

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die im Mischgebiet (MI) allgemein zulässigen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten

nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im Mischgebiet (MI) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. Ausschluss von Wohnnutzung

Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 i. V. m. Abs. 8 BauNVO ist im MI 2 an der Äußeren Kanalstraße im 1. Obergeschoss unmittelbar über der Tiefgaragenein- und -ausfahrt keine Wohnnutzung zulässig.

3 Überschreitung der Baugrenzen

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO dürfen Balkone, Loggien und Erker, die in der Summe 30 % einer Fassadenfläche pro Gebäude nicht überschreiten, bis zu 1,50 m über die festgesetzten Baugrenzen treten.

4 Unterschreitung der Baulinien

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO dürfen einzelne Gebäudeteile, die in der Summe 20 % einer Fassadenfläche pro Gebäude nicht überschreiten bis zu 1,50 m hinter die Baulinie zurücktreten.

5 Stellplätze

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im Plangebiet Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

6 Überschreitung der Grundfläche durch die Tiefgarage

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die im Plan festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Grundflächen unterirdischer Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ 0,8 überschritten werden. Ausnahmsweise kann die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ 1,0 überschritten werden, wenn dies zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze erforderlich ist.

7 Vergünstigungen für Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche

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

8 Lärmschutz

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. 1998, Beuth Verlag GmH, Berlin) zu treffen. Hierbei ist die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen sicher zu stellen. Im Einzelfall ist die Minderung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden. Entlang der Venloer Straße und der Äußeren Kanalstraße sind Kinder- und Schlafzimmer nur zur lärmabgewandten Seite zulässig.

Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW werden folgende gestalterischen Festsetzungen getroffen: Gebäude sind ausschließlich mit Flachdächern mit max. 5° Dachneigung zu errichten.

Hinweise

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
3. Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
5. Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt.
6. Das Plangebiet ist durch überhöhte Straßenverkehrslärmimmissionen sowie durch Lärmimmissionen der Feuerwache vorbelastet.
7. Altstandorte
Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Erfassungsbereich der Altstandortrecherche Ehrenfeld. Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Altstandorte 403269, 403273, 403274 und 403275 die im Altlastenkataster der Stadt Köln dargestellt sind. Für die Bereiche der v. g. Altstandorte (ehemaligen Gewerbeflächen) können Belastungen nicht ausgeschlossen werden. Die Boden-/Aushubmaßnahmen im Bereich der o. g. Altstandorte sind durch einen geeigneten Fachgutachter zu begleiten. Durch den Fachgutachter ist sicherzustellen, dass durch die Arbeiten keine Beeinträchtigung oder Gefährdung der Bauarbeiten, der geplanten Nutzung, des Bodens und des Grundwassers stattfinden kann. Es sind ggf. Bodenuntersuchungen und Probenahmen mit entsprechender beweissichernder chemischer Analytik vorzunehmen. Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen bzw. der Maßnahmen des Fachgutachters sind in Gutachten, ggf. in Zwischenberichte darzustellen. Die Gutachten sind spätestens vier Wochen nach Abschluss der Boden-/Aushubarbeiten dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Untere Bodenschutzbehörde, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln vorzulegen.
8. Denkmalschutz
Alle das Erscheinungsbild der Rochus-Kapelle oder der umgebenden Platzfläche betreffenden Maßnahmen sind rechtzeitig vor der Auftragsvergabe mit dem Konservator abzustimmen.
9. Im Plangebiet kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden.
10. Das Plangebiet liegt im Bereich einer vorhandenen Stadtbahntrasse. Aus dem Betrieb der Stadtbahn können möglicherweise Beeinträchtigungen durch Lärm und Erschütterungen resultieren. Aus dem Vorhandensein der Stadtbahntrasse können keine Ansprüche gegen die Stadtbahn hergeleitet werden. Vor Baubeginn ist eine Abstimmung mit dem Amt für Brücken- und Stadtbahnbau erforderlich.
11. DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde 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, Plankammer, Zimmer 06.E 05, Stadthaus, Willy-Brandt Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.