ANLAGE 7

5327-2010

Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, daß diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs.2 Planz. V 90 entspricht. (Stand 10/2008)

Siegel gez. Gerd - Joachim Töpfer
Dipl. - Ing. Gerd - Joachim Töpfer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Düsseldorf, den 23.02.2010

Für den Planentwurf
Stadtplanungsamt

gez. Anne L. Müller
Dipl. -Ing. Arch.
Amtsleiterin
Köln, den 22.03.2011

Dezernat VI
Planen und Bauen

gez. B. Streitberger
beigeordneter
Köln, den 23.03.2011

Die Planaufstellung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 14.0.2008 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 27.02.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Siegel gez. Klipper
Zorsitzender
Köln, den 06.05.2009

Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 21.04.2008 bis 05.05.2008 und vom 19.05.2008 bis 27.05.2008 nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

gez. A. Hupke
Bezirksbürgermeister
Köln, den 10.02.2010

Die öffentliche Ausegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 30.09.2010 beschlossen worden.

gez. Klipper
Zorsitzender
Köln, den 15.12.2010

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 31.03.2011 bis 15.04.2011 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen.

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag
Köln, den

Der Planentwurf is nach § 4 a Abs. 3 BauGB ja Anwendung des vereinfachten Verfahrens,nlich § 13 BauGB,durch Beschluss des Rates am geändert worden.

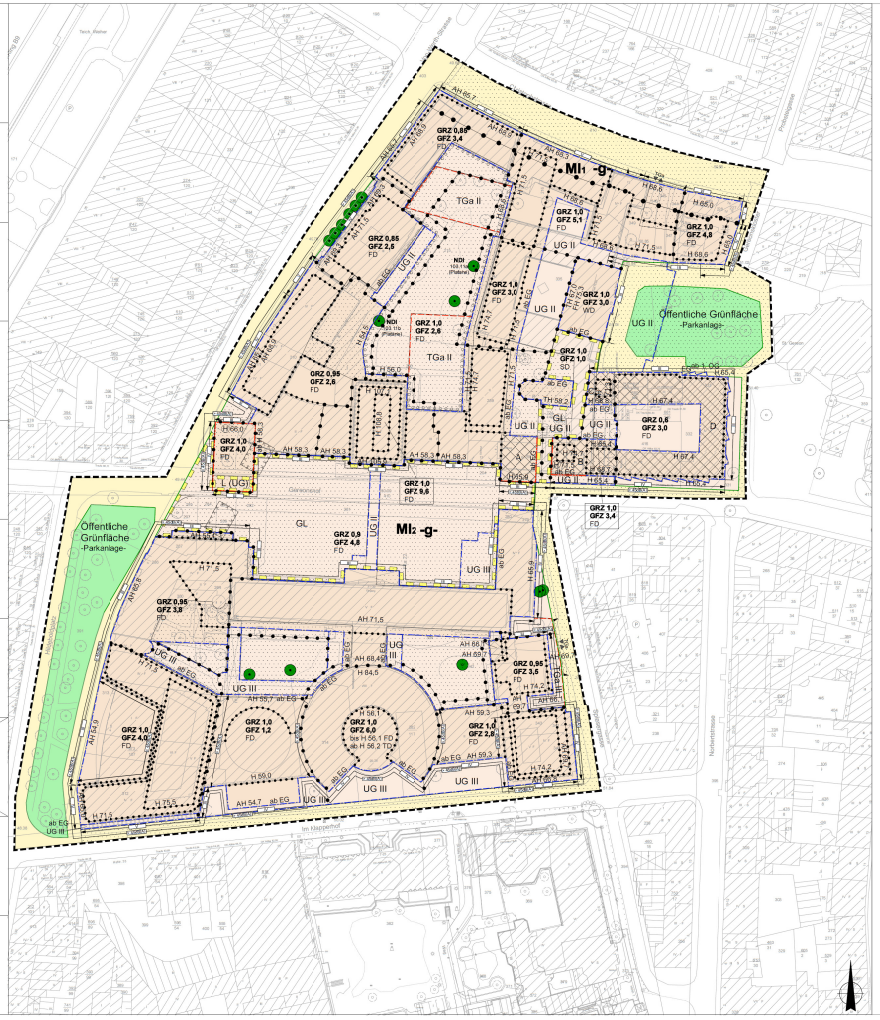
Oberbürgermeister
Köln, den

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat in seiner Sitzung am nach § 10 Abs. 1 BauGB im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

