

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlagen den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Planz. V 90 entspricht. (Stand 21.04.2010)

Dipl.-Ing. Rolf Austerschmidt
Dipl.-Ing. Alexander Dieper
Öffentlich bestellte
Vermessungsingenieure

Köln, den _____

Für den Planentwurf

ASTOC GmbH & Co. KG, Köln
i.A. Dipl.-Ing. Jörg Schatzmann
Stadtplaner AKWV

Köln, den _____

Dezernat VI, Planen und Bauen

Beigeordneter

Köln, den _____

Die Planaufstellung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 27.11.2008 nach § 2 Abs. 1 BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB beschlossen worden

Vorsitzender

Köln, den _____

Die Öffentlichkeit hat in der Zeit vom _____ bis _____ Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erhalten.

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsausschuss
in Auftrag

Köln, den _____

Die Planaufstellung und die öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am _____ beschlossen worden.

Vorsitzender

Köln, den _____

Der Planentwurf hat in der Zeit vom _____ bis _____ nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgetragen.

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsausschuss
in Auftrag

Köln, den _____

Der Planentwurf ist nach § 4a Abs. 3 BauGB in der 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. 6 BauGB beschlossen worden.

Oberbürgermeister

Köln, den _____

Dieser Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom _____ genehmigt worden.

Az: _____
Bezirksregierung Köln
in Auftrag

Köln, den _____

Die ortsübliche Bekanntmachung über die Genehmigung / den Beschluss des Bebauungsplans durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am _____ erfolgt.

Oberbürgermeister

Köln, den _____



MI 4	Wandhöhen gemäß Planeintrag
0,6	2,0

MI 3	Wandhöhen gemäß Planeintrag
0,6	1,2
o	

MI 2	Wandhöhen gemäß Planeintrag
0,6	1,2

MI 1	Wandhöhen gemäß Planeintrag
0,6	1,2
o	

A. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der nachstehenden Kölner Sortimentsliste vom 28.08.2008 innerhalb des Mischgebietes (MI) unzulässig. Die Nummerierung erfolgt nach Sortimentsgruppen entsprechend der Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003:

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Zeichenmaterial, Schul- und Büroartikel (WZ 52.47);
- Textilien (52.41), Bekleidung (52.42), Schuhe und Lederwaren (52.43), Pelzwaren (52.42.5), Schmuck- und Kurzwaren (52.41.2) - ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware und ohne abgepasste Teppiche und Läufer;
- Geräte der Unterhaltungselektronik (52.45.2) sowie Bild- und Tonträger, Computer, Computerzubehör und Software (52.49.5), Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone (52.49.6);
- Elektrogeräte (52.45.1) für den Haushalt einschließlich Leuchten (52.44.2) ohne Elektrogroßgeräte;
- feinmechanische und optische Erzeugnisse (52.49.3, 52.49.4), Uhren/ Schmuck (52.48.5), Spielwaren (52.48.6) und Musikinstrumente sowie Musikalienzubehör (52.45.3);
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse (52.48.2 teilweise) sowie Antiquitäten (52.5 teilweise);
- Glas, Porzellan, Keramik (52.44.4), Geschenkartikel (52.48.2 teilweise), Edelmetallwaren (52.48.5 teilweise), Bastelartikel;
- Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren (52.44.6);
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Hausteiltextilien (52.44.1) und Heimtextilien (52.44.7) ohne Matratzen;
- Baby- und Kinderartikel einschließlich Kinderwagen;
- Camping-, Wander-, Trekking- und Sportartikel - auch Bekleidung, ohne Campingmöbel (52.49.8), Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte (52.49.9 teilweise);
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör (52.49.7);
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Heim- und Kleintiere (52.49.2);
- Blumen (52.49.1 teilweise);
- Gebrauchsgüter der v.g. Sortimente und Sortimentsgruppen;
- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (52.2);
- Arzneimittel (52.31), medizinische und orthopädische Artikel (52.32) sowie kosmetische Erzeugnisse, Parfüm, Hygieneartikel und Körperpflegemittel (52.33);
- Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel (52.49.9 teilweise);
- Haushaltswaren und Küchenbedarf (52.44.3), wie Tafelgeschirr, Küchen- und ähnliche Haushaltsgüter;

