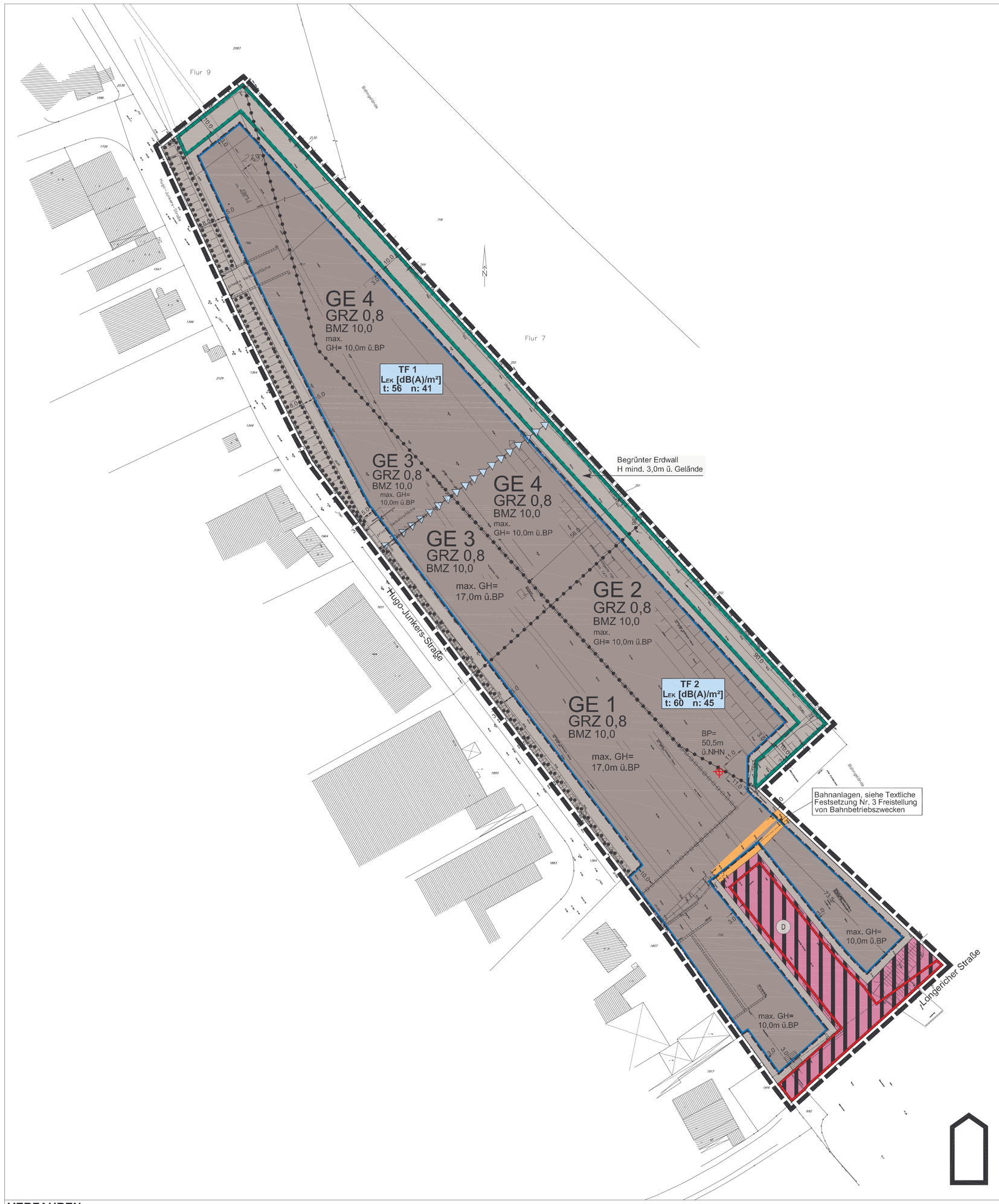


A. Textliche Festsetzungen

1. Ausschluss von Nutzungen

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im GE-Gebiet Tankstellen unzulässig.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im GE-Gebiet Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Hiervon abweichend sind Verkaufsflächen an letzte Verbraucher zulässig, die in unmittelbarem funktionalen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und diesen baulich untergeordnet sind.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im GE-Gebiet Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im GE-Gebiet Vergnügungsstätten unzulässig

2. Gliederung des Gewerbegebietes

2.1 Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird das GE-Gebiet auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 6.6.2007 (SMBl. NW. 283) wie folgt gegliedert:

- Im GE 1 und GE 3 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V (300 m Mindestabstand) und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig.

