

Anlage 5

KENNZEICHNUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB werden im Bebauungsplan teilförmigen des ehemaligen Pferdetrachtfelds der Stadt Köln vor Realisierung der Planung folgende Kennzeichnungen:

- Der Bereich MP 4 und Umgebung mit abfließendem Blei- und Arsen-Belastungen.
- Besonderheiten (auffällige Blätter und Zweigzweigen).

Die vorgenannten Kennzeichnungen erfolgen auf der Grundlage des Gutachtens der Firma Stüttmann Geotechnik Seestadt vom 31.10.2001; Hinweis: Zur Sicherstellung der getahroten gewerblichen Nutzung des Areals sind den gekennzeichneten Bereichen Sicherungsmaßnahmen und Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Die ordnungsgemäße Sanierung sowie die Entsorgung des Materials ist unter sachgutachterlicher Begleitung und unter Befüllung der Planung durchzuführen.

HINWEISE

- Der Bereich RKS 5 mit festgestellten PKW-Belastungen.
- Der Bereich RKS 4 mit festgestellten BTX-Belastungen.
- Die vorgenannten Kennzeichnungen erfolgen auf der Grundlage des Gutachtens der Firma GfW-Umwelttechnik vom 15.11.1996.

Hinweis: Zur Sicherstellung der getahroten gewerblichen Nutzung des Areals sind die punktuell gekennzeichneten Bereiche näher einzugegrenzen.

In Abhängigkeit der Detaillierung sind Sondermaßnahmen und Sicherungsmaßnahmen zu treffen. Einheitliche hierzu sowie ablauftechnische und einsorgungstechnische Belange sind unter Bezugnahme des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln im Verbundenschulz am Umwelt und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln im Verbundenschulz zu regeln.

HINWEISE

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

2. Es gilt die Bauunterschriftenverordnung – BauUVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBL I S. 152).

3. Der Zeichnerfehlerausbildung – PlanZfA 90 – vom 18. Dezember 1990 (BGBL 1991 S. 58) zugrunde.

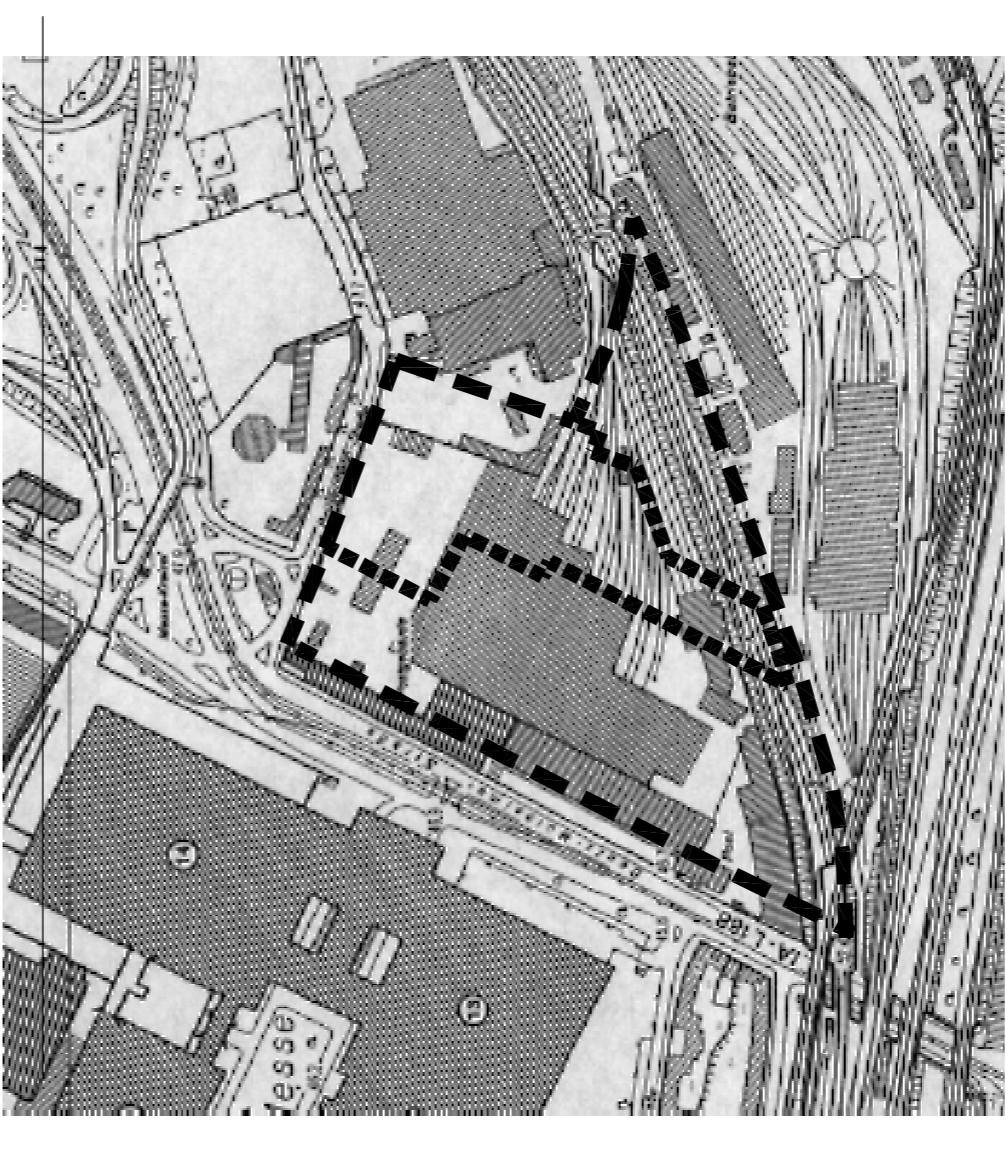
4. Es gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenstellen Gestaltunggrundzügen und Biologiekreis (Amtsblatt 1991 S. 58) zugrunde.