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des Teilgebietes MI 2 die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude ausgeschlossen.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im MI-Gebiet die nach § 6 Abs. 2 Nrn. 6 - 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten nicht zulässig.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zulässigen Vergnügungstätten nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO wird die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht.

3. Gebäudehöhen

3.1 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gelten für die festgesetzten Gebäudehöhen als untere Bezugspunkte folgende Geländehöhen:

- 49,50 m ü.NHN in den Teilgebieten MI 1 und MI 2
- 50,00 m ü.NHN in den Teilgebieten MI 3 und MI 4.

3.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die maximalen Gebäudehöhen durch Dachaufbauten - wie haustechnische Anlagen, Aufzugverfahren und Treppenhäuser - um bis zu 3,00 m überschritten werden, wenn die Überschreitung auf maximal einem Drittel der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgt. Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante zurücktreten.

4. Baulinien, Baugrenzen

4.1 Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO dürfen die Baulinien durch überkragende Bauteile wie Balkone, Erker und dergleichen bis zu 3,00 m überschritten werden. Zurücktretende Bauteile wie Loggien und dergleichen sind ebenfalls zulässig.

4.2 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO dürfen die Baugrenzen durch überkragende Bauteile wie Balkone, Erker und dergleichen bis zu 3,00 m überschritten werden.

4.3 Pro Geschoss darf die Breite der überkragenden und zurücktretenden Bauteile in der Summe nicht mehr als zwei Drittel der jeweiligen Fassadenbreite betragen.

5. Stellplätze

Gemäß § 9 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Oberirdisch sind nur Stellplatzflächen auf den besonders festgesetzten Flächen zulässig.

6. Lärmschutz

6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau / Ausgabe Nov. 1989) entsprechend den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen zu treffen. Schlaf- bzw. Kinderzimmer sind mit fensterunabhängigen Lüftern auszurüsten.

Die hieraus resultierenden Bauschallschutzmaßnahmen können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein einzelner Lärmpegelbereich nachgewiesen wird; die schalltechnische Untersuchung (ADU Cologne / Dezember 2011) kann hierzu herangezogen werden.

6.2 Im Mischgebiet MI 1 / MI 2 sind auf das westlich angrenzende Vulkangelände ausgerichtete Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 nur dann zulässig, wenn durch besondere Schallschutzmaßnahmen in Form von vorgängigen oder seitlich angebrachten Bauelementen, die natürlich hinterlüftet sind, so dass kein geschlossener Aufenthaltsraum entsteht, ein Beurteilungspegel von 45dB(A) nachts 0,50 m vor den geöffneten Fenstern nach TA Lärm eingehalten wird.

7. Aufschiebende Bedingung

7.1 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Nutzung der Gebäude in den Baufenstern 3.1, 3.3 und 3.5 zu Wohnzwecken erst dann zulässig, wenn alle Gebäude der Baufenster 3.2, 3.4 und 3.6 entlang der Grundstücksgrenze zum Vulkangelände bereits mit ihren festgesetzten Mindestwandhöhen und mit geschlossenen Fassaden realisiert sind.

7.2 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Nutzung der Gebäude in den Baufenstern 4.1 - 4.4 zu Wohnzwecken erst dann zulässig, wenn der Gebäuderiegel des Baufensters 4.5 entlang der Grundstücksgrenze zum Vulkangelände bereits mit geschlossenen Fassaden realisiert ist.

