

### Textliche Festsetzungen

#### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im besonderen Wohngebiet (WB 1, WB 2 und WB 3) nach § 4a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung, Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung, oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind und Tankstellen“ nicht zulässig.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im WB 1, WB 2 und WB 3 Sex- und Erotik-Shops und Gewerbebetriebe des sexuellen Amüsier- und Unterhaltungsbereiches nicht zulässig.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im WB 2 und WB 3 Schank- und Speisewirtschaften sowie Läden und andere Verkaufsstellen, die überwiegend Getränke aller Art und/oder Speisen zum Verzehr anbieten, nicht zulässig.

#### 2. Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden für die Bebauung im Plangebiet die Trauf- bzw. Gebäudehöhen als Höchstgrenze in Meter über NHN entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt. Dabei gilt:

Die Traufhöhe entspricht bei Gebäuden mit geneigten Dächern dem Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Gebäudehöhe entspricht bei Gebäuden mit Flachdächern dem oberen Abschluss der Attika (Außenwandhöhe).

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können im WB 3 die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile bzw. bauliche Anlagen –z.B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter- auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,00 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30% nicht übersteigen.

#### 3. Überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den straßenseitig angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen in der Genter Straße (Vorgärten) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Davon ausgenommen sind Zufahrten zum WB 3 sowie Sammelflächen zur Abfallentsorgung und Stellflächen für Fahrräder.
- 3.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sind auf den straßenseitig angrenzenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen in der Genter Straße (Vorgärten) Stellplätze nicht zulässig.
- 3.3 Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen im WB 1, WB 2 und die Fläche für den Gemeinbedarf als Ausnahme festgesetzt, dass straßenseitig ab dem 1. Obergeschoss Erker die Baulinie überschreiten dürfen, sofern sie nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenfassade in Anspruch nehmen. Hiervon ausgenommen sind die straßenseitigen Gebäudefassaden entlang der Genter Straße.
- 3.4 Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen im WB 1 als Ausnahme festgesetzt, dass straßenseitig im Erdgeschoss Vordächer die

Baulinie bis max. 1,25 m überschreiten dürfen, sofern eine lichte Durchgangshöhe von 3,5 m eingehalten wird.

- 3.5 Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme festgesetzt, dass die nach den gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes genehmigungsfähigen Werbeanlagen die Baulinie entsprechend den gestalterischen Festsetzungen überschreiten dürfen.

#### **4. Fläche für Bepflanzungen**

- 4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist entlang der Genter Straße die Fläche zwischen Baulinie und Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) – abgesehen von Erschließungsanlagen (Treppe, Rampen) – gärtnerisch anzulegen (zu begrünen, zu bepflanzen und so zu unterhalten).

- 4.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die Flachdächer dauerhaft zu mindestens 70 % extensiv zu begrünen.

#### **5. Ver- und Entsorgungsleitungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu führen.

#### **6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

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 1989 (zu erwerben bei Beutz-Verlag GmbH, Berlin) 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.

### **Gestalterische Festsetzungen**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 der Landesbauordnung (BauO NRW) werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

#### **1. Dachform**

Gebäude sind mit der durch Planzeichen festgesetzten Dachform zu errichten. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5 Grad gelten als Flachdächer.

Übereinanderliegende Dachgauben sind ausgeschossen.

#### **2. Werbeanlagen**

- 2.1 Nicht zulässig sind Werbeanlagen an Bauzäunen, Erkern und Balkonbrüstungen sowie Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Sichtflächen. Des Weiteren sind in den Straßenraum auskragende Einrichtungen zur Beleuchtung von Werbeanlagen unzulässig.

- 2.2 Zulässig sind sonstige Werbeanlagen, wenn sie folgenden Kriterien nicht widersprechen:

- 2.2.1 Werbeanlagen dürfen grundsätzlich eine zusammenhängende Fläche von max. 1,5 m<sup>2</sup> beanspruchen. Abweichend hiervon dürfen Schriftzüge aus Einzelbuchstaben auf der Wandfläche angebracht werden, wenn jeder Einzelbuchstabe eine maximale Höhe von 0,75 m nicht überschreitet.

