

## **Textliche Festsetzungen**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nummer 70439/07**  
**Arbeitstitel: Flamme Möbel in Köln-Poll**

---

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird ein Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung Möbelhaus und einer maximal zulässige Gesamtverkaufsfläche von 8 000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Zulässig ist ein Möbelhaus mit dem Kernsortiment Möbel (auch Teppiche, Teppichböden, Matratzen und Lattenroste) gemäß WZ 52.44.1 (definiert im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige – WZ 2003 und der "Kölner Sortimentsliste" gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln, 2010).

Innerhalb der maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche werden die nachfolgenden, zentrenrelevante Sortimente und Sortimentsgruppe (definiert im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige – WZ 2003 und der "Kölner Sortimentsliste" gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Köln, 2010) auf insgesamt maximal 300 m<sup>2</sup> begrenzt:

- Leuchten (WZ 52.44.2),
- Heimtextilien und Raumausstatter (WZ 52.44.7),
- Geschenkartikel (WZ 52.48.22).

Sonstige Nutzungen (zum Beispiel Kundenbistro) sind zulässig, sofern sie der oben genannten Zweckbestimmung dienen und dieser untergeordnet sind.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO darf die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu einem Maß von 0,95 überschritten werden.

### **3. Bauweise**

Gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO sind in der abweichenden Bauweise (a) Gebäude mit mehr als 50 m Länge zulässig. Die abweichende Bauweise entspricht ansonsten der offenen Bauweise.

### **4. Überbaubare Grundstücksflächen**

Gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO ist ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie außen liegende Fluchttreppen und Dachvorsprünge bis zu einem Maß von 1,50 m zulässig.

### **5. Stellplätze**

Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der in der Planzeichnung hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

## **6. Passive Schallschutzmaßnahmen**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB wird das gesamte Plangebiet als Lärmpegelbereich IV festgesetzt. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu treffen.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungs- beziehungsweise Bauantragsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an den einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

## **7. Pflanzung von Einzelbäumen**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB sind im Bereich des Parkplatzes mindestens acht Einzelbäume zu pflanzen (BF 31/GH 741). Eine Verschiebung der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte entlang der Grenze des Plangebietes zur Rolshover Straße ist bis zu einem Maß von 5 m zulässig.

## **Hinweise**

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der bei Erlass der Satzung geltenden Fassung.
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in der bei Erlass der Satzung geltenden Fassung.
3. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
4. Es gilt die Landesbauordnung Nordrhein Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256) in der bei Erlass der Satzung geltenden Fassung.
5. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.
6. DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplan-Urkunde 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 bereit gehalten.
7. Innerhalb des Plangebietes ist mit Kriegsaltslasten zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.
8. Das Vorhaben liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/Bonn.
9. Die Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen erfolgt gemäß den Grundsätzen zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die in der Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135a bis 135c BauGB vom 29.11.2000 festgelegt sind. Die betreffenden Grundsätze (Qualitätsmerkmale) sind als Kürzel mit der Festsetzung gekennzeichnet.