Bebauungsplan-Text:

1. WB – Besonderes Wohngebiet:

1.1 Die nach § 4 a Abs. 3 BauNVO 1977 vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO 1977 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO 1977 ist eine Nutzung nach § 4 a Abs. 2 Ziffer 4 und 5 BauNVO 1977 nicht zulässig.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 i.Vm. § 1 Abs. 9 BauNVO 1977 sind die nach § 4 a Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO 1977 allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 4 Ziffer 1 und 2 ist für die Flurstücke Nr. 124, 906/123, 122, 450, 1135/103, 1107/102, 101 sowie für die Teile der Flurstücke Nr. 655/100, 98, 99, und 207/35, die nicht für die E-Bahn-Erweiterung in Anspruch genommen werden, nur eine Nutzung als Brauerei (Gaffel) zulässig.

1.5 Mit Ausnahme der Grundstücke Eigelstein Nr. 25 – 39, Am Salzmagazin Nr. 44 – 50 sowie Flurstück Nr. 360 an der Straße Im Salzmagazin sind gemäß § 4 a Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO 1977 oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

1.6 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO werden die nach § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen ausgeschlossen.

1.7 Gemäß § 9 Abs. 4 BBauG wird im Bebauungsplan gemäß § 103 Abs. 1 und Abs. 5 BauO NW × 1.7.5. § des 1. ÄNG aus Absch. von 27.4.65, 1367/65, NW S. 433, i.d.F. der VO vom 24.04. 4970/69, NW S. 297) folgende gestalterische Festsetzungen aufgenommen:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 103 Abs. 1 Ziffer 5 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in den besonderen Wohngebieten (WB) mit Ausnahme der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Grundstücke Eigelstein Nr. 47 – 49 i.E. d. § 70 Abs. 7 BauO NW gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

1.8 Beachtung der im Gesetz begründung nach § 9 Abs. 8 BBauG

2. MK – Kerngebiet:

2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO 1977 wird wie folgt gegliedert:

Die nach § 7 Abs. 2 Ziffer 5, 6 und 7 BauNVO 1977 zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

2.2 Die nach § 7 Abs. 2 BauNVO 1977 vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO 1977 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2.3 Gemäß § 1 Abs. 5 i.Vm. § 1 Abs. 9 BauNVO 1977 sind die nach § 7 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO 1977 allgemein zulässigen Betriebe der Beherbergungsgewerben nur ausnahmsweise zulässig.

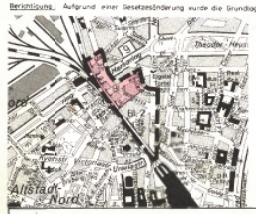
3. Im gesamtn Plangeltungsbereich ist bei Inbetriebnahme von Heizanlagen (Neubeheizung) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG die Verwendung von festen oder flüssigen Brennstoffen ausgeschlossen.

