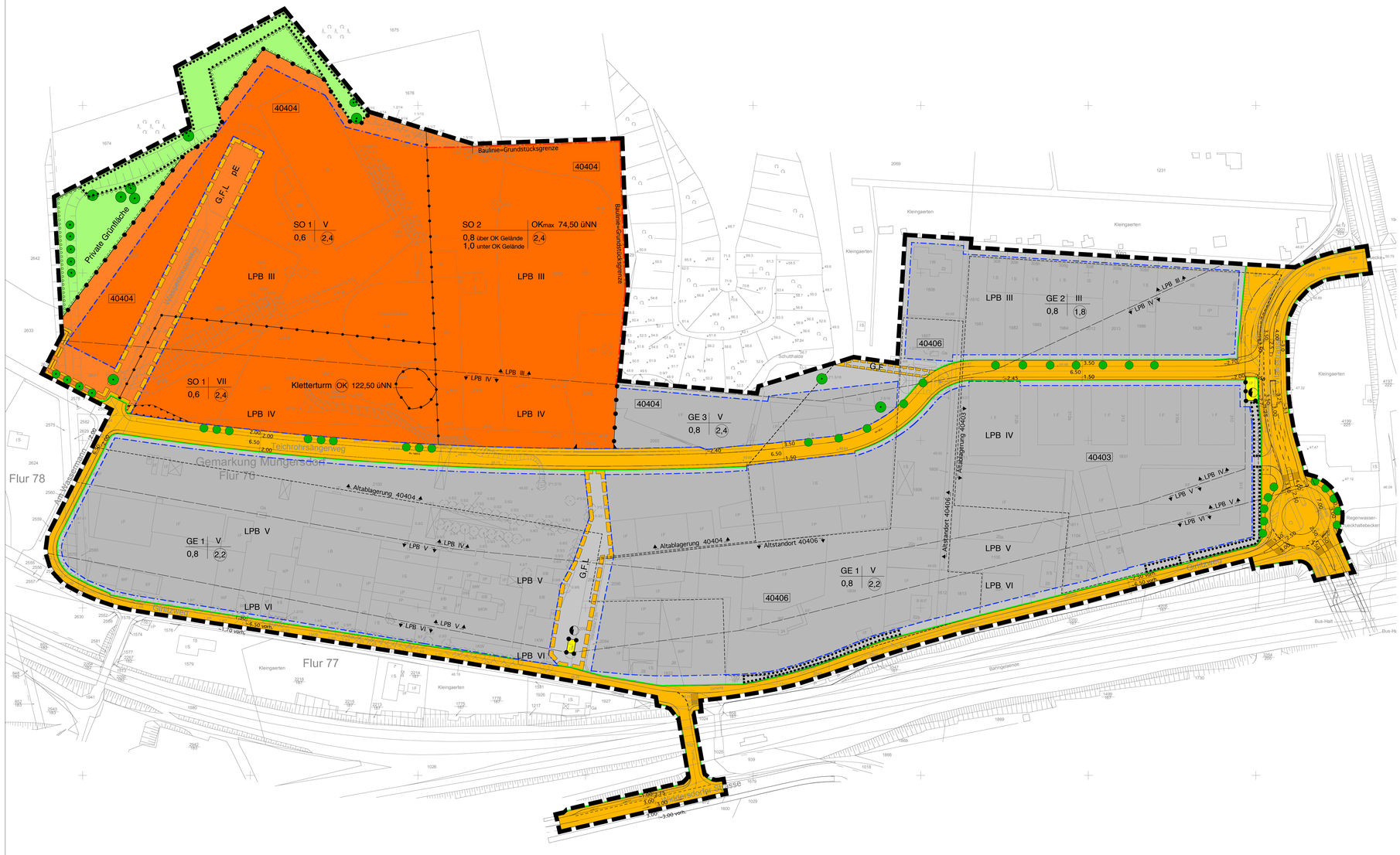


Textliche Festsetzungen

1. Sonstiges Sondergebiet für Sport, Gesundheit und Bildung (SO 1)

1.1. Art der baulichen Nutzung

1.1.1. Zulässig sind:
a) Sporteinrichtungen
b) Gesundheitseinrichtungen
c) Schule, Internat
d) Beherbergungsbetriebe
e) Gastronomiebetriebe
f) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
Innerhalb von Geschäftsgebäuden darf die Verkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe von 600 qm nicht überschritten werden.
Innerhalb eines Geschäftsgebäudes darf die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes von 200 qm nicht überschritten werden.
g) nicht störende Gewerbebetriebe

1.1.2. Ausnahmsweise zulässig sind:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Inhaber und Leiter von Betrieben

1.2. Maß der baulichen Nutzung
Gemäß §16 Abs. 5 BauNVO wird die Grundfläche der obersten Vollgeschosse auf 75% der Grundfläche der darunterliegenden Vollgeschosse eingeschränkt.

