

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im WA die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet (MI)

In Teilen des Mischgebietes (MI 1–MI 6) sind folgende Nutzungen zulässig bzw. nicht zulässig:

1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO ist im **MI 1** nur eine Kindertagesstätte zulässig.

1.2.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im **MI 2** die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig; Wohngebäude, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig. Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter von Gewerbebetrieben (Betriebswohnungen) sind von dem Ausschluss ausgenommen.

1.2.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im **MI 3** die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig; Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

1.2.4 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im **MI 4–MI 6** die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2.5 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im **MI 2–MI 6** die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. Überschreitung der Baugrenzen

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Balkone, Loggien und Erker, die in der Summe 30 % einer Fassadenfläche pro Gebäude nicht überschreiten, bis zu 1,50 m über die festgesetzten Baugrenzen treten.

3. Stellplätze und Garagen; Überschreitung der zulässigen Grundfläche

Gemäß § 12 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind im Plangebiet Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Oberirdische Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die im Plan festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Grundflächen unterirdischer Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ 0,8 überschritten werden. Ausnahmsweise kann die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ 1,0 überschritten werden, wenn dies zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze erforderlich ist.

4. Vergünstigungen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen

Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO ist die zulässige Geschossfläche im WA und im MI um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden zu erhöhen.

5. 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 November 1998) zu treffen. Hierbei ist die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen bei Erfordernis (Beurteilungspegel nachts 0,5 m vor den Fenstern > 45 dB(A)) sicher zu stellen. Im Einzelfall ist die Minderung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

Entlang der Gaedestraße (MI 2) sind schutzwürdige Räume von Betriebswohnungen nur zur lärmabgewandten Seite zulässig. Entlang der Bonner Straße (MI 4 - MI 6) sind Kinder- und Schlafzimmer nur zur lärmabgewandten Seite zulässig.

6. Begrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind Grundstückflächen, die nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, als Vegetationsflächen gemäß der Anlage zur Satzung der Stadt Köln vom 29.11.2000 zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach den §§ 135a – 135c BauGB wie folgt dauerhaft zu begrünen (alle Angaben in Klammern gemäß der o.g. Satzung):

- Pflanzung von Gehölzen auf mindestens 25 % der Flächen (BB1 / GH51),
- Anlegen einer Grünanlage ohne Gehölzbestand auf den verbleibenden 75 % der Flächen,
- Tiefgaragen sind soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, mit mindestens 0,6 m Bodensubstrat zu überdecken und als Grünanlage anzulegen. Im Bereich der festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist eine Überdeckung von mindestens 1 m erforderlich. Eine geringere Überdeckung ist nur in Abstimmung mit den Leitungsträgern zulässig.
- Im Plangebiet sind mindestens 140 Bäume (BF32/GH741) zu pflanzen.

Flachdächer sind zu mindestens 50 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

7. Geländehöhe

Gemäß § 9 Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB werden für das allgemeine Wohngebiet (WA) und das Mischgebiet (MI) Geländehöhen in ü. NHN festgesetzt –siehe Sonderzeichnung-. Die festgesetzten Geländehöhen dürfen auf untergeordneten Flächenanteilen zur Gestaltung der Freiflächen um 0,20 m über- oder unterschritten werden. Für die Hauszugänge dürfen die festgesetz-

ten Geländehöhen um bis zu 1 m unterschritten werden. Böschungen an den Grundstücksgrenzen zur Geländeanpassung sind zulässig. Zu den Straßen ist das Gelände dem Gehwegniveau anzupassen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW vom 01.03.2000 werden folgende gestalterischen Festsetzungen getroffen:

Gebäude sind ausschließlich mit Flachdächern mit max. 5° Dachneigung zu errichten. Von dieser Festsetzung sind eingeschossige Gebäude ausgenommen.

Auf den Dächern von Gebäuden sind auf bis zu 25 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses Dachaufbauten wie technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten.

Müllsammelbehälter sind mit Hecken (BD3/GH412) abzupflanzen.

KENNZEICHNUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB wird der gesamte Planbereich gekennzeichnet.

1. Im Bereich des Bebauungsplanes liegt die Altlastenverdachtsfläche 202118.

Im Rahmen der Oberflächengestaltung sind nutzungsbezogene Oberbodenuntersuchungen gemäß BBodSchV von auf dem Grundstück verbleibendem Bodenmaterial durchzuführen. Des Weiteren ist im Zuge der Baumaßnahme im zentralen und südlichen Geländeteil eine Begutachtung des verbleibenden Auffüllungsmaterials und Kontrollanalysen gemäß Anhang 2 Tabelle 3.1 BBodSchV durchzuführen.

Die Bodenuntersuchungen sind mit der Untere Bodenschutzbehörde, Stadt Köln, abzustimmen.

2. Innerhalb des Plangebietes ist bei Hochwasser mit Grundwasseraustritten zu rechnen. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind vom Bauherrn in eigener Verantwortung zu treffen.

HINWEISE

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
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 einschließlich der Baumstandorte ist nur zur Information dargestellt.

6. Das Plangebiet ist durch Gewerbe-, Flug- und Straßenverkehrslärmimmissionen vorbelastet.
7. Zur Sicherstellung der Stromversorgung sind im Plangebiet zwei Trafostationen erforderlich. Die genauen Standorte werden im Rahmen der späteren Abstimmung zur Verwirklichung der städtebaulichen Maßnahmen festgelegt (z.B. im Wege einer Planvereinbarung).
8. Im Plangebiet können in Arealen, in denen keine neuzeitlichen Bodeneingriffe stattgefunden haben, römische Gräber auftreten, die im Zuge einer Neubebauung zu untersuchen sind.
9. Für das Plangebiet liegen Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln vor. Es wird eine geophysikalische Untersuchung empfohlen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc.) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.