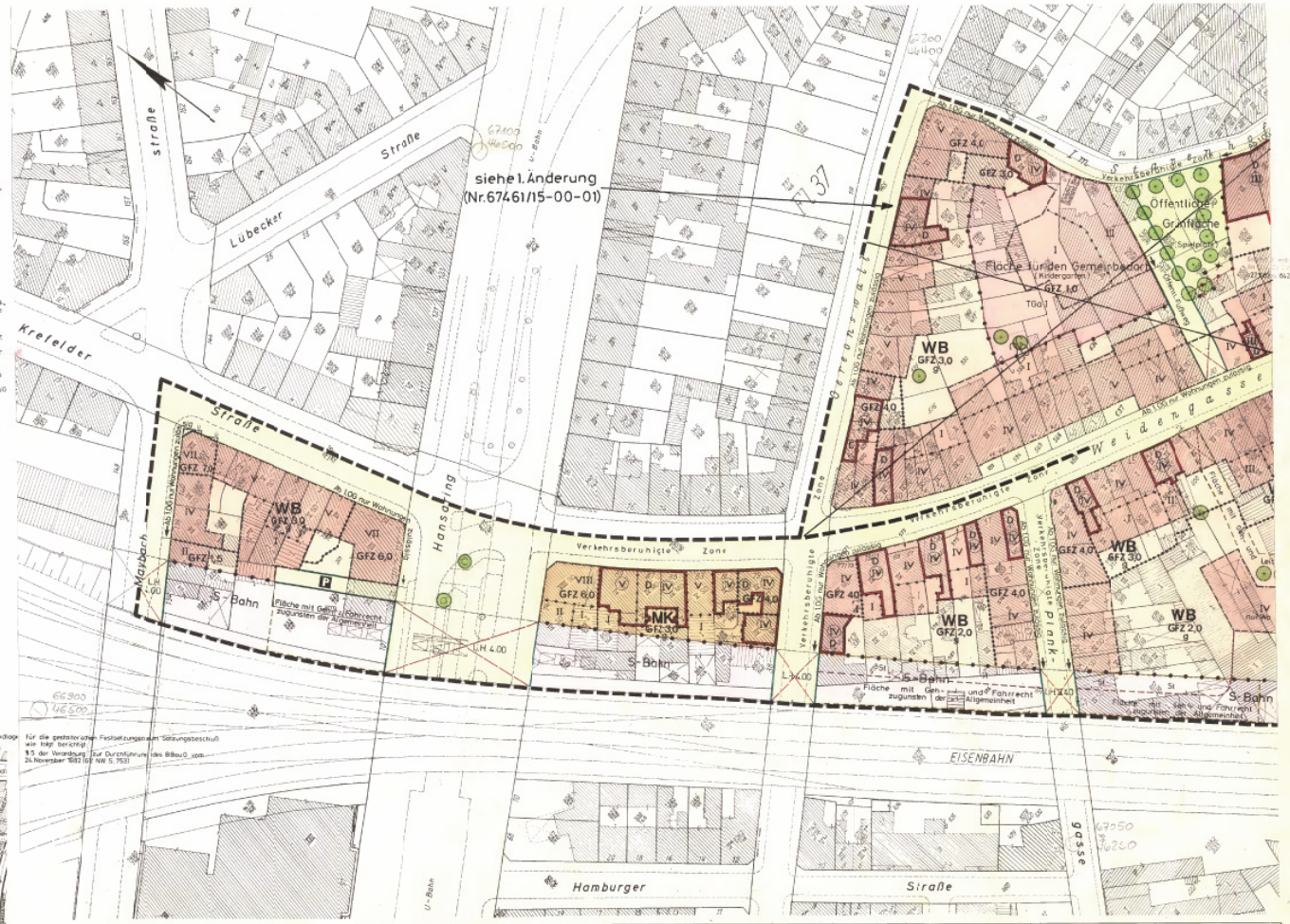
4. Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BBauG wird zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG festgesetzt, daß Vorkehrungen zur Verminderung solcher Einwirkungen, hier: Lärmschutzfenster (passive Schallschutzmaßnahme), für die geplante Bebauung zu treffen sind.

5. Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehende Rechtsetzungen aufgrund des Preuss. Fluchtl. Ges. von 1875, des Aufbau Ges. BW und des BBauG treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

6. Es gilt die Baunutzungsverordnung 1977 (Bundesgesetzblatt I S. 1757).

× Berichtigung: Aufgrund einer Gesetzesänderung wurde die Grundlage für die getroffenen Festsetzungen zum Satzungsbeschluß wie folgt berichtigt:
§ 5 der Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 24. November 1953 (GV NW S. 753)





Zeichenerklärung

Bestand

- vorh. Gebäude
- Straßenbahngleisachse
- II VI Zahl der Vollgeschosse
- Bäume
- Bordstein
- 46.71 vorh. Höhenlage über NN

Planung

WS Reinsiedlungsgebiet
WR reines Wohngebiet
WA Allgemeines Wohngebiet
MD Dorfgebiet
MI Mischgebiet
MK Kerngebiet
GE Gewerbegebiet
GI Industriegebiet
WB Besonderes Wohngebiet
SO Sondergebiet

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
z.B. (II) zwingend
z.B. V/III Höchst- u. Mindestgrenze
ü Überbaubare Grundstücksfläche
GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschoßflächenzahl
BMZ Baumassenzahl