- Im GE 2 und GE 4 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI (200 m Mindestabstand) und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig.

2.2 Im GE 1 und GE 2 sind Betriebe und Anlagen mit einem höheren Abstandserfordernis im Einzelfall zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren durch atypische Vorkehrungen oder Betriebsbeschränkungen nachgewiesen wird, dass von vornherein keine Störungen zu befürchten sind und damit die Gebietsverträglichkeit dauerhaft und zuverlässig sichergestellt ist.

3. Aufschiebende Bedingung

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Nutzung der besonders gekennzeichneten GE-Fläche bis zu ihrer Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz unzulässig.

4. Schallschutz

4.1 Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind in den beiden Teilflächen TF 1 und TF 2 des GE-Gebietes nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

4.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 entsprechend dem Lärmpegelbereich III an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen zu treffen. Das hieraus resultierende Bauschalldämm-Maß kann im Einzelfall unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung des erforderlichen Innenpegels durch eine schalltechnische Berechnung nachgewiesen wird.

4.3 Schlaf- und Kinderzimmer von Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind mit fensterunabhängigen und schallgedämmten Lüftern auszurüsten. Hierauf kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von 45 dB(A) nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) eingehalten wird.

5. Gebäudehöhen

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete haustechnische Bauteile wie Aufzugsüberfahrten, Abluftanlagen und dergleichen überschritten werden.

6. Bepflanzung

6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist die nordostexponierte Seite (Bahnseite) des Erdwalls vollständig mit standortheimischen, überwiegend dornigen Gehölzen zu bepflanzen (LÖBF-Code BB 1 / Köln-Code GH 51). An der südwestexponierten Seite des Erdwalls sind auf 30 % der Fläche standortheimische Gehölzgruppen anzupflanzen (LÖBF-Code BB 1 / Köln-Code GH 51). Die übrigen Flächen (70 %) sind als trocken-warme Krautvegetation zu entwickeln (LÖBF-Code HH 7 / Köln-Code BR 1332). Auf diesen südwestexponierten Flächen ist kein Oberboden, sondern sandig-kiesiges Substrat aufzubringen. Auf der südwestexponierten Seite sind auf jeweils 5 % der Fläche Lesesteinhaufen und Totholzhaufen einzubringen.

6.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölze innerhalb des Gewerbegebietes GE 1 und GE 3 zu erhalten. Die vorhandenen Freiräume sind vollständig mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen (LÖBF-Code BB 1 / Köln-Code GH 51).

6.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist je acht ebenerdige Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen (LÖBF-Code BF 41 / Köln-Code GH 742). Für die Pflanzbeete wird je Baum eine Mindestgröße von 6 m² festgesetzt.

6.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist die Mulde zur Versickerung von Niederschlagswasser als extensiv zu pflegende Versickerungsmulde anzulegen (LÖBF-Code EA 31 / Köln-Code LW 41112).

6.5 Für die Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen sind die Grundsätze zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß der Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a bis 135c BauGB verbindlich. Die betreffenden Grundsätze (Qualitätsmerkmale) sind als Kürzel mit der Festsetzung gekennzeichnet.

B. Nachrichtliche Übernahmen

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

1. Die nach dem Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG) unter Schutz gestellten Bahngleise des Rheinischen Industriebahn-Museums.

2. Die nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) planfestgestellte Fläche für Bahnanlagen.

C. Hinweise

1. Das Plangebiet ist durch Schienenverkehrslärm belastet.

2. Das Plangebiet liegt im Bereich der Altlastverdachtsfläche 507111 (Verschiebebahnhof Nippes). Im Rahmen der Baumaßnahmen ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.

