

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen mit den Nummern:

3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke
nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im GE die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit den Nrn.:

2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten
nicht zulässig.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im GE Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

1.3.1 Zulässig sind -abweichend von der vorstehenden Regelung- Verkaufsstellen, die in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Betrieben stehen und baulich untergeordnet sind.

Die Stadt Köln geht davon aus, dass eine baulich untergeordnete Verkaufsstelle nicht mehr als 15 % der Geschossfläche ausmachen kann, jedoch nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m².

1.3.2 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind darüber hinaus Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der im Plangebiet vorhandenen Einzelhandelsbetriebe (Aldi, Kölner Straße 70, Lidl, Dieselstraße 1-3, Plus, Dieselstraße 21, Getränkemarkt Cosmos, Zeissstraße 3 und Zoo- und Reitsportfachgeschäft GAYLORD GmbH, Zeissstraße 3) jeweils bis zu einer Verkaufsfläche von max. 800 m² ausnahmsweise zulässig.

1.4 Gliederung des Gewerbegebietes

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

Zone 1:

Nicht zulässig sind Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsklassen I – VII sowie Anlagen- und Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Zone 2:

Nicht zulässig sind Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsklassen I – VI sowie Anlagen- und Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Zone 3:

Nicht zulässig sind Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsklassen I – V sowie Anlagen- und Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

1.5 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind für die nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz genehmigungsbedürftige Lackieranlage (Nr. 5.1 a des Anhangs zur 4. BImSchV) sowie für die mechanische Fertigung der Verpackungen (Fa. Greif Germany GmbH, Dieselstraße 4-6) Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen bis zu einem Verbrauch an organischen Lösungsmitteln von maximal 150 Kilogramm je Stunde 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 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 der Nachweis erbracht wird, dass die Innenpegel gemäß DIN 4109 eingehalten werden.

Hinweis: Die DIN 4109 liegt beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln, Plankammer, Zimmer 06 E 05 Stadthaus, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereit.

Hinweis: Die **gelb** hinterlegten Festsetzungen sind im Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB ergänzt worden.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

1. Die auf der Grundlage des § 19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch Verordnung festgesetzte Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Köln-Volkhoven/Weiler.
2. Die gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) festgesetzte Bauverbots- und Baubeschränkungszone von 40 bzw. 100 m entlang der A 1.

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 Straßen- und Schienenverkehrslärmimmissionen vorbelastet.
7. Im Bereich des Bebauungsplanes liegen die Altlastverdachtsflächen 308101 (Grundstück Lidl, Dieselstraße 1-3) und 308107 (Grundstück Fa. Greif Germany GmbH, Dieselstraße 4-6). Bei Nutzungsänderungen im Bereich der Verdachtsflächen ist das Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Abteilung Boden- und Grundwasserschutz zu beteiligen.