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
nur Hausgruppen zulässig
nur Einzelhäuser zulässig
nur Doppelhäuser zulässig
geschlossene Bauweise
Sinnbegrenzungslinie, Regrenz. sonstiger Verkehrsflächen
Radrer
Baugrenze
Straßenverkehrsflächen

Offentl. Parkflächen
Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für die Forstwirtschaft
Flächen für die Land- oder Forstwirtschaft
Öffentl. Grünflächen

Private Grünflächen
Parkanlage
Dauerkleingarten
Sportplatz
Spielplatz

Grenze zwischen Geschoßzonen
Grenze zwischen Geschoßflächenzahlen
Begrenzung von Nutzungsgebieten
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
Flächen für Bannanlagen
Stellplätze
Garagen
Gemeinschaftsstellplätze
Gemeinschaftsgaragen
Tankanlagen
Fläche für Versorgungsanlagen oder für die Verwendung oder Beseitigung von Abwässer oder festen Abfallstoffen
Trafostation
Umspannwerk
Gasdruckregelstation
Anlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
Flächen die dem Landschaftsschutz unterliegen
Flächen für dem Bannenbedarf
Kleingarten
Kleingartenstätte
Schule
Kirche

SD Satteldach
FD Flachdach
MD Mansardendach
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Bäume zu erhalten
Bäume zu pflanzen
Neue Höhenlage über NN

Durchgang / Durchfahrt

Denkmalschutzwürdige Anlagen
Rutschgefährdete Festsetzung

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung dem Zustand vom Juli 1982 entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch einzelung ist.

Vermessungs- u. Katasteramt
Vermm. Abt.
Köln, den 15. 6. 1982

Für den Planentwurf
Stadtplanungsamt
Lbd. Stadtbaudirektor
Köln, den 24. 6. 1982
Dezernat für Stadtentwicklung
Beigeordneter
Köln, den 24. 6. 1982

Aufstellungsbeschluß des Rates der Stadt Köln in seiner Sitzung am ... gemäß § 2 Abs. 1 BBauG vom ... (BGBl. I S. 3256) beschlossen und am ... ortsüblich bekannt gemacht.
Köln, den ...
Der Oberbürgermeister

Die Anhörungsverfahren gemäß § 2a Abs. 2 und 3 BBauG hat in der Zeit von ... bis ... stattgefunden.
Köln, den 19.04.1982
Der Bezirksvorsteher
Der Oberbürgermeister

Planaufstellung: Billigung des Planentwurfs und öffentliche Auslegung mit Begründung nach § 2a Abs. 6 BBauG vom Rat in seiner Sitzung am 24.06.1982 beschlossen.
Köln, den 1.7.1982
Der Oberbürgermeister

Dieser Planentwurf lag in der Zeit vom ... 17.06. ... bis ... 16.07. ... 1982 gemäß § 2a Abs. 6 BundesbauG öffentlich aus.
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
Im Auftrag
Köln, den 6.12.1982

Dieser Plan ist aufgrund von Bedenken und Anregungen nach einer eingeschränkten Beteiligung gemäß § 2 a Abs. 7 BBauG durch Beschluß des Rates vom 27.10. 1983 geändert wurden.
Der Oberbürgermeister
Köln, den 3.11.1983

Dieser Plan ist vom Rat in seiner Sitzung am 27.10. 1983 mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BBauG gemäß § 10 BBauG als Satzung beschlossen worden.
Die Gestaltungsfestsetzungen sind Bestandteil der Satzung (§ 103 Abs. 3 Bau O NW).
Der Oberbürgermeister
Köln, den 3.11.1983

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBauG mit Verfügung von ... 19.7. genehmigt worden.
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Köln, den ... 19..

Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes geschieht durch den Hinweis nach § 12 BBauG ist am 12.03.1984 erfolgt.
Der Oberbürgermeister
Köln, den 12.03.1984

Stadt Köln
Bebauungsplan
Nr. 67 461/15-1
M. 1:500

ANLAGE 2a