

ANLAGE 4

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).

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.

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.

In den Hochwasserrisikokarten ist das Gebäude Mühlenbach 49 als potentielle Überschwemmungsfläche bei einem Hochwasser von 12,50 m Kölner Pegel (500-jähriges Hochwasser) abgebildet. Schutzmaßnahmen sind 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. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind archäologische Ausgrabungen des Römisch-Germanischen Museums/Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln von bis zu 20 Wochen Dauer einzuplanen.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 8 BauNVO wird das im Bebauungsplan gemäß § 4a BauNVO festgesetzte besondere Wohngebiet (WB) hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzungen und Betriebe gegliedert und gekennzeichnet.

- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im WB 1 und WB 2 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche größer 800 m² sowie Sex- und Erotik-Shops unzulässig.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im WB 1 und WB 2 Gewerbebetriebe des sexuellen Amüsier- und Unterhaltungsbereiches (z. B. Bordelle und bordellähnliche Betriebe) unzulässig.
- 1.4 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im WB 2 Schank- und Speisewirtschaften (Esslokale, Imbissstuben, Weinstuben, Bierlokale, Trinkhallen u. Ä.) sowie Läden und andere Verkaufsstellen, die überwiegend Getränke aller Art und/oder Speisen zum Verzehr anbieten unzulässig.
- 1.5 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4a Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

- 2.1 Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen im WB 1 als Ausnahme festgesetzt, dass straßenseitig im Erdgeschoss Vordächer die Baugrenze bis maximal 1,25 m überschreiten können, sofern eine lichte Durchgangshöhe von 3,50 m eingehalten wird.
- 2.2 Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen im Bebauungsplan als Ausnahme festgesetzt, dass die gemäß den gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zulässigen Werbeanlagen die Baugrenze entsprechend den Festlegungen überschreiten können.

3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 3.1 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. Telekommunikationsleitungen

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

Gestalterische Festsetzungen

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

1. Dachform

- 1.1 Im Plangebiet sind ausschließlich die in den räumlich bestimmten Bereichen festgesetzten Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° gelten als Flachdächer.

2. Unzulässige Werbeanlagen

- 2.1 Werbeanlagen an Bauzäunen, Erkern und Balkonbrüstungen.
- 2.2 Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Sichtflächen oder mit einer entsprechenden Beleuchtung (einschließlich Lichtprojektionen).
- 2.3 Akustisch unterstützte bzw. rein akustische Werbeanlagen, die aus Ladenlokalen heraus den öffentlichen Raum beschallen.

3. Zulässige und genehmigungspflichtige Werbeanlagen

- 3.1 Werbeanlagen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zulässig, wenn diese den nachfolgenden Kriterien nicht widersprechen:
 - 3.1.1 Werbeanlagen dürfen jeweils nur zwischen dem Erdgeschoss und der Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses des Gebäudes angebracht werden.
 - 3.1.2 Werbeanlagen müssen jeweils so angeordnet werden, dass sie Fenster- und Schaufensterflächen weder teilweise noch vollständig verdecken.
 - 3.1.3 Das Bekleben der Schaufensterflächen mit Folien o. Ä. ist zulässig, wenn die beklebte Fläche nicht mehr als 10% der jeweiligen Schaufensterfläche einnimmt.
 - 3.1.4 Die beklebten Flächen nach Nr. 3.1.3 dürfen eine zusammenhängende Fläche von maximal 1,5 m² je Schaufenster in Anspruch nehmen.
 - 3.1.5 Schriftzüge aus Einzelbuchstaben dürfen abweichend von Nr. 3.1.4 auf der Wandfläche (Fassade) angebracht werden, wenn jeder Einzelbuchstabe eine maximale Höhe von 0,75 m nicht überschreitet. Der Schriftzug darf nicht auf ein anderes Gebäude oder eine baulich getrennte Wand übergehen.
 - 3.1.6 Flächig auf die Wandfläche (Fassade) angebrachte Werbeanlagen dürfen maximal 0,25 m vor die Bauflicht auskragen und in den Straßenraum hineinragen. Maßgeblich ist der Abstand zwischen der aufgehenden Fassade des Anbringungsgebäudes (Hauswand) und dem parallel dazu entferntesten Punkt der Werbeanlage.

- 3.1.7 Senkrecht zur Wandfläche (Fassade) stehende Werbeanlagen von Schank- und Speisewirtschaften dürfen bis zu 1,00 m vor die Bauflucht auskragen und in den Straßenraum hineinragen, sofern eine lichte Durchgangshöhe von 3,50 m eingehalten wird. Die Fläche der senkrecht zur Hauswand angebrachten Werbeanlagen darf einschließlich der Befestigung 1,0 m² nicht überschreiten.
- 3.2 Zulässige Werbeanlagen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes, die eine Fläche größer als 1,00 m² einnehmen, bedürfen der Genehmigung.