# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO wird für das Gewerbegebiet festgesetzt: Einzelhandelsbetriebe, die sich an Endverbraucher wenden, sind nicht zulässig; hiervon ausgenommen sind Verkaufsstellen, die in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks– und produzierenden Gewerbebetrieben stehen.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

## 2. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

2.1 Schallschutz
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm) festgesetzt, dass im gesamten Planbereiche entsprechend dem Lärmpegelbereich III bzw. entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – an den Aussenbauteilen (Fassaden, Dächer, Aussentüren und Fenster) entsprechend den Raumarten oder Raumnutzungen zu treffen sind. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner, unterschiedlicher Aussenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen schallschutzes nachgewiesen wird.

## 3. Pflanzbindungen

Baumfestsetzungen

3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind beidseitig der Brügelmannstraße – ab Planstraße C 1 – in einem Abstand von 10 bis 15 m Straßenbäume zu pflanzen.

Es sind nur einheimische und standortgerechte Straßenbäume – BF 41 – und nur jeweils eine Baumart in dem Straßenzug zulässig.

Die festgesetzten Straßenbäume innerhalb der Verkehrsfläche sind den Eingriffen durch die Verkehrsfläche zugeordnet.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

3.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind entlang der vorhandenen und geplanten Gewerbeflächen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt:

M1 Die Fläche ist bis zu 70 % mit einer Glatthaferwiese –EA1– und zu 30% mit einheimischen und standorgerechten Sträuchern – BB1 – zu bepflanzen.

M2 Die Fläche ist mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern – BB1– zu bepflanzen.

Die Flächen dürfen für Zufahrten bis. max. 6,00 m Breite genutzt werden

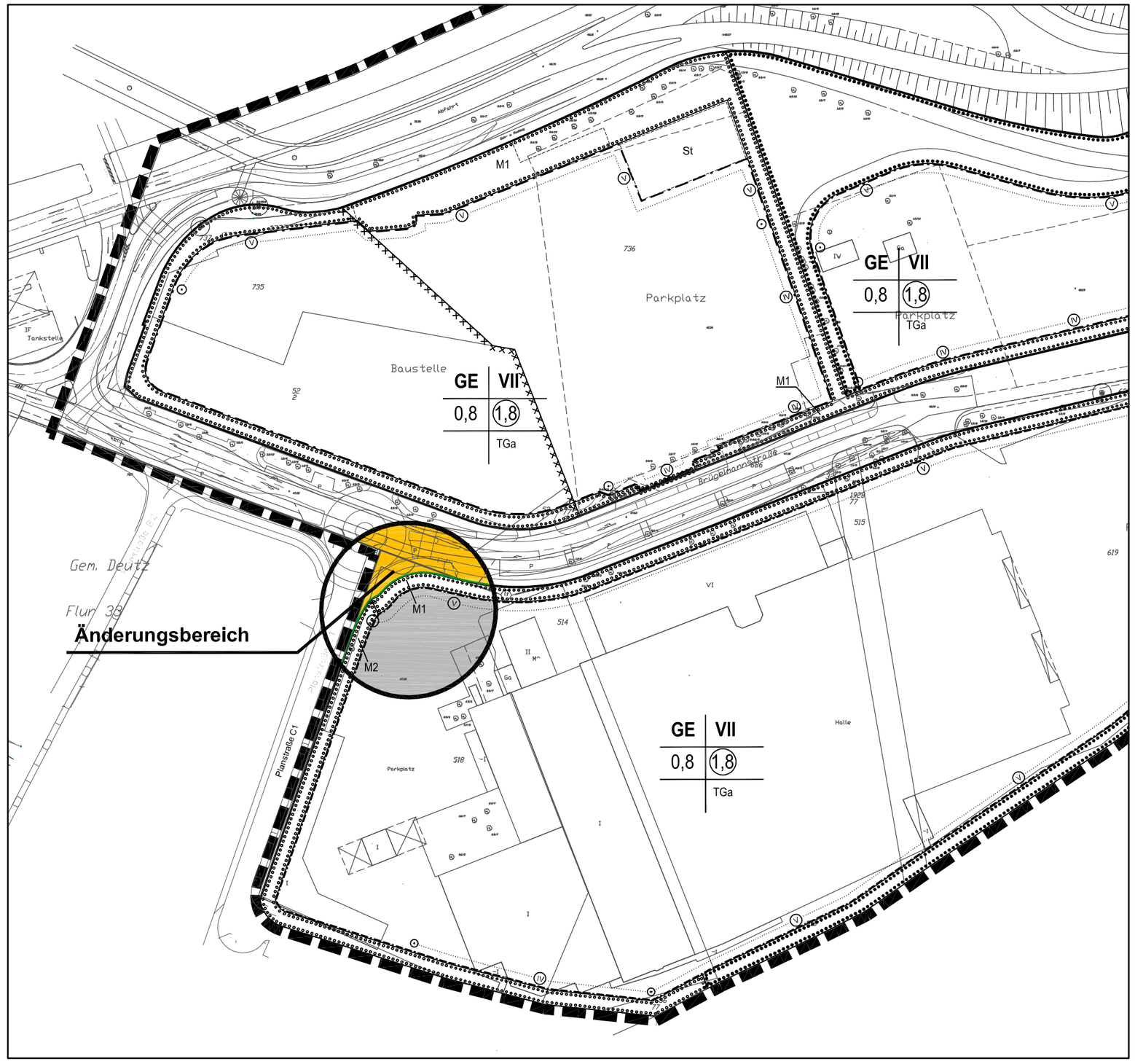
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt

– im Bereich der vorhandenen Gehölze entlang der Zufahrt zur Stadtautobahn

– entlang der östlichen und südlichen Grundstücksgrenze des Betriebsgelände der Firma Brügelmann

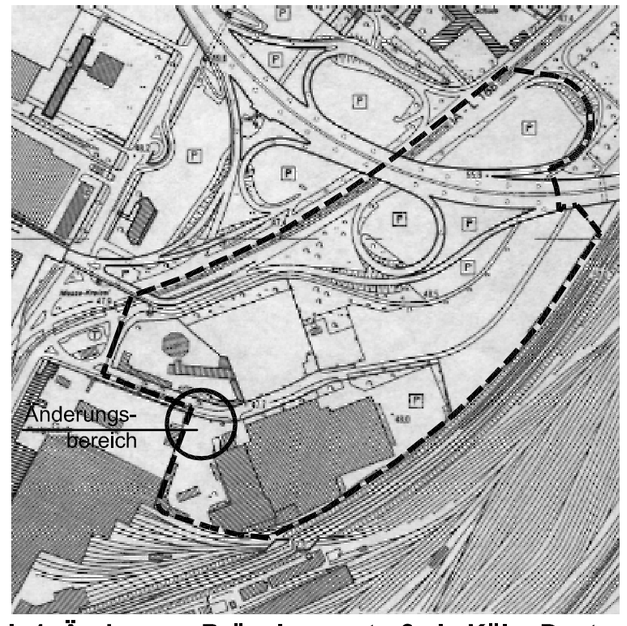
Allgemein

Die Umsetzung der vorhandenen Maßnahmen erfolgt gemäß der Grundsätzen zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs– und Ersatzmaßnahmen als Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135a bis c BauGB.




# HINWEISE

1. Es gilt das Baugesetzbuch –BauGB– vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)– (zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
1. Es gilt die Baunutzungsverordnung –BauNVO– in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132).
2. Der zeichnerischen Ausarbeitung des Planes liegt die Planzeichenverordnung – PlanzV 90– vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I S. 58) zugrunde.
3. Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preuss. Fluchtliniengesetzes von 1875, des Aufbaugesetzes Nordrhein–Westfalen und des Bundesbaugesetzes treten mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes außer Kraft.
4. Das Profil der festgesetzten Verkehrsfläche als auch der Baumstandorte im Bereich des Bebauungsplanes ist nur zur Information vermerkt.
5. Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NW ist in Bereich der neuen zu entwickelden GE–Flächen das anfallendee Niederschlagswasser über belebte bodenschichten zu versickern.
6. Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern /Kampfmittel zu rechnene. Vor Aufnahme von Bauarbeiten (Ca. 3 Monate vorher) ist das Gelände zu untersuchen und ggf. der Kampfmittelräumungsdienst der Bezirksregierung Köln enzuschalten.




**Arbeitstitel: 1. Änderung Brügelmannstraße in Köln -Deutz**

Es wird bescheinigt, daß diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 der Planz V 90 entspricht. (Stand: Dezember 2001)

Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
Vermessungsabteilung
Im Auftrag

gez. Schnittlein
städt. Vermessungsdirektor

Köln, den 10.05.05

Für den Planentwurf:
Stadtplanungsamt

Dipl.–Ing. Arch.
Amtsleiterin

Köln, den .....

Dezernat IV – Stadtentwicklung, Planen und Bauen

Beigeordneter

Köln, den .....

Die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 26.10.06 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 15.11.06 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Vorsitzender

Köln, den .....

Die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Bebauungsplanes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 26.04.07 beschlossen und am 16.05.07 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Vorsitzender

Köln, den .....

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 24.05.07 bis 25.06.07 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen.

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

.....

Köln, den .....

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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 .....

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluß der 1. Änderung des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am ..... erfolgt.

Oberbürgermeister

Köln, den .....

## Zeichenerklärung

**Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

- GE — Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO
- 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)
- (1,8) — Geschoßflächenzahl (GFZ)
- VII — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB**

- Baugrenze

**Verkehrsflächen sowie der Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 und Abs. 6 BauGB**

- Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche

**Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB**

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- TGa — Tiefgaragen
- St — Stellplätze

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- geplanter Baum (Standort nur nachrichtlich)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- V — Lärmpegelbereich V nach DIN 4109
- M1/M2 — s. textl. Festsetzungen Nr. 3.2

**Sonstige erläuternde Planzeichen ohne Rechtscharakter**

- vorhandenes Gebäude
- 510 — Grenze vorhandener Flurstücke

# Bebauungsplan
# Nr. 69459/04-00-01

Maßstab 1:1000

0 10 20 40 60 80 100m

Stand: 18.12.2007

Stadt Köln

**Der Oberbürgermeister**

# Anlage 3