Oberbürgermeister
Köln, den

Die ortsübliche Bekanntmachung über die Genehmigung / die Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erneut mit Rückwirkung zum 28.04.2010 erfolgt.

Oberbürgermeister
Köln, den



Zeichenerklärung

Planung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- MI Mischgebiet (nicht überbaubare / überbaubare Fläche)
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- z. B. UG II Zahl der Untergeschosse als Höchstgrenze
- H Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) als Höchstgrenze in Meter über NN
- zwingende Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Meter über NN
- TH Traufhöhe als Höchstgrenze in Meter über NN
- AH Attikahöhe als Höchstgrenze (Außenwand-/ Hauptgesimshöhe) in Meter über NN
- FH Firsthöhe als Höchstgrenze in Meter über NN
- -g- geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Balkone außerhalb überbaubarer Fläche zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1.b)
- Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
- Abgrenzung unterschiedlicher Ausnutzungen (GRZ/GFZ), Gebäudetiefen und Dachformen, sowie der Abgrenzung der textlichen Festsetzung Nr. 3.1.b)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten (MI 1 / MI 2)
- TGa II Tiefgarage in z.B. III Untergeschossen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche
- Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage
- öffentliche Grünfläche
- zuerhaltener Baum
- anzupflanzender Baum
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen unc Sträuchern
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- GL Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger
- L Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Teil der Altlastenverdachtsfläche Nr. 10302)
- Lärmpegelbereich z.B. III (siehe Textliche Festsetzung 5.1.)
- Fassadenbereich (auch zurückspringende Fassadenteile) mit Lärmpegel nachts >45 dB(A) (siehe Textliche Festsetzung 5.2.)
- SD Satteldach
- WD Walmdach
- FD Flachdach
- TD Tonnendach

Bestand

- vorhandenes Gebäude
- I/II Zahl der Vollgeschosse
- D/SD Dachform
- Baum
- Bordstein
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- 40.11 vorhandene Höhenlage über NN

Sonstige Darstellungen

- Baum - Naturdenkmal mit Nummer (nachrichtlich)
- Teilflächen des Bodendenkmals 235 (nachrichtlich)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 7, 8 und 9 BauNVO wird das mBebauungsplan 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 allgemeie zulässig.

1.2. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in 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 sinc 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 m²) 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. Cachetrassen) können das festgesetzte Höhenmaß der maßgeblichen baulichen Anlage überschreiten, sowei 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) Dachaustritte von Flachdachflächen können das festgesetzte Höhenmaß der maßgeblichen baulichen Anlage um höchstens 2,0 m überschreiten, soweit diese Austritte selbst eine Höhe von 3,0 m nicht übersteigen, eine Grundfläche pro Dachfläche von 10 m² 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 Balkonbauten oder Verbreiterungen 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 Gebäudeseiter 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 den 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 15 erreichen.

4. Bauweise

4.1. Gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO wirc 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,(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 Schallschutzmaßnahmer entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz in Hochbau/Ausgabe Nov. 1989) zu treffen. Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen 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 m² pro Baum vorzusehen.
c) Pflanzung von Einzelbäumen BF41 (GH 742),
- 1 Baum erster Ordnung pro angefangenes 1000 m² Fläche, Stammumfang mindestens 20 - 25 cm,
- 1 Baum zweiter Ordnung pro angefangene 500 m² Fläche, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm,
d) Anlage von Schirmrasen - HM 51 (IN 122) auf 60 - 65 % der Fläche,
e) Pflanzung von Zergehölzen und Bodendeckern auf 25 - 30 % der Fläche - HM52 (PA 15), verpflanzte Sträucher Höhe 125 - 150 cm.

