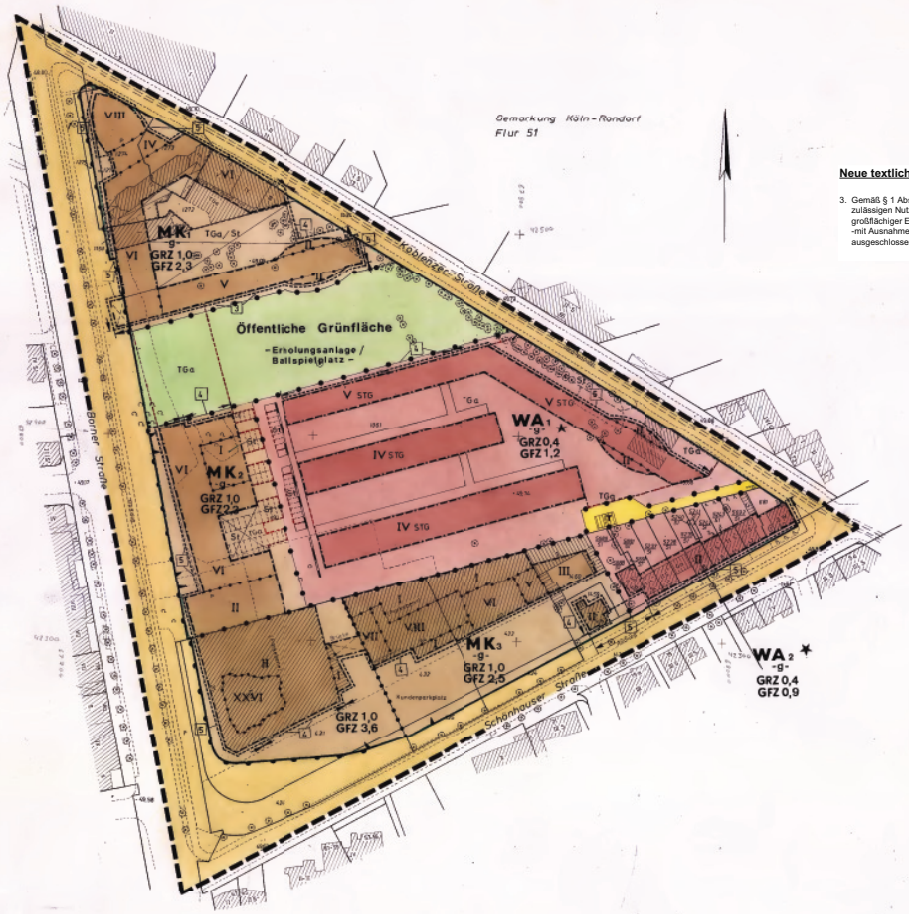

Neue textliche Festsetzung zur 1. Änderung

3. Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind aus der allgemein zulässigen Nutzungsart der Einzelhandelsbetriebe, die Anlage großflächiger Einzelhandelsbetriebe i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO -mit Ausnahme der festgesetzten MK2 und MK3 Baugebiete- ausgeschlossen.

Hinweise

1. Es gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt 1990 I S. 132).
2. Der zeichnerischen Ausarbeitung des Bebauungsplanes liegt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I S. 58) zugrunde.
3. Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preuß. Fluchtliniengesetzes von 1875, des Aufbaugesetzes Nordrhein-Westfalen, des Bundesbaugesetzes und des Baugesetzbuches (BauGB) treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außerKraft.
4. Das Areal gehört zum archäologischen Fundgebiet „Römisches Gräberfeld Severinstr./Bonner Str.". Bei allen mit Bodeneingriffen verbundenen Vorhaben sind baubegleitende archäologische Untersuchungen im Rahmen von §§ 15 und 16 DSchG NW durch das Römisch-Germanische Museum/Archäologische Bodendenkmalpflege erforderlich.
5. Der Planbereich ist durch Straßenverkehrslärm und Gewerbeemissionen vorbelastet. Aus diesem Grund wird in der Planzeichnung für das Wohngebiet -WA"- dargestellt.

Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Kerngebiet -MK- die nach § 7 Abs. 2 zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig.
2. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im MK die nach § 7 Abs. 3Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 3 fallen nicht zulässig.
3. ~~Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind aus der allgemein zulässigen Nutzungsart der Einzelhandelsbetriebe, die Anlage großflächiger Einzelhandelsbetriebe i. S. von § 11 Abs. 3 BauNVO -mit Ausnahme desbestehenden Lebensmittelmarktes Bonner Straße 211 und der nördlich anschließenden zweigeschossigen Baufläche- ausgeschlossen.~~
4. Gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind im MK 1 und im MK 3 ab dem zweiten Obergeschoss und im MK 2 ab dem zweiten Obergeschoss Wohnungen zulässig.
5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an den Gebäudeteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen sind.
6. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO werden die nachfolgenden Ausnahmen nach Art und Umfang für das WA zulässig:
   Treppenhäuser dürfen beim Geschossbau nicht mehr als 20% der gesamten Fassadenbreite einnehmen. Sie dürfen bis in das jeweilig oberste Geschoss reichen und die Baugrenze maximal 1,50 m überschreiten.
   Erker und Balkone dürfen maximal 1,50 m über die Baugrenze vortreten. Sie dürfenmehr als 30% der Fassadenfläche pro Geschoss und Gebäudeseite einnehmen.
   Vordächer dürfen max. 3,0 m über die Baugrenze vortreten und nicht mehr als 30% der Fassadenfläche pro Gebäudeseite einnehmen. Vordächer sind nur über dem Erdgeschoss zulässig.
7. Gemäß § 21 a Abs.5 BauNVO kann die zulässige Geschossfläche im MK 1 und im WA1* um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden. Die Festsetzungen bezüglich der Geschossigkeit sind jedoch einzuhalten.
8. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch Grundflächen unterirdischer Garagen mit ihren Zufahrten im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1*) bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.
9. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird für Flachdächer auf den Gebäuden eine mindestens 80% der Dachfläche überdeckende Dachbegrünung (extensiv) festgesetzt, sobald die Grundfläche bebaut wird bzw. nach Abbrüchen alter Aufbauten neu bebaut wird.
10. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind Tiefgaragen mit einer intensiven Begrünung auf einer Erdüberdeckung von mind. 80 cm zu bepflanzen, soweit keine anderweitigen Festsetzungen entgegenstehen.