5. Das Profil der festgesetzten Verkehrsfläche als auch der formulierten Gestaltunggrundzügen und der Stadt Köln vom 29. November 2000 und den dort informatorisch vermerkt.

6. Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bauungspfades bestehende Rechtssetzung aufgrund des Preuß. Fluchtliniengesetzes von 1875, des Bungsgezuges aus dem Nordrhein-Westfalen und des Bungsgezuges aus dem Rechtsverbindlichkeit des Bauungspfades außer Kraft.

7. Zur Sicherung der Stromversorgung der genannten Bebauung sind Traktorstellen erforderlich, die in die geplanten Gebäudeintegriert werden sollen. Die Standorte müssen eine Außenbelüftung ermöglichen.

8. Im Plangebiet ist mit Bombenbildung/Kampfmitteln zu rechnen. Vor Auffnahme von Bauarbeiten (ca. 6 Wochen vorher) ist der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln unter Nennung des Katasternr.: 22.5-3-5135000-294/06 sowie der Bebauungsplannummer einzuschalten.



Arbeitstitel: 1. Änderung Büropark Deutz-Mülheimer Straße in Köln -Deutz

Bebauungsplan Nr. 69459/03-00-01

Maßstab 1:1000

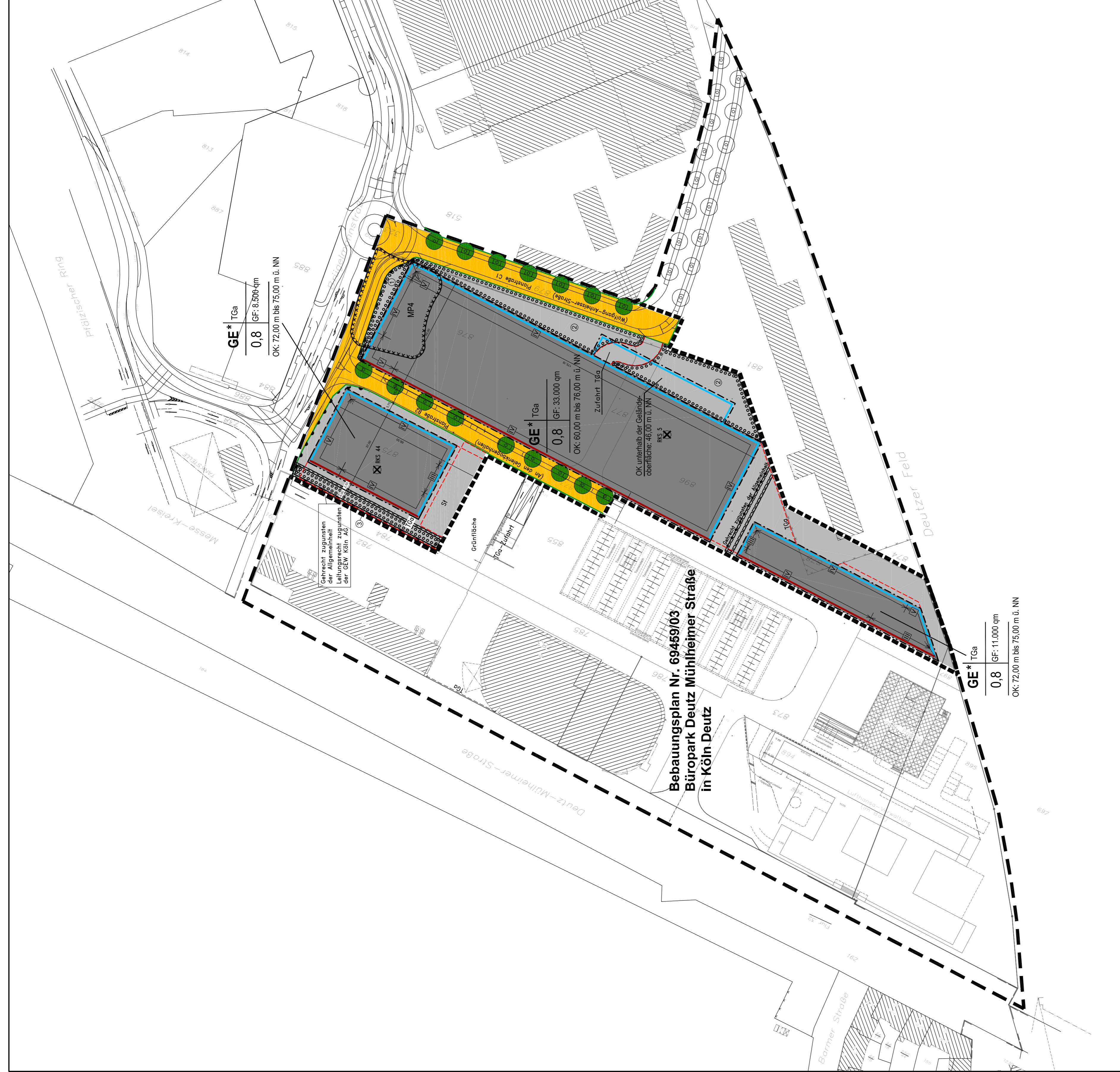
Stadt Köln

Der Oberbürgermeister



Stadt Köln