7.2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mindestens 30 % Jer neu errichteten Flachdachflächen der Gebäude mit einer Extensivbegrünung - wie z. B. Bodendecker, Stauden, Gräser und Blumen - zu überdecken.

8. Maß der Tiefe der Abstandsfläche

8.1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird das Maß der Tiefe der Abstandfläche in folgenden Bereichen abweichend von der Landesbauordnug 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 betrigt jeweils 0,34 der Wandhöhe.

Gestalterische Festsetzungen

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

1. Im Plangebiet sind ausschließlich die in den räumlich bestimmten Bereichen festgesetzten Satteln, 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 Vollgeschossdecke zulässig. An Gebäuden im MI 2 sind Werbeanlagen nur an straßenseitigen Wänden beziehungsweise an Wänden, die an eine Fläche mit einem Gehrecht 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.

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 23.01.1996 (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. 472).

Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtsverbindungen aufgrund des Preußischen Fluchtlinie gesetzes, des Aufbaugesetzes NW oder des Bundesbaugesetzes treten mit der Rechtswerdlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft, dies gilt insbesondere auch für die Teilaufhebung des unterliegenden Bebauungsplanes Nr. 6644 Nu 1/04 (6645/04) gemäß Beschluss des Rates der Stadt Köln.

Das Profil der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information vermerkt.

Im Plangebiet ist mit Bombenbindgängern bzw. Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten. (Az.: 22.1-3-531/5000-164/09)

In den textlichen Festsetzungen Ziffer 5.1 wird auf die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1989) verwiesen. Diese DIN 4109 sind beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln, Parkammer, Zimmer 06 . E 06 Stadthaus, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln während der Dienstzeiten sowie nach besonderer Vereinbarung zur dauernden Einsichtnahme bereitgestellt.

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 besehenden 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, Hildebold Platz und Gereonshof (Innenhof der Bestandsbebauung) ist bei Hochwasser mit Grundwasseraustritten zu rechnen. Nach der Hochwassergefahrenkarte der Stadt Köln ist beieinem Hochwasserstand des Rheins vcn 10,55 m Kölner Pegel mit einer Überflutungshöhe bis ca. 1,2m und ab 11,30 ‹ Kölner Pegel (100-jähriges Hochwasser) mit einer Überflutungshöhe bis ca. 2,4m zu rechnen. Notwendige Schutzmaßnahmen gegen Auftriebe und Drängewasser sind vom Bauherrn selbst und in eigener Verantwortung am Bauobjekt zu treffen.

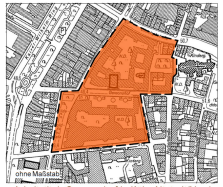
Das Plangebiet liegt im archäologischen Fundgebiet. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind archäologische Ausgrabungen des Römisch-Germanischen Museums/Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln von bis zu 20 Wochen Dauer einzuplanen.

Nachrichtliche Übernahmen

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

1. Die gemäß § 22 Landschaftsgesetz (LG) festgesetzten Naturdenkmäler:
   - N31 103 11a (Platane) und
   - N31 103 11b (Platane)

2. Die nach Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Schutz gestellten Bau- und Bodendenkmäler:
   - Alle Hochbauten im Bebauungsplangebiet sind unter Schutz gestellt mt Ausnahme der Gebäude Christophstraße 7a, 9, 11 und 13, Gereonskloster 4 und 22 sowie Gereonsrof 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), Ir 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 1436, 415/0, 733/127, Gereonshof 12, Gemarkung Köln, Flur 22, Teilfläche aus Flurstück 204, Gereonshof 14-16, Gemarkung Köln, Flur 22, Teilflächen aus Flurstück 295/0, 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.



Arbeitstitel: Gereonshof in Köln-Altstadt/Nord

Bebauungsplan
Nr.: 66455/06

Maßstab 1 : 500

0 20 50 Meter

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister