## Textliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 In Verbindung mt Abs. 8 BauNVO wird das im Bebauungsplan gemäß § 7 BauNVO festgesetzte Kerngebiet (MK) hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzungen und Betriebe gegliedert und gekennzeichnet.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 In Verbindung mt Abs. 9 BauNVO sind Im MK 2 Parkhäuser nicht zulässig.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 In Verbindung mt Abs. 9 BauNVO sind Im MK 1 und MK 2 Sex- und Erotik-Shops nicht zulässig.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 In Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im MK 1 und MK 2 die folgenden allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
- Vergnügungsstätten (§ 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sowie
- Tankstellen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

1.5 Gemäß § 1 Abs. 5 In Verbindung mt Abs. 7 und Abs. 9 BauNVO sind Vergnügungsstätten Im Sinne von Diskotheken Im MK 1 ausnahmsweise Im 1. Untergeschoss zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

2.1 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO werden für die Höhe der baulichen Anlagen folgende Ausnahmen festgesetzt:

2.1.1 Im MK 1 können untergeordnete Bauteile beziehungsweise technische Aufbauten (z. B. Antennen, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter etc.) das festgesetzte Höhenmaß (H) von 73,4 m über Normalnull (NN) überschreiten. Der Flächenanteil der Überschreitungen darf insgesamt 20 % der Dachfläche nicht übersteigen. Die vorgenannten Bauteile und Aufbauten dürfen das Höhenmaß (H) von 76,6 m über NN sowie selbst eine Höhe von 3,2 m nicht übersteigen und müssen vom Rand der baulich zugeordneten Dachfläche mindestens soweit zurücktreten, wie sie selbst hoch sind.

2.1.2 Im MK 2 kann ein Staffelgeschoss das festgesetzte Höhenmaß (H) von 74,6 m über NN überschreiten, soweit dieses Staffelgeschoss selbst eine Höhe von 3,2 m nicht übersteigt und von den Gebäudeaußenkanten des darunter liegenden Geschosses allseitig mindestens 2,0 m zurücktritt.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche**

3.1 Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird für die überbaubaren Grundstücksflächen Im MK 1 als Ausnahme festgesetzt, dass straßenseitig im Erdgeschoss Vorsätzlicher die Baugrenze bis maximal 1,25 m überschreiten können, sofern eine lichte Durchgangshöhe von 4,50 m eingehalten wird.

3.2 Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird für die überbaubaren Grundstücksflächen Im Bebauungsplan als Ausnahme festgesetzt, dass die gemäß den gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zulässigen Werbeanlagen die Baugrenze entsprechend den Festsetzungen überschreiten können.

3.3 Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird Im Bebauungsplan als Ausnahme festgesetzt, dass In dem In der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich der Glockengasse zur Schaffung einer baulich geschlossenen Fußgängerverbindung vom Parkhaus zum Gebäude der Oper der Stadt Köln die Überschreitung der Baugrenze zulässig ist, wenn dieser Baukörper als untere Begrenzung die Höhe von 58,0 m ü. NN nicht unterschreitet, als obere Begrenzung die Höhe von 62,0 m ü. NN und eine Breite von 4,3 m nicht überschreitet.

**4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

4.1 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 Nov. 1989) zu treffen. Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist Im Einzelfall zulässig, sofern Im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an ohnehin Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

4.2 Die Festsetzung Nr. 4.1 gilt nicht für Geschosse, die im Bebauungsplan als Garagengeschosse festgesetzt sind.

**5. Stellplätze und Garagen**

5.1 Gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO sind In MK 1 Im 1, bis 3. Obergeschoss nur Stellplätze und Garagen und zugehörige Nebenanlrichtungen (Garagengeschosse) zulässig.

5.2 Gemäß § 21a Abs. 1 und Abs. 4 Nr. 1 BauNVO sind die festgesetzten Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die vorgenannten Garagengeschosse unberücksichtigt.

**6. Telekommunikationsleitungen**

6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu führen.

**7. Maß der Tiefe der Abstandfläche**

7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird das Maß der Tiefe der Abstandfläche abweichend von der Landesbauordnung - BauO NRW festgesetzt:

Die Tiefe der Abstandfläche Im Bebauungsplan beträgt 0,25 der Wandhöhe.

## 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**

1.1 Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° gelten als Flachdächer.

**2. Für Werbeanlagen außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über Anbringungsort, Abmessungen und Ausgestaltung von Werbeanlagen Im Bereich Breite Straße/Ehrenstraße vom 29. Dezember 1993 gelten Im Plangebiet folgende Regelungen:**

2.1 Unzulässige Werbeanlagen

2.1.1 Werbeanlagen an Bauzäunen, Erkern und Balkonbrüstungen,

2.1.2 Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Sichtflächen oder mit einer entsprechenden Beleuchtung (einschließlich Lichtprojektionen) und

2.1.3 Akustisch unterstützte bzw. rein akustische Werbeanlagen, die aus Ladenlokalen heraus den öffentlichen Raum beschallen sind nicht zulässig.