8. Begrünung

8.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind die durch bauliche Anlagen ungenutzten Grundstücksflächen bodendeckend zu begrünen und mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für die Pflanzmaßnahmen sind die Grundsätze zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß der Anlage der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen nach § 135 a-c BauGB vom 15.12.2011 verbindlich.

8.2 Tiefgaragen sind mit mindestens 0,60 m Bodensubstrat zu überdecken. Für Bäume gilt eine Mindestüberdeckung von 1,20 m oder ihre Pflanzung in entsprechenden Baumrögen.

8.3 Für Versorgungsleitungen ist eine Erdüberdeckung von 1,00 m erforderlich. Eine geringere Überdeckung ist in Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.

8.4 Flachdächer sind zu 50% mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

8.5 Müllsammelbehälter sind mit Hecken abzupflanzen.

B. Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5 Grad zulässig.

C. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Das Plangebiet liegt im Bereich der Altstandorte 40129 und 401419. In den besonders gekennzeichneten Bereichen ist der Austausch des belasteten Bodens (Bleibelastung) erforderlich. Bei der Anlage von Wegen und Grünflächen muss die Abdeckung durch unbelasteten Oberboden mindestens 0,6 m betragen, bei Spielplätzen und Hausgärten mindestens 1,0 m.

D. Hinweise

- Das Plangebiet ist durch Lärmmissionen belastet. Seitens der Schreineri Weinsbergstraße 190 können Geruchsbelastungen auftreten.
- Zur Überprüfung des Plangebietes auf Kriegsalasten ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.
- Im südlichen Bereich des Teilgebietes MI 1 ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG) wird hingewiesen.
- 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 Planzonenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256).
- Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung (Hinweise 4 - 7).
- Die DIN 4109, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, ist über den Beuth Verlag GmbH, Berlin, bezugsbar und beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Zimmer 06.E.05, Stadthaus, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, einsehbar.

Legende:

Gebietsstempel:

Art der baulichen Nutzung	min. / max. Höhe der baulichen Anlagen gemäß Planeintrag
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Bauweise	

Art der baulichen Nutzung:

MI 4 Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung:

Grundflächenzahl GRZ als Höchstmaß: z.B. 0,4

Geschoßflächenzahl GFZ als Höchstmaß: z.B. 1,2

Wandhöhen als Höchstmaß z.B. WH max. 27 m

Wandhöhen als Mindest- und Höchstmaß z.B. WH 18 m - 27 m

Wandhöhen zwingend: z.B. WH (15m)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

— Baulinie

— Baugrenze

Verkehrsflächen

— Straßenverkehrsfläche

— Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

— Brücke

— Straßenbegrenzungslinie

Sonstiges

— Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

— Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen

— Fläche mit Fuß- und Radwegrecht zugunsten der Allgemeinheit

1.1 - 4.5 Baufensternummer (s. textl. Festsetzungen 7)

— LPB # Lärmpegelbereiche und Abgrenzungen gemäß DIN 4109

— Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind

— Grenze des Geltungsbereichs

— Abgrenzung der Teilgebiete MI 1 - MI 4

— Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb von Teilgebieten

Bestand

— vorhandene Gebäude

— Durchfahrt

— Zahl der Vollgeschosse

— Dachform

— Baum

— Baumgrenze

— Biotopp

— topografische Begrenzung

— Flurstücksgrenze

— Flutgrenze

— vorhandene Höhenlage über NNH

Anlage 4

Übersicht Maß 1:5.000

Bebauungsplan Nr. 64457/02
Mischgebiet Grüner Weg in Köln-Ehrenfeld

Maß: 1:500

0 25 50 Meter

Stand 02.04.2012

Stadt Köln Der Oberbürgermeister

Bestand

— vorhandene Gebäude

— Durchfahrt

— Zahl der Vollgeschosse

— Dachform

— Baum

— Baumgrenze

— Biotopp

— topografische Begrenzung

— Flurstücksgrenze

— Flutgrenze

— vorhandene Höhenlage über NNH

M: 1:500