

## 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).

Es gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 29.11.2000 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 58 vom 18.12.2000, S. 473).

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 Verkehrsflächen 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. (Az.: 22.5-3-5315000-164/09)

Die Altlastenverdachtsflächen am Gereonshof sind im Bebauungsplan mit Signatur gekennzeichnet. Außerdem befindet sich zwischen den Straßen Im Klapperhof, Spiesergasse und Von-Werth-Straße die Altlastenverdachtsfläche Nr. 10302 "Gaswerk Spiesergasse". Nach den vorliegenden Erkenntnissen gehen derzeit keine Gefährdungen von diesen Flächen für Menschen und Grundwasser aus. Bei Nutzungsänderungen/Abrissen der bestehenden Bebauung sowie bei Neubauten und Entsiegelungsmaßnahmen in den vorgenannten Bereichen sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren spezifische Untersuchungen erforderlich. Gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) beziehungsweise Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ist vom Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren eine Risikoabschätzung hinsichtlich Boden, Bodenluft und Grundwasser vorzunehmen und der Unteren Bodenschutzbehörde beim Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz der Stadt Köln vorzulegen.

Im südwestlichen Bereich der Bebauung zwischen Im Klapperhof, Hildeboldplatz und Gereonshof (Innenhof der Bestandsbebauung) ist bei Hochwasser mit Grundwasseraustritten zu rechnen. Nach der Hochwassergefahrenkarte der Stadt Köln ist bei einem Hochwasserstand des Rheins von 10,69 m Kölner Pegel mit einer Überflutungshöhe bis ca. 1,2 m und ab 11,30 m Kölner Pegel (100-jähriges Hochwasser) mit einer Überflutungshöhe bis ca. 2,4 m zu rechnen. Notwendige Schutzmaßnahmen gegen Auftrieb und Drängewasser sind vom Bauherrn selbst und in eigener Verantwortung am Bauobjekt zu treffen.

Das Plangebiet liegt im archäologischen Fundgebiet. 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. 7, 8 und 9 BauNVO wird das im Bebauungsplan gemäß § 6 BauNVO festgesetzte Mischgebiet (MI) hinsichtlich der Zulässigkeit der Wohnnutzung wie folgt gegliedert und gekennzeichnet:
- a) Im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 1 sind Wohnungen unzulässig.
  - b) Im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 2 sind Wohnungen allgemein zulässig.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im MI 1 und MI 2 die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise im MI 1 zulässig.
- 1.4 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im MI 1 und MI 2 Garagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (oberhalb der Geländeoberfläche) unzulässig.
- 1.5 Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind im MI 1 und MI 2 großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche größer 800 m<sup>2</sup>) nicht zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO wird für die baulichen Anlagen mit zwingend festgesetzter Höhe bestimmt, dass sich die Höhenangabe auf die Attikahöhe (Außenwand-/Hauptgesimshöhe) bezieht und die jeweils baulich zugeordnete Dachfläche diese Höhe als Höchstgrenze erreichen kann.
- 2.2 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) Transparente Brüstungen (z. B. aus Glas- oder Stabgitterelementen) von Flachdachflächen (z. B. Dachterrassen) können das festgesetzte Höhenmaß der maßgeblichen baulichen Anlage überschreiten, soweit diese Brüstungen selbst nicht höher als 1,1 m sind, das Höhenniveau von 72,6 m über NN nicht überschreiten und an den Gebäudeseiten, die an Straßen oder Flächen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit grenzen, von der Gebäudeaußenkante des darunterliegenden Geschosses mindestens 1,0 m zurücktreten.

- c) Dachausstiege von Flachdachflächen können das festgesetzte Höhenmaß der maßgeblichen baulichen Anlage um höchstens 2,0 m überschreiten, soweit diese Ausstiege selbst eine Höhe von 3,0 m nicht übersteigen, eine Grundfläche je Dachfläche von 10 m<sup>2</sup> unterschreiten und von den Gebäudeaußenkanten des darunterliegenden Geschosses mindestens 2,5 m zurücktreten.

### **3. Überbaubare Grundstücksfläche**

- 3.1 Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen folgende Ausnahmen festgesetzt:
  - a) Nachträgliche Bekleidungen oder Verblendungen von Außenwänden zur Verbesserung des Wärmeschutzes bei bestehenden Gebäuden können die Baugrenze/Baulinie um höchstens 25 cm überschreiten.
  - b) In den mit Kreuzschraffur dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen können Balkone ab dem ersten Obergeschoss und an bestimmten Gebäudeseiten die Baugrenze/Baulinie bis zu einer Tiefe von 2,75 m überschreiten. In den mit A und B in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind diese Balkone an der nördlichen und südlichen Gebäudeseite zulässig. In der mit C gekennzeichneten Fläche sind diese Balkone nur an der südlichen Gebäudeseite zulässig. In der mit D gekennzeichneten Fläche sind diese Balkone nur an der östlichen Gebäudeseite sowie an allen Gebäudeseiten im Innenbereich dieser Bebauung zulässig. Je Gebäudeseite dürfen diese Bauteile in der Summe 1/3 der Fassadenlänge je Geschoss nicht überschreiten.
  - c) Träger, Stützen und ähnliche Konstruktionselemente bei bestehenden Gebäuden können die Baugrenze/Baulinie um höchstens 35 cm überschreiten. Je Gebäudeseite dürfen diese Bauteile einen Flächenanteil von höchstens 1/3 erreichen.

### **4. Bauweise**

- 4.1 Gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO wird im Bebauungsplan die geschlossene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 4 in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB gilt für die obersten Geschosse der Flachdachbereiche abweichend, dass ein Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig ist. Der Grenzabstand muss in diesen Fällen mindestens 2,0 m betragen. Der Grenzabstand kann auf 1,0 m reduziert werden, wenn in den jeweils gegenüberliegenden Wänden keine Öffnungen vorgesehen sind und Brandschutzgründe nicht entgegenstehen.