3. Zur Überprüfung des Plangebietes auf Kriegsaltlasten ist eine geophysikalische Untersuchung bzw. die Einschaltung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf erforderlich.

4. Es gilt die DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1989 - Beuth Verlag, Berlin.

5. Es gilt die DIN 45691 - Geräuschkontingentierung/Ausgabe Dez. 2006 - Beuth Verlag, Berlin.

6. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I.S. 2414).

7. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132).

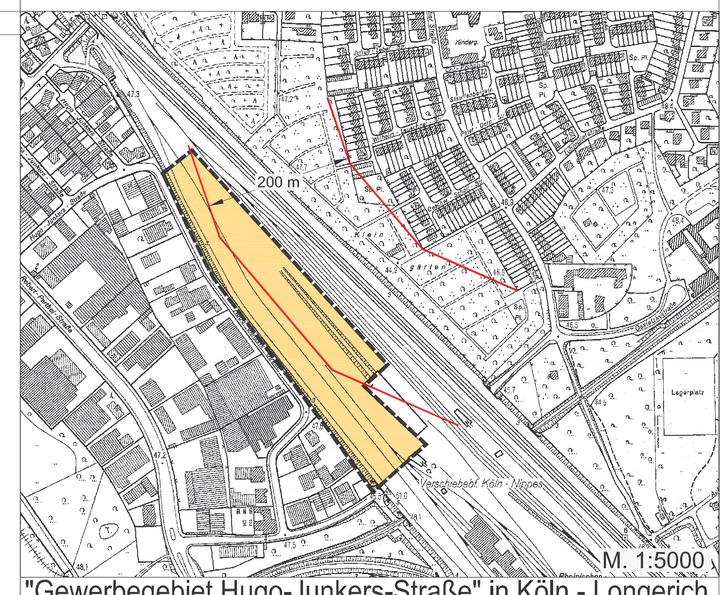
8. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58).

LEGENDE

1. 2.	1. überbaubar 2. nicht überbaubar
GE GE	Gewerbegebiet
GRZ 0,8	Grundflächenzahl
BMZ 10,0	Baumassenzahl
GH max.	maximale Gebäudehöhe
	Baugrenze
	Einfahrtsbereich
	Bahnanlagen (nachrichtlich)
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
D	Umgrenzung von Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtlich)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (GE 1 - GE 4)
LEK [dB(A)]	Lärmemissionskontingente nach DIN 45691
t:	tags
n:	nachts
TF	Teilfläche
	Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen für Lärmemissionskontingente
	Freistellung von Bahnbetriebszwecken
	Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

HINWEIS:

BP=	Bezugspunkt über Normalhöhennull (NHN)



"Gewerbegebiet Hugo-Junkers-Straße" in Köln - Longerich

Bebauungsplanentwurf Nr. 64509/02

Maßstab 1: 1.000 — 08.03.2011

0 50 100

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

Bestand

	vorhandene Gebäude
I,III	Zahl der Vollgeschosse
^	ausgebautes Dachgeschoss
S.W	Dachform
5/23	Flurstücksnummer
	Baum
	Bordstein
	topografische Begrenzung
	Flurstücksgrenze
	Flurgrenze
. 46,71	vorhandene Höhenlage über NHN

VERFAHREN

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Planz.V 90 entspricht.
(Stand .....)

.....
Öffentl. best. Verm. Ing.

Köln, den .....

Für den Planentwurf
Stadtplanungsamt

.....
Amtsleiterin

Köln, den .....

Dezernat
Planen und Bauen

.....
Beigeordneter

Köln, den .....

Die Planaufstellung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 15.06.2009 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 19.08.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden.

.....
Vorsitzender

Köln, den .....

Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 26.10.2009 bis 06.11.2009 nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

.....
Bezirksbürgermeister

Köln, den .....

Die Planaufstellung und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am ..... beschlossen worden.

.....
Vorsitzender

Köln, den .....

Der Planentwurf hat in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen.

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
im Auftrag

.....

Köln, den .....

Dieser Bebauungsplan 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 des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am ..... erfolgt.

.....
Oberbürgermeister

Köln, den .....