- 2.2.2 Auf der Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen maximal 0,25 m vor die Bauflucht auskragen und in den Straßenraum hineinragen. Maßgeblich ist der Abstand zwischen

der aufgehenden Fassade des Anbringungsgebäudes (Hauswand) und dem parallel dazu entferntesten Punkt der Werbeanlage.

- 2.2.3 Die Fläche der senkrecht zur Hauswand angebrachten Werbeanlagen darf inklusive der Befestigung 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Diese Werbeanlagen dürfen bis zu 1,00 m vor die Bauflucht auskragen und in den Straßenraum hineinragen. Maßgeblich ist der Abstand zwischen der aufgehenden Fassade des Anbringungsgebäudes (Hauswand) und dem parallel dazu entferntesten Punkt der Werbeanlage. Die Unterkante der Werbeanlage muss mindestens 3,50 m über der Geländehöhe liegen (lichte Durchgangshöhe).
- 2.2.4 Werbeanlagen (sowohl flächig als auch als Einzelbuchstaben) dürfen nicht auf ein anderes Gebäude oder eine andere Wand übergreifen.
- 2.2.5 Werbeanlagen dürfen jeweils nur zwischen dem Erdgeschoss und der Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses des Gebäudes angebracht werden. Sie müssen so angeordnet werden, dass sie Fenster- und Schaufensterflächen weder teilweise noch vollständig verdecken.
- 2.2.6 Das Bekleben der Schaufensterflächen mit Folien o.ä. ist zulässig, wenn die beklebte Fläche nicht mehr als 10 % der jeweiligen Schaufensterfläche und maximal eine zusammenhängende Fläche von 1,5 m<sup>2</sup> einnimmt.

## Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die nach § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) unter Schutz gestellten Baudenkmäler (siehe Tabelle) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Straßenbezeichnung	Nutzung	Denkmalliste
Antwerpener Straße Nr. 3	Wohnhaus	Denkmalliste Nr. 1182
Antwerpener Straße Nr. 5	Wohn- und Geschäftshaus	Denkmalliste Nr. 3011
Antwerpener Straße Nr. 7	Wohn- und Geschäftshaus	Denkmalliste Nr. 5927
Antwerpener Straße Nr. 13	Wohnhaus	Denkmalliste Nr. 4826
Antwerpener Straße Nr. 15	Wohn- und Geschäftshaus	Denkmalliste Nr. 2523
Antwerpener Straße Nr. 31	Wohn- und Geschäftshaus	Denkmalliste Nr. 3642
Brabanter Straße Nr. 47	Wohn- und Geschäftshaus	Denkmalliste Nr. 6129
Brabanter Straße Nr. 53	Wohn- und Geschäftshaus	Denkmalliste Nr. 7152
Brabanter Straße Nr. 55	Wohnhaus	Denkmalliste Nr. 3222
Brüsseler Straße Nr. 84	Wohnhaus	Denkmalliste Nr. 3580
Brüsseler Straße Nr. 86	Wohnhaus	Denkmalliste Nr. 2984
Genter Straße Nr. 6	Wohnhaus	Denkmalliste Nr. 751
Genter Straße Nr. 8	Wohnhaus	Denkmalliste Nr. 2932
Genter Straße Nr. 26	Wohnhaus	Denkmalliste Nr. 8588
Genter Straße Nr. 28	Wohnhaus	Denkmalliste Nr. 6006
Genter Straße Nr. 30	Wohnhaus	Denkmalliste Nr. 5321

## Hinweise

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung 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 (PlanzV) 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. Es gilt die Bauordnung für das Land NRW (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
6. Das Profil der festgesetzten Verkehrsfläche ist nur zur Information vermerkt.
7. Das Plangebiet liegt im archäologischen Fundgebiet „westliche römische Vorstadt und Gräberfeld“. Alle über den Bestand hinausgehenden Bodeneingriffe für Keller, Tiefgaragen oder Kanäle erfordern archäologische Untersuchungen des Römisch-Germanischen Museums/Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln.
8. DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln, Plankammer, Zimmer 06.E 05, Stadthaus, Willy-Brandt Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.