Der Oberbürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 3 BauNU wird im Bebauungsplan das Baugebiet "Gewerbegebiet" (Ge*) nach § 8 BauNU festgesetzt. Das vorgenannte Gewerbegebiet ist in Bereiche unterschiedlicher Differenzierungen gegliedert und gekennzeichnet.

1.2 Gemäß § 8 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 5 BauNU wird für das Gewerbegebiet ein Bereich der Bezeichnung Ge* festgesetzt:

① Alle Betriebsarten der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturwirtschaft Land- und Verbraucherschutz – 3-8804/25.1 vom 06.06.2007 (Ministerialblatt NRW 2007 Seite 659) sind nicht zulässig.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNU sind Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNU können die festgesetzten Oberkanten der baulichen Anlagen durch untergeordnete Bauteile bzw. baulichen Zugehörungen (z.B. Aufzugsüberführungen, Lüftungseinrichtungen) auf den Anlagen derart überschritten werden. Das höchstmögliche Maß der Oberkante einer Dachfläche beträgt 300 m in der Höhe; der Flächenanteil der Überschreitung in Dachfläche darf insgesamt 25 % nicht überschreiten. Die vorgenannten Bauteile und Anlagen müssen von der jeweiligen Dachfläche begrenzt werden, sofern zurückzuführen wie sie selbst hoch sind.

