

Hinweise

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung

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, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Das Profil der festgesetzten Verkehrsfläche ist nur zur Information vermerkt.

Das Plangebiet liegt im archäologischen Fundgebiet. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen sind archäologische Ausgrabungen des Römisch-Germanischen Museums/Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln von bis zu 20 Wochen Dauer einzuplanen.

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten (Aktenzeichen 22.5-3-5315000-316/09).

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Kerngebiet (MK) die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im MK die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen, nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Höhe der baulichen Anlagen

- 2.1 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO werden für die Höhe der baulichen Anlagen folgende Ausnahmen festgesetzt:
 - a) Die nachträgliche Anhebung der Dachhaut zur Verbesserung des Wärmeschutzes bei bestehenden Gebäuden kann das festgesetzte Höhenmaß der maßgeblichen baulichen Anlage um höchstens 25 cm überschreiten.

- b) Untergeordnete Bauteile beziehungsweise technische Aufbauten (z. B. Antennen, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter etc.) können auf bestehenden Flachdachflächen das festgesetzte Höhenmaß überschreiten. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,0 m in der Höhe; der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30% nicht übersteigen. Die vorgenannten Bauteile und Aufbauten müssen vom Rand der baulich zugeordneten Dachfläche mindestens soweit zurücktreten, wie sie selbst hoch sind.

3. Bauweise

- 3.1 Gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO wird für die zwingend fünf- beziehungsweise sechsgeschossig festgesetzte Straßenrandbebauung geschlossene Bauweise festgesetzt.
- 3.2 Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für den Planbereich, der nicht unter 3.1 bestimmt ist, abweichende Bauweise durch die Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. An Gebäudeseiten mit Baulinie gilt geschlossene Bauweise (ohne Grenzabstand). An Gebäudeseiten mit Baugrenze gilt offene Bauweise (mit Grenzabstand).

4. Überbaubare Grundstücksfläche

- 4.1 Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen folgende Ausnahmen festgesetzt:
 - a) Im Erdgeschoss können Vordächer die festgesetzten Baugrenzen bis maximal 1,25 m überschreiten. Straßenseitig ist zusätzlich eine lichte Durchgangshöhe von mindestens 3,50 m einzuhalten.
 - b) Die nach den gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zulässigen Werbeanlagen können die Baugrenze entsprechend den Festlegungen überschreiten.
 - c) Nachträgliche Bekleidungen oder Verblendungen von Außenwänden zur Verbesserung des Wärmeschutzes bei bestehenden Gebäuden können die Baugrenze/Baulinie um höchstens 25 cm überschreiten. Die Einhaltung nachbarrechtlicher Bestimmungen bleibt hiervon unberührt

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden festgesetzt:
 - a) Passive Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend dem in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereich 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.
 - b) Aufenthaltsräume von Wohnungen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 6 beziehungsweise Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind straßenseitig zur Gereonstraße nicht zulässig.

6. Telekommunikationsleitungen

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

7. Maß der Tiefe der Abstandfläche

- 7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird das Maß der Tiefe der Abstandfläche im Bebauungsplan abweichend von der Landesbauordnung – BauO NRW festgesetzt:

Die Tiefe der Abstandfläche beträgt 0,25 der Wandhöhe.

8. Fläche für Bepflanzungen

- 8.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mindestens 85 % der eingeschossig festgesetzten Flachdachfläche (ohne Parkpalette) mit einer Extensivbegrünung – wie z. B. Bodendecker, Stauden, Gräser und Blumen – zu überdecken.

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. Zulässige Werbeanlagen

- 1.1 Werbeanlagen sind nur an den straßenseitigen Wänden von Gebäuden unterhalb der jeweils obersten Vollgeschossdecke zulässig.
- 1.2 Der Flächenanteil der Werbeanlagen insgesamt je Gebäude darf 10% der Fassadenfläche, d. h. ausschließlich der Flächenanteile von Fenstern, Türen und sonstigen Glasflächen, nicht übersteigen.
- 1.3 Schriftzüge aus Einzelbuchstaben dürfen 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.
- 1.4 Flächig auf die Wandfläche (Fassade) angebrachte Werbeanlagen dürfen maximal 0,25 m vor die Bauflucht 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.

2. Unzulässige Werbeanlagen

- 2.1 Werbeanlagen an Bauzäunen, Erkern und Balkonbrüstungen und
- 2.2 Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Sichtflächen oder mit einer entsprechenden Beleuchtung (einschließlich Lichtprojektionen) sind nicht zulässig.

3. Dachform

- 3.1 Im Plangebiet sind im Bereich der zwingend fünf- beziehungsweise sechsgeschossig festgesetzten Bebauung ausschließlich Satteldächer zulässig.
- 3.2 Für die eingeschossig festgesetzte Bebauung wird Flachdach festgesetzt. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° gelten als Flachdächer.

Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

1. Das nach Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) unter Schutz gestellte Baudenkmal Gereonstraße 18-32 (Gereonshaus).
2. Das nach Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) unter Schutz gestellte Bodendenkmal Nr. 235 (Gereonstraße).

Hinweis:

Die Durchführung von Baumaßnahmen in Verbindung mit Bodeneingriffen bedarf gemäß §§ 9 und 12 DSchG NW der Erlaubnis durch die Untere Denkmalbehörde, hier das Römisch-Germanische Museum/Archäologische Bodendenkmalpflege und Denkmalschutz der Stadt Köln.