Gestalterische Festsetzungen

1. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauNVO sind mit Ausnahme der zweigeschossigen Wohnbebauung (WA) im Plangebiet nur Gebäude mit Flachdächern zulässig.
2. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauNVO ist je vier Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 26.10.2000 beschlossen, den Planentwurf nach § 3 Abs. 3 BauGB zu ändern bzw. zu ergänzen und ihn nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung erneut öffentlich auszulegen. Siegel gez. Klipper Vorsitzender Köln, den 23.11.2000	Der Planentwurf hat in der Zeit vom 28.11. bis 12.12.2000 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung erneut öffentlich ausgelegen. Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag gez. Fedde Köln, den 02.02.2001
Es wird bescheinigt, daß diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Planz V 90 entspricht. (Stand Januar 1998) Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster Abteilung für Bau- und Planungsrechtsdokumentation, Kartographie gez. Schmidt Obervermessungsrätin Köln, den 06.10.2000	Für den Planentwurf Stadtplanungsamt gez. Haferichter Ltd.Stadtbaudirektor Köln, den 25.07.2000 Dezernat für Wirtschaft und Stadtentwicklung gez. Fruhner beigeordneter Köln, den 26.07.2000
Die Planaufstellung, ~~Änderung, Ergänzung~~ ist vom Rat der Stadt Köln am 02.05.1996 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 13.05.1996 ortsüblich bekannt gemacht worden. Köln, den Oberbürgermeister	Die Bürgerbeteiligung hat in der Zeit vom 11.01. bis 15.01.1999 (~~vom ~~ bis ~~ ~~) gemäß § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. gez. Dombois Bezirksvorsteher Köln, den 27.10.2000
Siegel gez. Klipper Vorsitzender Köln, den 26.07.2000	
Der Planentwurf hat in der Zeit vom 01.08. bis 31.08.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung offengelegen. Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag gez. Fedde Köln, den 10.10.2000	Der Planentwurf ist gemäß § 3 Abs. 3 BauGB nach einer einschränkten Beteiligung nach § 13 BauGB durch Beschluß des Rates am geändert worden. Der Oberbürgermeister In Vertretung Stadtdirektor Oberbürgermeister Köln, den 18.04.2001
Dieser Bebauungsplan ist vom Rat in seiner Sitzung am 05.04.2001 mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen worden. Der Oberbürgermeister In Vertretung Stadtdirektor Oberbürgermeister Köln, den 18.04.2001	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 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 11.05.2001 erfolgt. Oberbürgermeister Köln, den 07.06.2001	

Zeichenerklärung

Planung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet (siehe weiter Hinweise 4.)
- 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. g/o zwingend
- z.B. V/II Höchst- u. Mindestgrenze
- g geschlossene Bauweise
- o offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- ED Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- Hauptfirstrichtung
- Baulinie
- Baugrenze
- Grenzen von unterschiedlicher Nutzung sowie von Maßen baulicher Nutzungen
- Grenze zwischen unterschiedlichen Nutzungsarten
- Stellplätze
- Garagen
- Gemeinschaftsstellplätze
- Gemeinschaftsgaragen
- Tiefgaragen
- Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentl. Parkflächen
- Ein- u. Ausfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen für die Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme, Abwasser oder festes Abfallstoffe sowie für Abwasserrohre
- Trafostation
- Öffentl. Grünflächen
- Private Grünflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Wald
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Bäume zu erhalten
- Bäume zu pflanzen
- Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Denkmalschutz
- Flächen die dem Landschaftsschutz unterliegen
- Grenze der Wasserschutzzone
- Flächen für Bahnanlagen
- Lärmpegelbereichsgrenze
- z.B. 4 Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109
- Lärmpegelbereichsende
- Überdachung
- Lärmschutzwand
- STG Stahlgeschoss

Arbeitstitel: Koblenzer Straße

Bebauungsplan Nr. 67420/08

Maßstab 1:1000

0 50 100m

Stadt Köln Der Oberbürgermeister

Bestand

- vorhandene Gebäude
- I..II Zahl der Vollgeschosse
- ausgebautes Dachgeschoß
- S..W Dachform
- Baum
- Bahngleis
- Bordstein
- topographische Begrenzung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- 46,71 vorh. Höhenlage über NN

Anlage 3