

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GE 1/GE 2) nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO zulässig.
- 1.2. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im GE 1/GE 2 die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im GE 1/GE 2 die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 1.4 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im GE 1/GE 2 Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
- 1.4.1 Zulässig sind -abweichend von der vorstehenden Regelung- Verkaufsstellen, die in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Betrieben stehen und baulich untergeordnet sind. Im GE 2 ist in der im Plan gekennzeichneten Fläche südlich des S-Bahn Haltepunktes im Erdgeschoss Einzelhandel zulässig. Im GE 1 ist darüber hinaus ein Einzelhandel für Bürobe-  
darf/-einrichtungen/-ausstattungen mit einer max. Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> zulässig.

## 2. Lärmschutz

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. 1998) zu treffen. Hierbei ist die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen sicher zu stellen. Im Einzelfall ist die Minderung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung der Nachweis erbracht wird, dass die Innenpegel gemäß DIN 4109 eingehalten werden.

## 3. Grünfestsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden folgende Grünfestsetzungen getroffen:

### Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Pflanzung von einheimischen und standortgerechten Sträuchern auf mindestens 20 % der Flächen –Biotoyp: BB1 gemäß der Anlage zur Satzung der Stadt Köln vom 29.11.2000 zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a-135 c BauGB.
- Pflanzung von insgesamt min. 16 einheimischen, standortgerechten, großkronigen Laubbäumen- Biotoyp: BF 31 gemäß o.g. Satzung.

### Stellplatzbegrünung

Je 4 Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum- Biotoyp: BF 31 gemäß o.g. Satzung zu pflanzen mit einer Baumscheibe von mind. 4 m<sup>2</sup>.

### Dachbegrünung

Mindestens 50 % der freien Dachflächen sind für eine Extensivbegrünung mit einer mindestens 15 cm dicken Vegetationsschicht zu überdecken und zu begrünen.

### Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Im Rahmen der Planfeststellung für die DB-Ausbaustrasse Köln-Aachen sind als Ausgleichsmaßnahme „6 Einzelhochstämme“ gepflanzt worden. Diese sind dauerhaft zu erhalten.

## HINWEISE

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006, S. 3316).
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
3. Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. 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.
5. Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt.
6. Das Plangebiet ist durch überhöhte Straßenverkehrslärmimmissionen vorbelastet.
7. Im Bereich des Bebauungsplanes befindet sich nördlich der Widdersdorfer Straße der Altstandort Nr. 40303 003 „Speditionen, Eigenbedarfs-Tankstelle“ und südlich der Widdersdorfer Straße die Altlastverdachtsfläche Nr. 305107 „Schrott-Verwertung, Tankstelle“. Bei Nutzungsänderungen im Bereich der v.g. Verdachtsflächen ist das Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Abteilung Boden- und Grundwasserschutz zu beteiligen.