1.3. Kletterturm

1.3.1. Gebäudehöhen einschließlich Bezugspunkt
Gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO wird eine zwingende Gebäudehöhe von 122,50 m ü. NN festgesetzt.

1.3.2. Werbeanlagen
Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 4 BauO NRW sind am Kletterturm Werbeanlagen nicht zulässig.

2. Sonstiges Sondergebiet für Sport, Kultur und Veranstaltungen (SO 2)

2.1. Art der baulichen Nutzung

2.1.1. Zulässig sind:
a) Multifunktionshalle für Sport, Kultur und sonstige Veranstaltungen
Innerhalb der Multifunktionshalle darf die Verkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe von 400 qm nicht überschritten werden.
b) Sporteinrichtungen
c) Gastronomiebetriebe
d) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
Innerhalb von Geschäftsgebäuden darf die Verkaufsfläche aller Einzelhandelsbetriebe von 200 qm nicht überschritten werden.

2.1.2. Ausnahmsweise zulässig sind:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Inhaber und Leiter von Betrieben

2.2. Gebäudehöhen
Gemäß § 16 Abs. 4 BauNVO wird eine maximale zulässige Gebäudehöhe (GBHmax) von 74,50 m ü. NN festgesetzt.
Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf die zulässige Gebäudehöhe auf maximal 20 % der Dachflächen durch technische Aufbauten bis zu einer Höhe von 79 m ü. NN überschritten werden.

3. Tiefe der Abstandflächen (SO 1+2)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB werden für die Sondergebiete (SO 1+2) vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen wie folgt festgesetzt:
- Generell beträgt das Maß der Tiefe der Abstandfläche 0,25 H
- Bei der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Inhaber und Leiter von Betrieben beträgt das Maß der Tiefe der Abstandflächen 0,8 H

4. Gewerbegebiet
4.1 Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE 1+2) Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Kölner Sortimentsliste vom 28.08.2008 unzulässig.

4.2 Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE 3) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Kölner Sortimentsliste vom 28.08.2008 unzulässig.

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5.1. Bauliche Vorkehrungen gegen Lärm
Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes die Außenbauteile - einschließlich Fenster und deren Zusatzeinrichtungen - der Gebäudeflächen ein resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß (erf.R'w,res) nach DIN 4109 November 1989 bei den für den ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume in den jeweiligen Lärmpegelbereichen, wie folgt, aufweisen müssen:

Lärmpegelbereich III:	Aufenthaltsräume in Wohnungen	35 dB	Büroräume 30 dB
Lärmpegelbereich IV:	Aufenthaltsräume in Wohnungen	40 dB	Büroräume 35 dB
Lärmpegelbereich V:	Aufenthaltsräume in Wohnungen	45 dB	Büroräume 40 dB
Lärmpegelbereich VI:	Aufenthaltsräume in Wohnungen	50 dB	Büroräume 45 dB

Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren durch die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktion nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu führen, die Korrekturwerte der DIN 4109 sind zu berücksichtigen.

Die daraus resultierenden Bauschalldämmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

5.2. Grundrissorientierung in Gebäuden
Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB wird für die gekennzeichneten Flächen festgesetzt, dass in den Fassaden Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Büros solange nicht zulässig sind, wie das Betonwerk besteht. Alternativ können an diesen Fenstern Aufenthaltsräume vorgesehen werden, wenn vor den Fenstern konkrete bauliche Schutzmaßnahmen vorgesehen werden, durch die sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der Aufenthaltsräume mindestens Beurteilungspegel aus gewerblichen Immissionen von 65 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

6. Fachgutachten zu den Wirkungspfaden Boden-Mensch sowie Boden - Grundwasser
Der Investor/Eigentümer hat für die zukünftigen Baugenehmigungsverfahren (einschließlich der Verfahren nach § 67 BauO NW) vor Erteilung der jeweiligen Baugenehmigungen alle erforderlichen Untersuchungen und Maßnahmen hinsichtlich der Wirkungspfade Boden-Mensch sowie Boden-Grundwasser gemäß BBodSchV sowie der Vorgaben des § 12 BBodSchV durchzuführen und in Fachgutachten zu dokumentieren.
Vor Inanspruchnahme der privaten Grünflächen/Außenflächen hat der Investor/Eigentümer den Nachweis gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde zu führen, dass im Bereich der privaten Grünflächen/Außenflächen die Prüfwerte der Wirkungspfade Boden-Mensch sowie Boden-Grundwasser gemäß der BBodSchV unterschritten werden.
Diese Fachgutachten sind dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Abteilung Boden- und Grundwasserschutz/Untere Bodenschutzbehörde, vor Erteilung der Baugenehmigung zur Prüfung unaufgefordert vorzulegen.

7. Stellplatzvergünstigung
Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO ist die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

8. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird für die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern folgendes festgesetzt:

8.1. Einzelbäume
Die im Bebauungsplanentwurf entsprechend gekennzeichneten Einzelbäume und Baumgruppen (BF 32/GH 731) sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

8.2. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

9. Bepflanzungen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a BauGB wird für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen folgendes festgesetzt:

9.1. Einzelbäume
Diese textlichen Festsetzungen gelten für die Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2. Entlang des Teichrohrsängerweges, entlang der geplanten Privatstraßen sowie im Bereich der geplanten Stellplätze sind insgesamt 60 Straßenbäume (BF 41 / GH 742) zu pflanzen. Die Baumstandorte sind innerhalb dieser Flächen frei wählbar. Die Baumscheiben können bepflanzt werden.

9.2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Diese textlichen Festsetzungen gelten für das Sonstige Sondergebiet SO 1.
Die auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs als SO 1 festgesetzten Flächen sind zu mind. 20 % als Grünflächen anzulegen, auf denen folgende Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt werden:
- Es sind je 200 qm Grundstücksfläche mind. ein Obstbaum (BF 51 / GH 743) oder ein großkroniger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum (BF 31 / GH 741) zu pflanzen.
- Es sind auf mind. 10 % der Flächen Sträucher als einheimische, standortgerechte Feldgehölze (BA 11 / GH 631) zu pflanzen.

10. Private Grünflächen
Auf den Privaten Grünflächen sind je 400 qm ein Obstbaum (BF 51 / GH 743) oder ein großkroniger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum (BF 31 / GH 741) sowie auf mind. 10 % der Flächen Sträucher als einheimische, standortgerechte Feldgehölze (BA 11 / GH 631) zu pflanzen. Es sind mind. 30 qm temporäre Kleingewässer als eutrophe Gräben (FN 3 / GW 2323) anzulegen.

11. Dachbegrünungen
Diese textlichen Festsetzungen gelten für die Sonstigen Sondergebiete SO 1 und SO 2. Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 10° sind mind. zu 10 % (ausgenommen Flächen für technische Aufbauten) bei einer Vegetationsschicht von mind. 5 cm aus Sedumgesellschaften (DC 1 / NB 6243), Ansaat von artenreicher Trockenrasenmischung (DC 3 / NB 6244), Gräsern, Stauden und/oder bodendeckenden Gehölzen (HH 7 / BR 132) zu bepflanzen. Das auf Flachdächern anfallende Regenwasser kann im Anstauverfahren der geplanten Dachbegrünung zur Verfügung gestellt werden. Überläufe können an die Kanalisation angeschlossen werden.

Das Dach der Multifunktionshalle ist mind. zu 40 % (ausgenommen Flächen für technische Aufbauten) bei einer Vegetationsschicht von mind. 8 cm zu begrünen. Davon sind mindestens 2/3 der begrünten Fläche als artenreicher Kalkmagerrasen (DC 3 / NB 6244) durch Ansaat einer entsprechenden Saatgutmischung anzulegen. Die verbleibenden zu begrünenden Flächen sind mit Gräsern, Stauden und/oder bodendeckenden Gehölzen (HH 7 / BR 132) zu bepflanzen. Eine intensivere Nutzung des Daches als Aufenthaltsbereich ist auf diese Flächen zu beschränken. Das auf dem Dach anfallende Regenwasser kann im Anstauverfahren der geplanten Dachbegrünung zur Verfügung gestellt werden. Überläufe können an die Kanalisation angeschlossen werden.

Zur Bestimmung der Biotoptypen und deren Pflanzqualitäten für die vorgenannten Festsetzungen der begleitenden grünordnerischen Planung ist die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a - 135c BauGB vom 29. November 2000 heranzuziehen.

12. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB gelten für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen folgende nähere Bestimmungen:
Geh- und Fahrrecht für Fußgänger, Radfahrer und den motorisierten Verkehr zugunsten der Allgemeinheit sowie Leitungsrecht für alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen zugunsten der Leitungsträger.

Hinweise

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 3414).

2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

3. Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)

4. Die innerhalb der Straßenbegrenzungslinien dargestellten Querschnitte dienen nur der Information.

5. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preussischen Fluchtlinniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

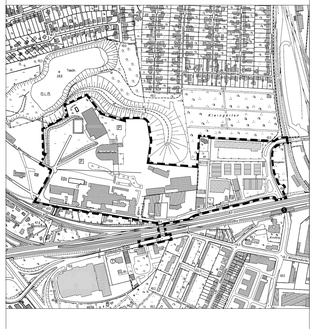
6. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Köln (Baumschutzsatzung-BSchS) vom 17.01.2002 (Amtsblatt der Stadt Köln vom 04.02.2002)

7. Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG) dem Römisch-Germanischen Museum / Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln unverzüglich gemeldet und gemäß § 16 DSchG in unverändertem Zustand erhalten werden.

8. Das Auffüllungsmaterial in den sonstigen Sondergebieten ist gemäß LAGA / AVV als Recyclingbaustoff / nicht aufbereiteter Bauschutt einzuordnen. Die Auffüllungsmaterialien sind ausweislich der Voruntersuchungen gemäß LAGA als Z 2-Material unter den Schlüsselnummern 170504 oder 170506 einzustufen und können einer entsprechenden Verwertung zugeführt werden. Bei einer Verwertung können die Materialien unter definierten technischen Sicherungsmaßnahmen, z.B. im Straßen- und Wegebau und bei der Anlage von befestigten Flächen in Industrie- und Gewerbegebieten als Tragschicht unter wasserundurchlässiger Deckschicht oder in Lärmschutzwällen mit entsprechender mineralischer Oberflächenabdeckung eingebaut werden. Von den Auffüllungsböden gehen keine akuten Schutzgutgefährdungen aus.

9. Die Bodenaushubarbeiten im Bereich der Altablagerungen 40403 und 40404 sind gutachterlich zu begleiten. Sollten im Rahmen der Bodenaushubarbeiten organoleptisch auffällige Böden angetroffen werden, ist die Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde/Untere Bodenschutzbehörde des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln zu informieren. Verunreinigte Böden sind unter gutachterlicher Begleitung aufzunehmen und nach einer Deklarationsanalyse einer sach- und fachgerechten Entsorgung zuzuführen. Bei der Entsorgung von Abfällen zur Beseitigung sind die Anschluss- und Benutzungspflichten der Abfallsatzung der Stadt Köln in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Die erforderlichen Separierungsmaßnahmen sind zu beschreiben und die Verwertungs- bzw. Beseitigungswege für das gesamte anfallende, ggf. kontaminierte Aushubmaterial darzustellen.

10. Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern / Kampfmitteln zu rechnen. Vor der Aufnahme der Bauarbeiten ist der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung unter der Nennung der Bebauungsplannummer einzuschalten.



Bebauungsplan

Nr.: 62460/02 Vitalisstraße/Girlitzweg

Maßstab 1 : 1 000 Stand: 06.07.2009

0 50 100 Meter

Stadt Köln

Bestand

vorhandene Gebäude
Durchfahrt
UR Zahl der Vollgeschosse
S,W Dachform
Baum
Bahngleise
Bordstein
topografische Begrenzung
Flurstücksgrenze
Flurgrenze
46.71 vorhandene Höhenlage über NN

Es wird bescheinigt, daß diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs.2 Planz. V 90 entspricht.
(Stand)
Amt für Liegenschaften, Vermessung u. Kataster
Vermessungsabteilung
städtischer Vermessungsdirektor
Köln, den

Für den Planentwurf
Stadtplanungsamt
Dipl. -Ing. Arch.
Amtsleiterin
Köln, den

Dezernat VI
Stadtentwicklung, Planen und Bauen
Beigeordneter
Köln, den

Die Planaufstellung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 10.11.2005 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 23.11.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Vorsitzender
Köln, den

Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat am 14.10.2008 nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.
Bezirksbürgermeister / -in
Köln, den

Die Planaufstellung und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 08.09.2009 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

Der Planentwurf ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durch Beschluss des Rates am geändert worden.
Oberbürgermeister
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

Dieser Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom genehmigt worden.
Az.:
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag
Köln, den

Die ortsübliche Bekanntmachung über die Genehmigung / den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.
Oberbürgermeister
Köln, den

Zeichenerklärung Planung

- Grenze des räuml. Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- GE Gewerbegebiet
- SO Sonstige Sondergebiete

Nutzungsschablone	Baugebiet	Vollgeschosse/Gebäudehöhe
	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
z.B. 0,8	Grundflächenzahl	
z.B. 1,2	Geschossflächenzahl	
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
GBH max	maximal zulässige Gebäudehöhe	
OK 122,50üNN	zwingende Gebäudehöhe	

- Baugrenze
- Baulinie
- Grenze zwischen verschiedenen Nutzungsarten
- Grenze zwischen verschiedenen Nutzungen sowie zw. Maßen baulicher Nutzung
- 40406 Altstandorte/Altablagerungen
- Grenze Altstandort
- LPB IV Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109
- Grenze Lärmpegelbereich
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 (2) 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3.3. Grundrissorientierung in Gebäuden)
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich
- Straßenverkehrsflächen
- G,F,L = mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
- G,F = mit Geh-, Fahrrecht zu belastende Fläche
- p E private Erschließungsstraße, nachrichtlich ausgewiesen
- Trafostation
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Private Grünflächen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bestandsbaum, zu erhalten
- Baum, Neupflanzung, nachrichtlich