### **5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

- 5.1 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 schall-

technischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

- 5.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind für Schlaf- und Kinderzimmer mit einem Außenlärmpegel nachts größer 45 dB(A) vor der Fassade entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

## **6. Telekommunikationsleitungen**

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

## **7. Fläche für Bepflanzungen**

- 7.1 In der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gelten die nachfolgenden Bestimmungen:
- a) Unterbaute Flächen (Untergeschosse, Tiefgaragen) müssen mit einer mindestens 60 cm starken Erd- oder Substratschicht überdeckt werden.
  - b) Im Bereich der zu pflanzenden Einzelbäume ist diese Überdeckung mindestens 1,5 m stark und in einer quadratischen Größe von mindestens 25 m<sup>2</sup> pro Baum vorzusehen.
  - c) Pflanzung von Einzelbäumen - BF 41 (GH 742),
    - 1 Baum erster Ordnung pro angefangene 1 000 m<sup>2</sup> Fläche, Stammumfang mindestens 20 - 25 cm,
    - 1 Baum zweiter Ordnung pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Fläche, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm,
  - d) Anlage von Scherrasen - HM 51 (PA 122) auf 60 - 65 % der Fläche,
  - e) Pflanzung von Ziergehölzen und Bodendeckern auf 25 - 30 % der Fläche - HM 52 (PA 15), verpflanzte Sträucher Höhe 125 - 150 cm.
- 7.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mindestens 30 % der neu errichteten Flachdachflächen der Gebäude mit einer Extensivbegrünung - wie z. B. Bodendecker, Stauden, Gräser und Blumen - zu überdecken.

## **8. Maß der Tiefe der Abstandfläche**

- 8.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird das Maß der Tiefe der Abstandfläche in folgenden Bereichen abweichend von der Landesbauordnung – BauO NRW festgesetzt:
- a) Die Tiefe der Abstandfläche zur Von-Werth-Straße beträgt 0,37 der Wandhöhe.

- b) Die Tiefe der Abstandfläche zur Spiesergasse und zur Straße Im Klapperhof beträgt jeweils 0,34 der Wandhöhe.

## **GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW vom 27.12.2006 werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

1. Im Plangebiet sind ausschließlich die in den räumlich bestimmten Bereichen festgesetzten Sattel-, Walm-, Tonnen- und Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 8° gelten als Flachdächer.
2. Werbeanlagen sind an Gebäuden im MI 1 nur an straßenseitigen Wänden unterhalb der jeweils obersten Vollgeschosdecke zulässig. An Gebäuden im MI 2 sind Werbeanlagen nur an straßenseitigen Wänden beziehungsweise an Wänden, die an eine Fläche mit einem Geherecht zugunsten der Allgemeinheit grenzt, unterhalb der zwei Fensterbrüstungen des 1. Obergeschosses, die der jeweiligen Werbeanlage am nächsten sind, zulässig. An sonstigen Wänden oder über den Dachflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

## **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

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

1. Die gemäß § 22 Landschaftsgesetz (LG) festgesetzten Naturdenkmäler
  - NDI 103 11a (Platane),
  - NDI 103.11b (Platane).
2. Die nach Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Schutz gestellten Bau- und Bodendenkmäler:
  - Alle Hochbauten im Bebauungsplangebiet sind unter Schutz gestellt mit Ausnahme der Gebäude Christophstr. 7a, 9, 11 und 13, Gereonskloster 4 und 22 sowie Gereonshof 4 - 6.
  - Folgende Flurstücke sind Teil des Bodendenkmals Nr. 235 Christophstraße, Gemarkung Köln, Flur 22, Flurstück 310, Gereonskloster, Gemarkung Köln, Flur 22, Flurstück 351, Gereonshof, Gemarkung Köln, Flur 22, Flurstück 360 (neu: 410), Spiesergasse, Gemarkung Köln, Flur 22, Flurstücke 294 und 62/2 (neu: 392), Im Klapperhof, Gemarkung Köln, Flur 22, Flurstück 54/1 (neu: 393), Christophstraße 13-15, Gemarkung Köln, Flur 22, Flurstücke 344/0, 345/0, 346/0, Teilflächen aus Flurstücke 347/0, 348/0, 349/0, 350/0,

Christophstraße 23-29, Gemarkung Köln, Flur 22, Teilfläche aus Flurstück 215/0,  
Gereonskloster o. Nr., Gemarkung Köln, Flur 22, Flurstück 753/145,  
Gereonshof o. Nr., Gemarkung Köln, Flur 22, Flurstücke 278/0, 282/0, 283/0, 284/0, 285/0, Teilflächen aus Flurstücke 281/0, 289/0,  
Gereonshof 8, Gemarkung Köln, Flur 22, Flurstücke 417/0, 734/143, Teilflächen aus Flurstücke 143/6, 415/0, 733/127,  
Gereonshof 12, Gemarkung Köln, Flur 22, Teilfläche aus Flurstück 204,  
Gereonshof 14-16, Gemarkung Köln, Flur 22, Teilflächen aus Flurstück 266/0,  
Gereonshof 31-39, Gemarkung Köln, Flur 22, Teilflächen aus Flurstück 304/0,  
Hildeboldplatz 2-18, Gemarkung Köln, Flur 22, Teilflächen aus Flurstücke 109/1, 381/0,  
Hildeboldplatz 20, Gemarkung Köln, Flur 22, Teilflächen aus Flurstücke 287/0, 380/0  
und Im Klapperhof 20-26, Gemarkung Köln, Flur 22, Teilflächen aus Flurstücke 342/0.