feuerstätten (z. B. Kaminöfen oder offene Kamine) zusätzlich beheizt werden [§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB].
- 4.2 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen wird festgesetzt [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]:
 - a) Für das Erdgeschoss bis einschließlich zweiten Obergeschoss sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1989) entsprechend dem Lärmpegelbereich IV zu treffen.
 - b) Ab dem dritten Obergeschoss sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen zu treffen.
 - c) Die Minderung der unter 1. und 2. zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

5. Stellplätze und Garagen

- 5.1 Im Bebauungsplan ist nur die ausdrücklich festgesetzte Tiefgaragen zulässig [§ 12 Abs. 6 BauNVO].
- 5.2 In der festgesetzten Tiefgarage sind ausnahmsweise auch Flächen für Haustechnik oder Abstellräume bis zu einem Flächenanteil von 15% zulässig [§ 12 Abs. 6 BauNVO].

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und Abs. 4 Landesbauordnung - BauO NRW - vom 27. Dezember 2006 wird festgesetzt:

1. Werbeanlagen sind nur unterhalb der tatsächlichen Höhen der Außenwände (Attika) zulässig.
2. Die Erker und Balkone an der rheinseitigen Gebäudeseite sind durch einen außen rundum geschlossenen und massiven Rahmen in ihrer Gesamtheit einzufassen.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden in den Bebauungsplan übernommen:

1. Das Plangebiet befindet sich gemäß ordnungsbehördlicher Verordnung vom 27.07.1998 vollständig im Überschwemmungsgebiet des Rheins für ein 100jähriges Hochwasserereignis (entspricht 11,30 m KP).
2. Das rechtskräftig nach § 3 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen - DSchG NW - unter Schutz gestellten Baudenkmal.

Hinweis:

Die Durchführung von Baumaßnahmen bedarf gemäß §§ 9 und 12 DSchG NW der Erlaubnis durch die Untere Denkmalbehörde, hier Konservator der Stadt Köln.