Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 7 und 8 BauNVO wird das Mischgebiet (MI) hinsichtlich der Zulässigkeit der Wohnnutzung wie folgt gegliedert und gekennzeichnet:
- a) Im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 1 sind Wohnungen unzulässig.
- b) Im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 2 sind Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss zulässig.
- c) Im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 3 sind ausschließlich Wohnungen zulässig.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im MI-Gebiet Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im MI-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (oberhalb der Geländeoberfläche) unzulässig.

1.5 Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind im MI-Gebiet großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche > 800 m²) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. mit Abs. 4 und 5 BauNVO wird für die Bebauung im MI-Gebiet die Höhe der Attika (Außenwandhöhe/Hauptgesimshöhe) zwingend oder als Höchstmaß festgesetzt. Die Höhe der jeweils baulich zugeordneten Dachfläche kann die tatsächliche Höhe der Attika als Höchstgrenze erreichen. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes des Baugrundstücks, gemessen an der Grenze der zugehörigen Erschließungsstraße. Grenzt ein Baugrundstück an mehr als eine Erschließungsstraße, ist aus den einzelnen Bezugspunkten der entsprechende Mittelwert zu bilden.

2.2 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2 i. V. mit Abs. 5 BauNVO wird für das MI 1 festgesetzt, dass die Geschossfläche des sechsten Obergeschosses jeden Gebäudes höchsten zwei Drittel der Größe der Geschossfläche des unmittelbar darunterliegenden Geschosses betragen darf.

2.3 Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO ist die zulässige Geschossfläche im MI-Gebiet um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen. Als Höchstwert der Erhöhung ist für die Gemeinschaftstiefgarage im Planbereich nördlich des Katharinengrabens 2.400 m² und südlich des Katharinengrabens 1.600 m² festgesetzt.

Wenn die vorgenannten Gemeinschaftstiefgaragen zu einer gemeinsamen Anlage mittels öffentlich-rechtlicher Baulast vereinigt werden, gilt als Höchstwert der Erhöhung für diese vereinigte Gemeinschaftstiefgarage im Planbereich 4000 m² (mit beliebiger Aufteilung nördlich beziehungsweise südlich des Katharinengrabens).

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird für die überbaubare Grundstücksfläche folgende Ausnahme festgesetzt:
Im Erdgeschoss können Vordächer die Baulinie bis max. 1,50 m überschreiten, sofern eine lichte Durchgangshöhe von 4,50 m eingehalten wird. Im Erdgeschoss können Eingänge bis max. 2,50 m von der Baulinie zurücktreten, sofern die Breite von 4,00 m je Eingang nicht überschritten wird.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1989) zu treffen. Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

4.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist für die Räume des MI 1, die zur Nordseite (EG bis 3. OG zwischen Holzmarkt und Mitte des Baugebietes), zur Ostseite (EG bis 3. OG) und Südseite (EG und 1. OG) ausgerichtet sind, eine künstliche Belüftung mit Außenluft aus dem Innenbereich der Bebauung und mit Ansaugung über Dach vorzusehen.

5. Telekommunikationsleitungen

5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu führen.

6. Flächen für Bepflanzungen

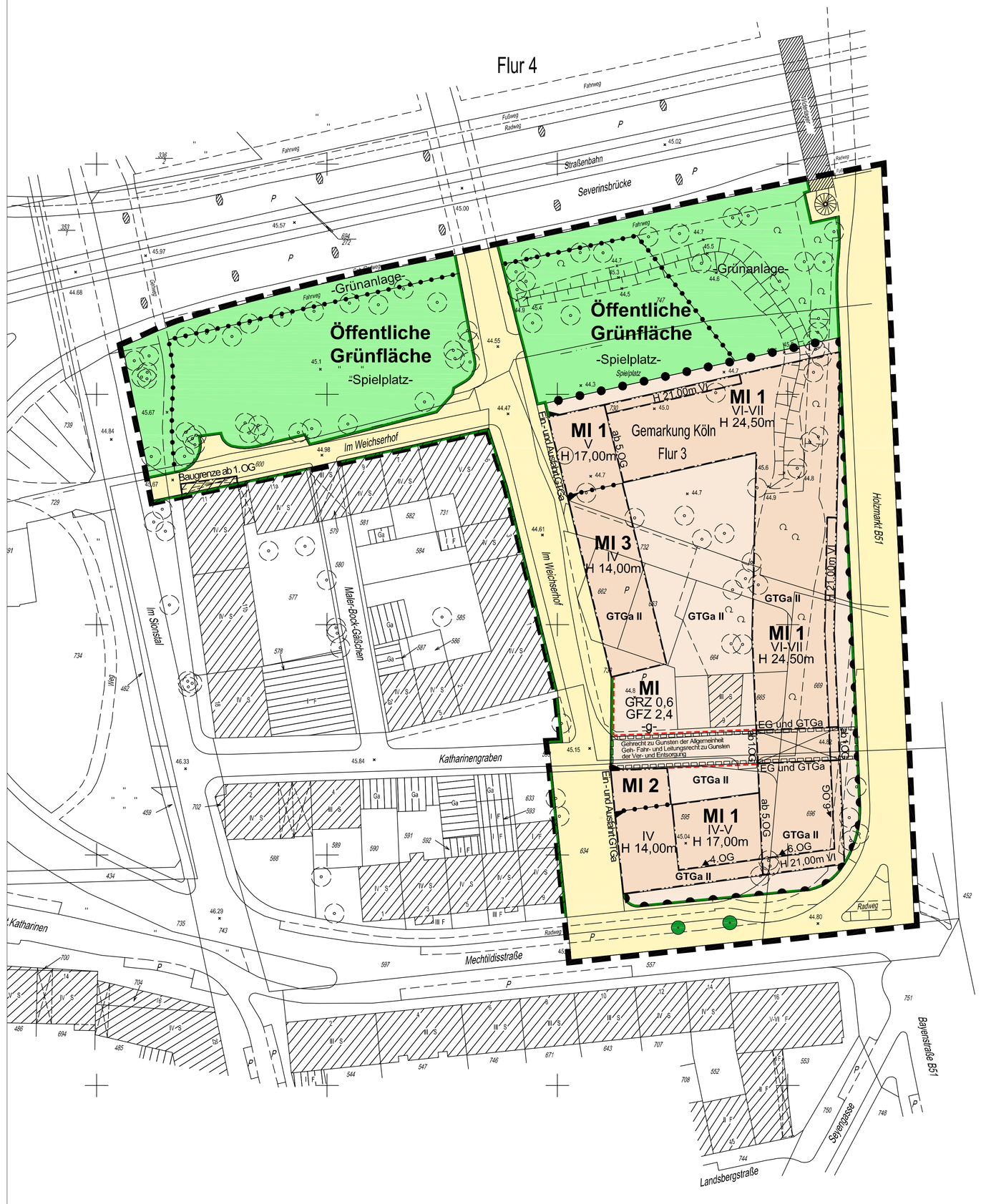
6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die Tiefgaragengeschosse außerhalb der errichteten Gebäude mindestens zu 70 % mit einer mindestens 80 cm starken Erd- oder Substratschicht zu überdecken und mit Scherrasen (PA 122) bzw. Zierpflanzen (PA 15) zu bepflanzen.

6.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mindestens 75 % der einzelnen Dachflächen der Gebäude mit einer Extensivbegrünung - wie z.B. Bodendecker, Stauden, Gräser, Blumen und niedrige Sträucher - zu überdecken.

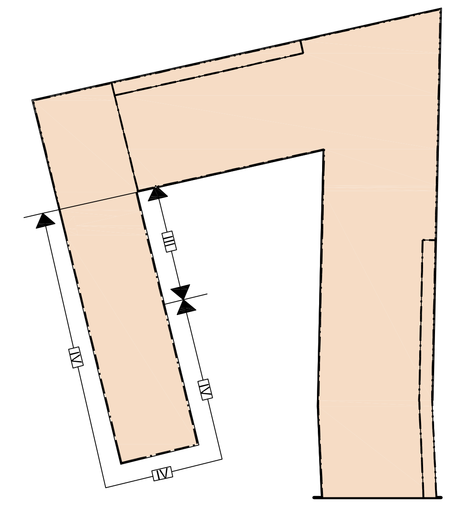
6.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind im Bereich der Mechtildisstraße (Parkstreifen) in Abständen von 8 bis 12 m Straßenbäume der Baumart BF 31/GH 741 gemäß der Satzung der Stadt Köln vom 29. November 2000 (siehe Hinweise) zu pflanzen.

7. Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen

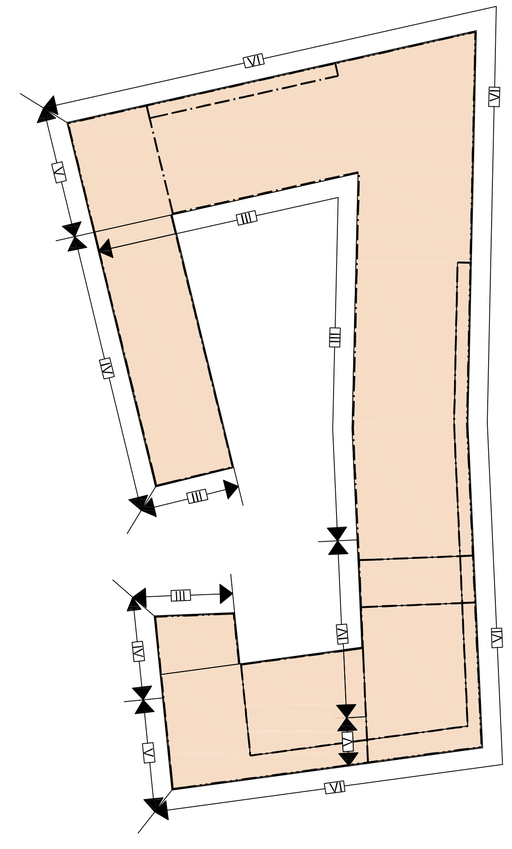
7.1 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass bis zur Errichtung der geschlossenen Bebauung am Holzmarkt und an der Mechtildisstraße die Aufnahme der Wohnnutzung im MI 3 unzulässig ist. Diese Unzulässigkeit gilt nicht, wenn im MI 3 passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Randzeichnung gesondert dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 getroffen wurden und zusätzlich die zur Ost- und Südseite ausgerichteten Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen sind.



Lärmpegelbereiche gemäß textliche Festsetzung Nr. 7.1



Lärmpegelbereiche gemäß textliche Festsetzung 4.1



Hinweise

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

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 Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 29. November 2000 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 58 vom 18. Dezember 2000, S. 473).

Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preussischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW oder des Bundesbaugesetzes treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Das Profil der festgesetzten Verkehrsfläche ist nur zur Information vermerkt.

Zur Sicherung der Stromversorgung der geplanten Bebauung ist eine Trafostation erforderlich, die in die geplante Bebauung integriert werden soll.

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten (Az.: 22.5-3-5315000-197/07/Stadt Köln).

Das Plangebiet ist nach dem in der Realisierung befindlichen Hochwasserschutzkonzept der Stadt Köln zukünftig bis zu dem Hochwasserstand des Rheins von 11,30 m Kölner Pegel (100-jährliges Hochwasser) geschützt. Für Hochwasserstände darüber, wie z. B. 11,90 m Kölner Pegel (200-jährliges Hochwasser) und 12,50 m Kölner Pegel (500-jährliges Hochwasser) sind Schutzmaßnahmen vom Bauherrn selbst und in eigener Verantwortung am Bauobjekt zu treffen. Gleiches gilt wegen der überhöhten Grundwasserstände für Schutzvorkehrungen gegen Auftrieb und Drängewasser.

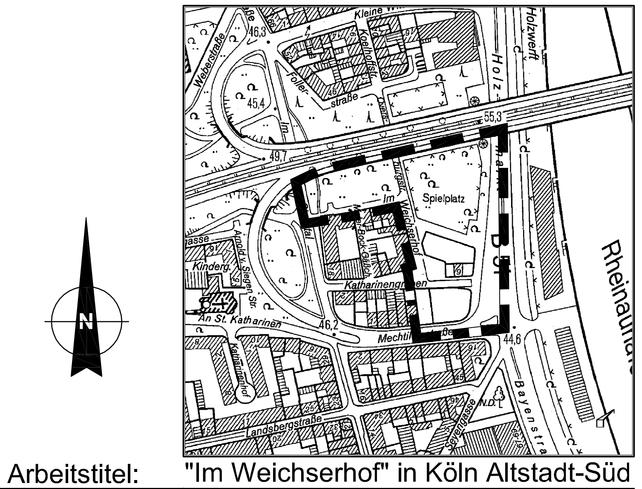
Das Plangebiet liegt im archäologischen Fundgebiet. Die Unterschutzstellung des Plangebietes gemäß § 2 Denkmalschutzgesetz NW und die Eintragung in die Denkmalliste der Stadt Köln ist in Vorbereitung. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind archäologische Ausgrabungen des Römisch-Germanischen Museums/Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln von bis zu 20 Wochen Dauer einzuplanen.

Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW vom 27.12.2006 werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° gelten als Flachdächer.

Werbeanlagen sind nur an Gebäuden im MI 1 und nur an straßenseitigen Wänden zulässig. An sonstigen Wänden sind Werbeanlagen nicht zulässig.



Es wird bescheinigt, daß diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs.2 Planz. V 90 entspricht.
(Stand April 2007)

Amt für Liegenschaften, Vermessung u. Kataster
Vermessungsabteilung

gez. Schnitzlein
städtischer Vermessungsdirektor

Köln, den 02.01.2008

Für den Planentwurf
Stadtplanungsamt
gez. Anne L. Müller
Dipl. -Ing. Arch.
Amtsleiterin

Köln, den 02.04.2008

Dezernat VI
Stadtentwicklung, Planen und Bauen
gez. B. Streitberger
Beigeordneter

Köln, den 17.04.2008

Die Planaufstellung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 11.12.2007 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 20.12.2007 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Siegel
gez. Klipper
Vorsitzender

Köln, den 28.12.2007

Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 03.01. bis 15.02.1994 (am) nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

gez. Hupke
Bezirksbürgermeister / -in

Köln, den 18.06.2008

Die ~~Planaufstellung und die~~ öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 11.12.2007 beschlossen worden.

Siegel
gez. Klipper
Vorsitzender

Köln, den 18.12.2007

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 03.04 bis 17.04.2008 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen.

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Köln, den

Der Planentwurf ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durch Beschluss des Rates am geändert worden.

Oberbürgermeister

Köln, den

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.

Oberbürgermeister

Köln, den

Dieser Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom genehmigt worden.

Az.:

Bezirksregierung Köln
im Auftrag

Köln, den

Die ortsübliche Bekanntmachung über die Genehmigung / den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.

Oberbürgermeister

Köln, den

Zeichenerklärung

Planung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SO Sondergebiet
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- BMZ Baumassenzahl
- z. B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z. B. III zwingend
- z. B. V-VIII Höchst-u. Mindestgrenze
- g geschlossene Bauweise
- -o- offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- Hauptfirstrichtung
- Baulinie
- Baugrenze
- Grenzen zw. verschiedenen Nutzungen und/oder zw. Maßen baulicher Nutzung
- Grenze zwischen Nutzungsarten
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Gst Gemeinschaftsstellplätze
- GTGa Gemeinschaftsgaragen
- TGa Tiefgaragen
- Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P öffentl. Parkflächen
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Bereiche ohne Ein- u. Ausfahrt
- Fläche für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
- T Trafostation
- öffentl. Grünfläche
- private Grünfläche
- Fläche für die Landwirtschaft
- Wald
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- bei schmalen Flächen
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Baum zu erhalten
- Baum zu pflanzen (Standort nachrichtlich)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- D Denkmalschutz
- Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen
- Grenze der Wasserschutzzone
- Fläche für Bahnanlagen
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Durchgang/-fahrt
- OG Obergeschoss
- EG Erdgeschoss
- H Höhe der Attika in Meter
- (H) Höhe der Attika zwingend in Meter
- III Lärmpegelbereiche (z.B. III) nach DIN 4109

Bestand

- vorhandene Gebäude
- I,II Zahl der Vollgeschosse
- ausgebautes Dachgeschoss
- S,W Dachform
- Baum
- Bahngleise
- Bordstein
- topografische Begrenzung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- 46,71 vorhandene Höhenlage über NN

Arbeitstitel: "Im Weichserhof" in Köln Altstadt-Süd

Bebauungsplan

Nr.: **67444/04**

Maßstab 1:500

0 25 50 Meter

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

Anlage 6