

HINWEISE:

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
3. Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
5. Das Straßenprofil und Bäume innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind nur zur Information dargestellt.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gemäß § 1 Abs.6 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die im allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
2. Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 BauNVO sind die im Mischgebiet (MI) zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
3. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist im MI* Wohnen nicht zulässig.
4. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden für die Westseite des WA1 entlang der öffentlichen Grünfläche folgende Gebäudehöhen zwingend festgesetzt:
Im Bereich des zu erhaltenden nördl. Anbaues:
- 59,30 m ü. N. N. (7,65 m ü. BP1) als Höchstgrenze
Im Bereich der zu erhaltenden Sheddachhallen:
- 63,00 m ü. N. N. (11,35 m ü. BP1) als Mindestmaß und
- 63,20 m ü. N. N. (11,55 m ü. BP1) als Höchstgrenze.

Für die Westseite des MI1 entlang der öffentlichen Grünfläche werden folgende Gebäudehöhen zwingend festgesetzt:

Im Bereich der zu erhaltenden Sheddachhallen:

- 61,50 m ü. N. N. (9,85 m ü. BP1) als Mindestmaß und
- 61,60 m ü. N. N. (9,95 m ü. BP1) als Höchstgrenze.

Im Bereich des viergeschossigen Neubaus:

- 64,70 m ü. N. N. (13,05 m ü. BP1) als Höchstgrenze.

5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen der jeweiligen Raumart nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) 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. Für das Gebäude Raderberger Str. 204 sind zur Vermeidung von Lärmeinwirkungen keine Fenster von Räumen mit Schutzanspruch während der Nachtzeit zulässig, es sei denn, dass zur Mindernutzung der Lärmeinwirkung entsprechende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen getroffen werden.
6. Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO ist die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.
7. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 Bau NVO wird für das Gebäude Raderberger Str. 214 eine Traufhöhe von max. 61,65 m ü. NN (10,00 m ü. BP1) festgesetzt. Für die viergeschossige neue Bebauung Raderberger Str. 202, im Mischgebiet (MI2), werden folgende Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) als Höchstgrenze festgesetzt:
 - TH max. 65,00 m ü. N. N. (13,50 m ü. BP1)
 - FH max. 68,65 m ü. N. N. (17,00 m ü. BP1)Für die viergeschossige Bebauung (Raderberger Str. 198) im allgemeinen Wohngebiet (WA2) wird folgende Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) als Höchstgrenze festgesetzt:
 - TH max. 65,50 m ü. N. N. (13,85 m ü. BP1)
 - FH max. 67,80 m ü. N. N. (16,15 m ü. BP1)Als Bezugspunkt für alle o.a. Höhenangaben gilt die Anschlusshöhe an der Hauptzufahrt, bezeichnet mit BP 1 von 51.65 m ü. N. N..
8. Bedingte Festsetzungen zum Schutz vor Luftschadstoffen
Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Aufnahme einer Wohnnutzung innerhalb eines 50 m Radius um die Ablufteinrichtung der Lackieranlage, die zusätzlich in der Planzeichnung gekennzeichnet ist, erst zulässig ist, wenn die vorhandene Lackieranlage die derzeitige wesentlich störende gewerbliche Nutzung aufgegeben hat oder von ihr keine Immissionen ausgehen, die die in der TA Luft festgelegten Richtwerte für Wohngebiete und Mischgebiete (MI) gemäß § 6 BauNVO überschreiten.
9. Gebäudehöhen
Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird für die Bebauung im GE und MI eine maximale Gebäudehöhe über dem dargestellten Bezugspunkt zeichnerisch festgesetzt. Technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenhäuser, dürfen die festgesetzte maximale Höhe um max. 3,5 m überschreiten, wenn die Überschreitung auf weniger als 30 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgt. Sie müssen mindestens um das Maß der Überschreitung von der Gebäudeaußenwand zurücktreten.

10. Begrünung Tiefgaragen/Kellergeschosse

Die Keller- und Tiefgaragengeschosse, die nicht durch Hochbauten überbaut werden, sind soweit sie nicht mit sonstig zulässigen Nutzungen (Platzflächen, Wege, Nebenanlagen) überdeckt werden, mit einer mindestens 60cm starken Erd- oder Substratschicht zu versehen und mit Scherrasen (Köln-Code PA 122) bzw. Zierpflanzen (Köln-Code PA15) zu bepflanzen. Im Bereich von Baumpflanzungen sind die Keller- und Tiefgaragengeschosse mit einer Erdabdeckung von mindestens 120cm Höhe auf einer Mindestfläche von 5m² und durchwurzelbaren Seitenfläche zu versehen.

Die Erdabdeckung ist mit Tiefgaragensubstrat gem. FLL-Richtlinie „Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen 2002“ einschl. Drainage auszuführen.

KENNZEICHNUNG

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB wird im Bebauungsplan der Bereich der Altablagerung Nr. 205110 gekennzeichnet. Zur gefahrlosen Nutzung des gekennzeichneten Areals sind Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Die ordnungsgemäße Sanierung sowie die Entsorgung des Bodenmaterials sind unter fachgutachterlicher Begleitung und unter Beteiligung der Stadt Köln durchzuführen.