

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan-Entwurf 67458/07 Arbeitstitel: Brandenburger Straße in Köln-Altstadt/Nord

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich (MI 1, MI 2 und WB) Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten so wie Sex- und Erotik-Shops und Gewerbebetriebe des sexuellen Amüsier- und Unterhaltungsbereiches nicht zulässig.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs 5 Bau NVO in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich großflächige Einzelhandelseinrichtungen (größer 800 m² Verkaufsfläche) nicht zulässig.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Besonderen Wohngebiet WB die allgemein zulässigen Läden nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.4 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet MI 1 und MI 2 die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 800 qm Verkaufsfläche nur ausnahmsweise zulässig.
- 1.5 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Teilgebieten vom Mischgebiet MI 1 und MI 2, die an einen Lärmpegelbereich V und VI angrenzen, die allgemein zulässigen Wohngebäude nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) wird gemäß § 16 Absatz 3 Nummer 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wie folgt bestimmt:
Als zulässige Grundfläche (GR) wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.
- 2.2 Gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Größe der Grundflächen baulicher Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit den zulässigen Wandhöhen festgesetzt.
- 2.3 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 –Nr. 2 BauNVO wird für MI 1 eine Grundflächenzahl von 0,75 und eine Geschossflächenzahl von 4,2 festgesetzt.
- 2.4 Gemäß § 16 Absatz 2 Nummer 4 BauNVO wird für die Bebauung im Plangebiet als maximale Höhe baulicher Anlagen folgendes festgesetzt:
 - a) Oberer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Wandhöhen ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika (Außenwandhöhe) beziehungsweise bei Satteldächern die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwandfläche mit Oberkante Bedachung).
 - b) Die maximalen Wandhöhen werden als absolute Höhen über Normalhöhennull (Höhe ü. NHN) festgesetzt. Die Höhenlage der Gehwegoberkante im Bebauungsplangebiet liegt im Mittel bei 48,90 m ü. NHN.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

- 3.1 Gemäß § 23 Absatz 1 BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche durch festgesetzte Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2 In Anlehnung an § 19 Absatz 4 Satz 2 und 3 BauNVO sind außerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen Tiefgaragen zulässig.

4. Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO wird im Bebauungsplan für MI 1, MI2 und WB die geschlossene Bauweise festgesetzt.

5. Vergünstigungen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen

Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO ist im MI 1 die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt:

Passive Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend dem in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereich 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 einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

7. Telekommunikationsleitungen

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

8. Maß der Tiefe der Abstandfläche

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

- a.) Die Tiefe der Abstandfläche beträgt im Bereich von WB und MI 2 0,3 H der Wandhöhe (H) zu öffentlichen Verkehrsflächen.
- b.) Die Tiefe der Abstandfläche beträgt im Bereich von MI 1 0,25 H der Wandhöhe (H) zu öffentlichen Verkehrsflächen.

9. Fläche für Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind im MI 1 mindestens 30 % und im MI 2 mindestens 50 % neu errichteter oder im Rahmen der Instandsetzung veränderter Flachdachflächen der Gebäude mit einer Extensivbegrünung- wie z. B. Bodendecker, Stauden, Gräser und Blumen - zu überdecken. Unterbaute Flächen (Untergeschosse, Tiefgaragen) müssen mit einer mindestens 60 cm starken Erd- oder Substratschicht überdeckt und begrünt werden.

10. Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 der Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

10.1 Zulässige Werbeanlagen

- a) Werbeanlagen sind nur an den straßenseitigen Gebäudewänden zulässig. An der Altenberger Straße, Brandenburger Straße und Johannisgasse sind sie nur unterhalb der ersten Vollgeschosdecke und im Bereich des Breslauer Platzes und des Raiffeisenecks unterhalb der Oberkante der Fensterbrüstungen des zweiten Obergeschosses zulässig.
- b) Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Sichtflächen, mit entsprechender Beleuchtung, Lichtprojektionen, so wie akustisch unterstützte oder rein akustische Werbeanlagen sind unzulässig

10.2 Dachform

- a) Im Plangebiet sind Sattel- und Flachdächer zulässig.
- b) Für die ein- und zweigeschossig festgesetzte Bebauung werden Flachdächer festgesetzt. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° gelten als Flachdächer.

10. Nachrichtliche Übernahmen

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

1. Das nach Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) unter Schutz gestellte Bodendenkmal Nr. 435 (im Bereich Maximinenstraße).