2.2 Zulässige und genehmigungspflichtige Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig, wenn diese den nachfolgenden Kriterien Nr. 2.2.1 bis 2.2.7 nicht widersprechen:

2.2.1 Werbeanlagen dürfen jeweils nur zwischen dem Erdgeschoss und unterhalb des 2. Obergeschosses des Gebäudes angebracht werden.

2.2.2 Werbeanlagen müssen jeweils so angeordnet werden, dass sie Fenster- und Schaufensterflächen weder teilweise noch vollständig verdecken.

2.2.3 Das Bekleben der Schaufensterflächen mit Folien o. Ä. ist zulässig, wenn die beklebte Fläche nicht mehr als 10% der jeweiligen Schaufensterfläche einnimmt.

2.2.4 Die beklebten Flächen nach Nr. 2.2.3 dürfen eine zusammenhängende Fläche von maximal 1,5 m² je Schaufenster In Anspruch nehmen.

2.2.5 Schriftzüge aus Einzelbuchstaben dürfen abweichend von Nr. 2.2.4 auf der Wandfläche (Fassade) angebracht werden, wenn jeder Einzelbuchstabe eine maximale Höhe von 0,75 m nicht überschreitet. Der Schriftzug darf nicht auf ein anderes Gebäude oder eine baulich getrennte Wand übergehen.

2.2.6 Flächig auf die Wandfläche (Fassade) angebrachte Werbeanlagen dürfen maximal 0,25 m vor die Baufluchtauskragen und In den Straßenraum hineinragen, Maßgeblich ist der Abstand zwischen der aufgehenden Fassade des Anbringungsgebäudes (Hauswand) und dem parallel dazu entfernteren Punkt der Werbeanlage.

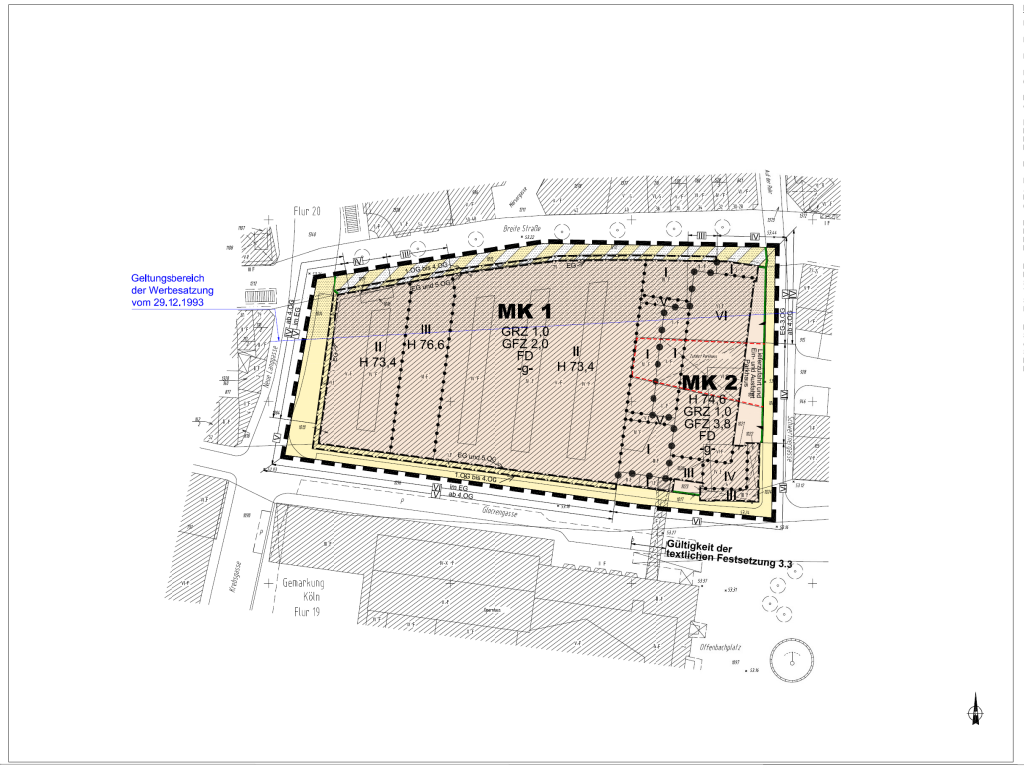
2.2.7 Senkrecht zur Wandfläche (Fassade) stehende Werbeanlagen von Schank- und Speisewirtschaften dürfen bis zu 1,00 m vor die Baufluchtauskragen und In den Straßenraum hineinragen, sofern eine lichte Durchgangshöhe von 3,50 m eingehalten wird. Die Fläche der senkrecht zur Hauswand angebrachten Werbeanlagen darf einschließlich der Befestigung 1,0 m² nicht überschreiten.

