

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich (MI 1, MI 2 und WB) Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsbetriebe so wie Sex- und Erotik-Shops und Gewerbebetriebe des sexuellen Ausdrucks- und Unterhaltungsbereiches nicht zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich großflächige Einzelhandelsbetriebe (größer 800 m² Verkaufsfläche) nicht zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Besonderen Wohngebiet WB die allgemeinen Läden nur ausnahmsweise zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet MI 1 und MI 2 die allgemeinen zulässigen Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche nur ausnahmsweise zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Teilgebieten von Mischgebiet MI 1 und MI 2, die an einen Lärmpiegelbereich V und VI angrenzen, die allgemeinen zulässigen Wohngebäude nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 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.
 - 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.
 - Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 Nr. 2 BauNVO wird für MI 1 eine Grundflächenzahl von 0,75 und eine Geschosflächenzahl von 4,2 festgesetzt.
 - Gemäß § 16 Absatz 2 Nummer 4 BauNVO wird für die Bebauung im Plangebiet als maximale Höhe baulicher Anlagen folgendes festgesetzt:
 - 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).
 - Die maximalen Wandhöhen werden als absolute Höhen über Normalnull (Höhe 0, NN) festgesetzt. Die Höhenlage der Gehwegoberkante im Bebauungsplangebiet liegt im Mittel bei 48,90 m ü. NN.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**
 - Gemäß § 23 Absatz 1 BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche durch festgesetzte Bauflächen und Baugrenzen festgesetzt.
 - In Anlehnung an § 19 Absatz 4 Satz 2 und 3 BauNVO sind außerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen Tiefgaragen zulässig.
- Bauweise**

Gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO wird im Bebauungsplan für MI 1, MI 2 und WB die geschlossene Bauweise festgesetzt.
- Vergünstigungen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**

Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO ist im MI 1 die zulässige Geschosflächenzahl um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt:
Passive Schutzmaßnahmen sind entsprechend dem in der Planzeichnung dargestellten Lärmpiegelbereich an den Außenbauwänden von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1989) zu treffen. Die Minderung der zu treffenden Schutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen werden.
- Telekommunikationsleitungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu führen.
- Maß der Tiefe der Abstände**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird das Maß der Tiefe der Abstände im Bebauungsplan abweichend von der Landesbauordnung - BauN NRW festgesetzt:

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



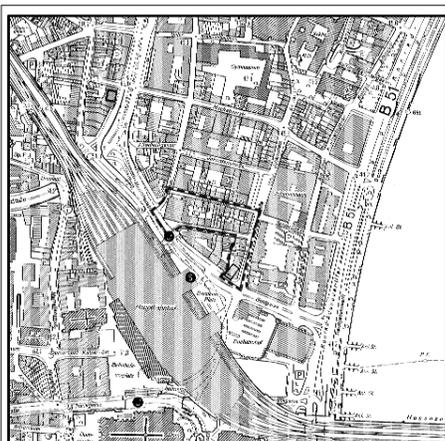
- Gestalterische Festsetzungen**

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:

 - Zulässige Werbeanlagen**
 - Werbeanlagen sind nur an den straßenseitigen Gebäudewänden zulässig. An der Altenberger Straße, Brandenburger Straße und Johannisgasse sind die nur unterhalb der ersten Vollgeschossecke und im Bereich des Breslauer Platzes und des Raffelsenecks unterhalb der Oberkante der Fensterbänke des zweiten Obergeschosses zulässig.
 - Werbeanlagen mit wechsellichten oder bewegten Schildern, mit entsprechender Beleuchtung, Lichtprojektionen, so wie akustisch unterstützte oder rein akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
 - Dachform**
 - Im Plangebiet sind Sattel- und Flachdächer zulässig.
 - Für die ein- und zweigeschossig festgesetzte Bebauung werden Flachdächer festgesetzt. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° gelten als Flachdächer.
- Nachrichtliche Übernahmen**

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

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



| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---|--|--|--|--|--|---|--|--|--|
| <p>Es wird beschließt, daß diese Planunterlagen den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanZV entspricht. (Stand)</p> <p>Amt für Liegenschaften, Vermessung u. Kataster Vermessungsabteilung Köln, den</p> <p>städtischer Vermessungsdirektor Köln, den</p> | | <p>Für den Planentwurf Stadtplanungsamt Dipl.-Ing. Arch. Antje Kretschmer Köln, den</p> <p>Dezernat VI, Plänen und Bauen Beigeordnete Köln, den</p> <p>Oberbürgermeister Köln, den</p> | | <p>Die Planaufstellung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 25.02.2010 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 03.03.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.</p> <p>Vorsitzender Köln, den</p> | | <p>Die Öffentlichkeit konnte sich über die Planung unterrichten und hatte in der Zeit vom 12.03.2012 bis 23.03.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB.</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag Köln, den</p> | | <p>Die Planaufstellung und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am beschlossen worden.</p> <p>Vorsitzender Köln, den</p> | | <p>Der Planentwurf hat in der Zeit vom nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegt.</p> <p>Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag Köln, den</p> | | <p>Der Planentwurf ist nach § 4 Abs. 3 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durch Beschluss des Rates am geändert worden.</p> <p>Oberbürgermeister Köln, den</p> | | <p>Dieser Bebauungsplan ist vom Rat in seiner Sitzung am nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzungsbeschluss des Rates am beschlossen worden.</p> <p>Oberbürgermeister Köln, den</p> | | <p>Dieser Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom genehmigt worden.</p> <p>Az. Bezirksregierung Köln im Auftrag Köln, den</p> | | <p>Die ortsübliche Bekanntmachung über die Genehmigung / den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.</p> <p>Oberbürgermeister Köln, den</p> | |
| <p>Zeichenerklärung</p> <p>Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> — Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes WB — Besonderes Wohngebiet MI — Mischgebiet GRZ — Grundflächenzahl GFZ — Geschosflächenzahl z. B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß <p>g geschlossene Bauweise</p> <ul style="list-style-type: none"> — Straßengrenzlinie auch gegenüber Verkehrsfläche, besonderer Zweckbestimmung — Straßengrenzlinie — Mi Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen — Bodendenkmal <p>H max — Wandhöhen über NN Bezugshöhe Gehweg 48,90 m</p> <p>Bestand</p> <ul style="list-style-type: none"> — vorhandene Gebäude — Durchfahrt — Zahl der Vollgeschosse — Dachform — Baum — Bahngleise — Bordstein — topografische Begrenzung — Flurstücksgrenze — Flurgrenze — vorhandene Höhenlage über NN | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Arbeitstitel: Brandenburger Straße

Bebauungsplan-Entwurf
Nr.: 67458/07

Stand: Offenlage

0 25 50 Meter



| | |
|---------|---|
| Bestand | <ul style="list-style-type: none"> — vorhandene Gebäude — Durchfahrt — Zahl der Vollgeschosse — Dachform — Baum — Bahngleise — Bordstein — topografische Begrenzung — Flurstücksgrenze — Flurgrenze — vorhandene Höhenlage über NN |
|---------|---|