2.2 Überschreitung der Baugrenzen/Baulinien

Die festgesetzten Baugrenzen/Baulinien der überbaubaren Grundstücksfläche westlich der Planstraße C1 darf im Erdgeschoss für die Ausbildung eines Hausingangsbereichs überschritten werden, sofern folgende Maße eingehalten werden:

- Länge max. 31,50 m
- Tiefe max. 3,50 m
- Höhe max. 3,50 m

Die festgesetzten Baugrenzen/Baulinien der überbaubaren Grundstücksfläche östlich der Planstraße B 2 dürfen ab der Höhe 54,50 m über NN durch Sonnenschutzvorkehrungen (z.B. Markisen) bis maximal 2,75 m in Überschreitung gehen.

Die festgesetzten Baugrenzen bzw. Baulinie der überbaubaren Grundstücksfläche westlich der Planstraße B 2 dürfen durch einen Vordach um maximal 1,00 m in Überschreitung werden.

2.3 Unterschreitung der westlichen Baugrenzen der Überbaubaren Grundstücke für die Ausbildung von Fassadenrinnen in Überschreitung werden, sofern das Maß der Unterschratung weniger als 1,25 m beträgt.

2.4 Die festgesetzten westlichen Baugrenzen der Überbaubaren Grundstücke für die Ausbildung von Fassadenrinnen in Überschreitung werden, sofern das Maß der Unterschratung weniger als 1,25 m beträgt.

3. Vorfahrten zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.1 Schallschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) festgesetzt, dass entsprechend den im Bauungspfaden dargestellten Lärmpiegelbereichen Schallschutzaufnahmen nach DIN 4109-Schallschutz im Hochbau, Ausweise Nov. 1989 – an den Außenbauteilen (Fassaden, Dächer, Aussentüren und Fenster) entsprechend den Raumarten oder Raumnutzungen zu treffen sind. Die daraus resultierenden Bauschallabminderungsmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall genehmigt werden, wenn im Bauaufsichtlichen Bereich eine niedrigere Schallpegelbereiche, als im einzelnen Gebäudeniveau bzw. in einzelnen Geschosssebenen nachgewiesen werden.

4. Pflanzbindungen

4.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in der Bebauung sind auf den zum Anpflanzen Genehm. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen nachfolgende Bauplatten und Stückzahlen zu pflanzen:

– im Bereich der Planstraßen B2 und C1 sind entlang der jeweils östlichen Straßenseite in Abständen von 10–14 m Straßenbäume BF 41 (GH 742) zu pflanzen

– auf den mit der Ziffer ③ festgesetzten Flächen:

- 5 Einzelbäume BF 41 (GH 742), fremdländische Arten sind auf mindesstens 50 % der Gesamtfläche
- auf den mit der Ziffer ② festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB) sind fremdländische Arten zu pflanzen

4.2 Dachbegruung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass bei neu zu errichtenden Gebäuden mindestens 70 % der Dachflächen

– auf der mit der Ziffer ③ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ④ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ⑤ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ⑥ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ⑦ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ⑧ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ⑨ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ⑩ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ⑪ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ⑫ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ⑬ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ⑭ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ⑮ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ⑯ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ⑰ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ⑱ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ⑲ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ⑳ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ㉑ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ㉒ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ㉓ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ㉔ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ㉕ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ㉖ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ㉗ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ㉘ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ㉙ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ㉚ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ㉛ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ㉜ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ㉝ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ㉞ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ㉟ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ㉟ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ㉟ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ㉟ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ㉟ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ㉟ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ㉟ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ㉟ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ㉟ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ㉟ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ㉟ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ㉟ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ㉟ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ㉟ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ㉟ festgesetzten Flächen (Gehäuse zugunsten Leitlinie nach § 46 BauGB)

– auf der mit der Ziffer ㉟