2.2.8 Zulässige Werbeanlagen, die eine Fläche größer als 1,00 m² einnehmen, bedürfen der Genehmigung.

## Nachrichtliche Übernahmen

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

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über Anbringungsort, Abmessungen und Ausgestaltung von Werbeanlagen Im Bereich Breite Straße/Ehrenstraße vom 29. Dezember 1993 ist In den Bebauungsplan übernommen worden.




## Hinweise

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB; vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).

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

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256).

Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung.

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

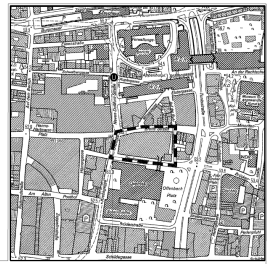
Das Profil der festgesetzten Verkehrsfläche ist nur zur Information vermerkt.

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten. (Aktenzeichen: 22.5-3-5315000-27411).

Das Plangebiet liegt im archäologischen Fundgebiet. Vor Beginn von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen sind archäologische Ausgrabungen des Römisch-Germanischen Museums/Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln einzuplanen.

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplan-urkunde 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, Riehlammer, Zimmer 06.E 05, Stadthaus, Willy- Brandt Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Das westliche Plangebiet befindet sich Im Nahbereich einer unterirdischen Stadtbahnstrecke. Infolge des Stadtbahnbetriebes können Beeinträchtigungen durch Lärm- und/oder Erschütterungen auftreten. Mit Ankern und Verbauteilen der Stadtbahnbauwerke ist zu rechnen. Sämtliche Verbauarbeiten Im Bereich Neue Langgasse sind mit dem Amt für Brücken und Stadtbahnbau der Stadt Köln vor Baubeginn abzustimmen.




| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Es wird bescheinigt, daß diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs.2 Planv. V.90 entspricht. ( Stand November 2010 ) Amt für Liegenschaften, Vermessung u. Kataster Vermessungsabteilung gez. Röttelbach stadtischer Vermessungsdirektor Köln, den 07.12.2011 | Für den Planentwurf Stadtplanungsamt: gez. Müller Dipl.-Ing. Arch. Amtsleiterin Köln, den 10.10.2011 Dezernat VI, Planen und Bauen Beigeordneter Köln, den 10.10.2011 | Die Planaufstellung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 22.01.2009 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 28.01.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden. Siegel gez. Klipper Vorsitzender Köln, den 07.10.2011 | Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom bis ( am ) nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Bezirksbürgermeister / -in Köln, den | Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs.2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 15.09.2011 beschlossen worden. Siegel gez. Klipper Vorsitzender Köln, den 07.10.2011 |
| Der Planentwurf hat in der Zeit vom 13.10.2011 bis 16.11.2011 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 ist nachträglich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt. Oberbürgermeister Köln, den |

## Zeichenerklärung

**Planung**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SO Sondergebiet
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- BMZ Baumassenzahl
- z. B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z. B. (III) zwingend
- z. B. III/IV Mindest- u. Höchstmaß
- g geschlossene Bauweise
- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- Hauptfirlrichtung
- Baulinie
- Baugrenze
- Grenzen zw. verschiedenen Maßen baulicher Nutzung
- Grenze zwischen Nutzungsarten und Geschoßzahlen
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Gsl Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- TGa Tiefgaragen
- Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P öffentl. Parkflächen
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Bereiche ohne Ein- u. Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
- T Trafostation
- Öffentl. Grünflächen
- Private Grünflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Wald
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- bei schmalen Flächen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Baum zu erhalten
- Baum zu pflanzen ( Standort nachrichtlich )
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- D Denkmalschutz
- Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen
- Grenze der Wasserschutzzone
- Flächen für Bahnanlagen
- H Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) als Höhengrenze in Meter über NN
- III Lärmpegelbereiche z.B. III (siehe textliche Festsetzungen 4.1)
- EG Erdgeschoss
- OG Obergeschoss

**Bestand**

- vorhandene Gebäude
- Durchfahrt
- LB Zahl der Vollgeschosse
- s.JV Dachform
- Baum
- Baumgruppe
- Bordstein
- topographische Begrenzung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- 46,21 vorhandene Höhenlage über NN

Arbeitstitel: Glockengasse

# Bebauungsplan Nr.: 66452/18

Maßstab 1 : 500

0 25 50 Meter

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

# ANLAGE 3

611-2klau4987-2011