A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 und 4 BauNVO

Allgemeines Wohngebiet

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Nr. 4) Gartenbaubetriebe und (Nr. 5) Tankstellen sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Bedingte Festsetzung

Gemäß § 12 Abs. 3 e i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im allgemeinen Wohngebiet WA2 im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2, §§ 16, 19 und 19 BauNVO

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird in den Bereichen die Höhenlage / Geländeoberfläche mit OK GEL = 46,35 m ü NHN (Höhe der privaten Erschließungsflächen) festgesetzt. Die festgesetzte Geländehöhe (OK GEL) darf insbesondere für die Entwässerungsplanung um bis zu 0,3 m über- bzw. unterschritten werden.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch bauliche Anlagen unterhalb der festgesetzten Geländeoberfläche, durch deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ = 1,0 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

Die festgesetzte Wandhöhe von 113,50 m ü NHN darf durch eine Befahranlage um bis zu max. 3,0 m überschritten werden (§ 18 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 18 Abs. 4 BauNVO).

1.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinien
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen können insbesondere Loggien bzw. eingerückte Balkone um bis zu 5 m hinter die festgesetzten Baulinien zurücktreten. Fenster dürfen allgemein um bis zu 0,2 m hinter die festgesetzten Baulinien zurücktreten (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

Eingeschossige Eingangsbereiche im Erdgeschoss (z. B. Foyer, Windfang) und die dazugehörigen Flächen im Untergeschoss (z. B. Kellereingang) bis zu einer Gesamtgrundfläche von jeweils nicht mehr als 20 m² je Treppenhaus dürfen ausnahmsweise die festgesetzten Baulinien bis zu 3 m überschreiten (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

Keller und Abstellräume (auch Nebenanlagen wie z. B. Energieversorgungs- und Übergabestationen) sind innerhalb der festgesetzten Geländeoberfläche ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen - TGa) zulässig (§ 23 Abs. 2 BauNVO).

1.4. Flächen für Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 23 BauNVO

Stellplätze für PKW und motorisierte Zweiräder sind nur in Tiefgaragen innerhalb der festgesetzten Geländeoberfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Fläche für Nebenanlagen (TGa) zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).

1.5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauNVO

Die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen - mit Ausnahme von Gasöl (Heizöl EL) - ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 nicht zulässig.

Passiver Lärmschutz (Verkehrslärm)

Bei allen Außenwänden und Dachflächen im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem nachstehenden Lärmpegelbereich III zu treffen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außen-lärmpegel in dB(A)	Erforderliches R'w,res der Außenbauteile in dB	
		bei Wohnungen	bei Büroräumen
III	61 bis 65	35	30

Bei allen Schlaf- und Kinderzimmern sind zum Schutz vor Fluglärm schallgedämmte Belüftungseinrichtungen (oder Vergleichbares) vorzusehen. Auf den Einbau dieser Elemente kann verzichtet werden, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass auch durch andere Maßnahmen ein maximaler Innenpegel von 55 dB(A) bei ensreichender Belüftung sichergestellt werden kann.

1.6. Geh-, Fehr- und Leitungsrechte
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Für die mit GFL 1 gekennzeichneten Bereiche gilt:

- Gehrecht für die Allgemeinheit,
- Fahrrecht für die Anlieger im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 70493/03 und die Versorgungsträger,
- Leitungsrecht für die Versorgungsträger.

Die Lage der Geh-, Fehr- und Leitungsrechte kann bis zu 3 m verschoben werden.

1.7. Bepflanzung und Naturschutz
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Bei Baum- und Gehölzpflanzungen im Zusammenhang mit Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung und Pflanzfestsetzungen gemäß Bebauungsplan sind einheimische, standortgerechte Laubbäume und Laubgehölze nach Maßgabe der Freiraumplanung zu pflanzen.

Müllsammelbehälter sind mit Hecken (BD 3, BD 4) abzupflanzen. Pergolen und Holzgitter sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen entsprechend den Maßstäben einer Fassadenbegrünung (5.1) zu begrünen.

Baufläche, die nicht mit Gebäuden, Wegen (Plätze), Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden (ausgenommen private EG-Gärten) sind als Vegetationsflächen wie folgt dauerhaft zu begrünen:

- Pflanzung von Gehölzen auf 25 % der Flächen (BB 1),
- Anlegen einer Grünanlage ohne Gehölzbestand auf den verbleibenden 75 % der Flächen (EA 3),
- Pflanzung eines Baumes je 400 m² (analog BF 41).

Die Einfriedungen der privaten Gärten zu den gemeinschaftlichen Grün- und Freiflächen sind als Lanbhecken anzulegen (BD 3, BD 4).

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit mindestens 0,6 m (im Mittel) Bodensubstrat fachgerecht zu überdecken.

2. Festsetzungen nach Landesrecht, Örtliche Bauvorschrift

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauO NRW

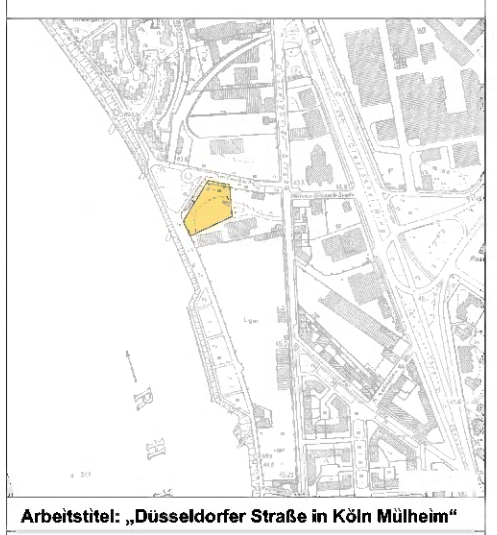
Für die Dächer von Hauptbaukörpern sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis höchstens 8° zulässig.

Für die äußere Gestaltung von Nebenanlagen (Fahrradschuppen, Hausmüllbehälter, Schuppen für Gartengeräte, Freisitze, Pergolen, Lüftungsöffnungen) sind nur verzinkte Metallelemente, farblose Oberflächen (Metall-, Weißblech-, Faserzement- und Spanplattenplatten) in den Farben hell- bis dunkelgrau, Sichtbeton (glattgeschalt), Sichtmauerwerk (Ziegel, rot) oder Natur belassenes Holz (z.B. Lärche) zulässig.

B Hinweise

1. Es gilt die Bannutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandg v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
2. Gemäß der "Satzung des Bannbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln" (Baumschutzsatzung - BSchS) vom 07. August 2011 sind Ersatzpflanzungen für im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällende Bäume zu leisten. Ersatzweise kann auch ein finanzieller Ausgleich erfolgen.
3. Die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB ist zu berücksichtigen. Die Umsetzung der im Bebauungsplan formulierten Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen erfolgt nach der Anlage, die der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB vom 15.12.2011, bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 1 vom 04.01.2012, beigefügt ist. In dieser Anlage sind mit der Angabe von Kürzen Qualitätsmaßstäbe für Begrünungsmaßnahmen der Stadt Köln formuliert, die nicht nur im Zusammenhang festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen Verwendung finden.

   Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Deren Entwicklung ist durch eine zweijährige Entwicklungspflege nach DIN 18919, Ausgabedatum 2002-8, Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, zu sichern.
4. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Planes bestanden Rechtsfestsetzungen aufgrund des preußischen Fluchtlinlengesetzes von 1875, des Aufbaugesetzes Nordrhein Westfalen Nr. 66479/02 und 66472/03 und des Bnndesbeugesetzes. Diese treten mit der Rechtskraft des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 70493/03 außer Kraft.
5. Das Plangebiet ist erheblich durch Lämmimmissionen aus den Bereichen Verkehr (Düsseldorfer Straße, Clevischer Ring, Rheinschifffahrt, Luftverkehr) und Gewerbe (Parkplatz SB- Markt Am Faulbach, LKW- Zufahrt Düsseldorfer Straße) belastet.
6. Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebanungsplan Nr. 70493/03 Düsseldorfer Straße befinden sich die Altstandorflächen Nr. 90132 (Felten und Guilleaume) und Nr. 90133 (Deutz-Ost). Bei einer Bodenuntersuchung wurde eine Geländeauffüllung von 0,6 m - 5,2 m Mächtigkeit festgestellt. Diese Auffüllungen setzen sich aus Erdaushub und Bauschutt mit Beimengungen von Aschen und Schlacken zusammen. In den Untersuchungen wurden Bodenbelastungen mit Schwermetallen, polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und Zyaniden festgestellt. Für das Plangebiet wurden bereits Abbruch- und Aushubmaßnahmen durchgeführt. Nach Abschluss der Aushubarbeiten verbleiben Auffüllungen nur noch in den Böschungen zur Düsseldorfer Straße außerhalb der geplanten Baukörper, da hier aus bautechnischen Gründen kein Verbau erforderlich war.
7. Die Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden Luftbilder hat im Plangebiet Hinweise auf Verhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln ergeben. Bei späteren erdeingreifenden Maßnahmen mit großen mechanischen Belastungen ist deshalb eine erneute Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes erforderlich. Die Kampfmittelbeseitigung ist nicht kostenpflichtig.
8. Das Plangebiet ist durch Verordnung der Bezirksregierung Köln als Überschwemmungsgebiet festgesetzt (Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes des Rheins und seiner Rückstaugebiete im Regierungsbezirk Köln vom 8. Mai 1998). Danach sind für Baumaßnahmen wasserrechtliche Genehmigungen gemäß § 113 Abs. 1 Landeswassergesetz NRW erforderlich.
9. Elektrische Felder: Falls eine Trafostation auf dem Gelände geplant ist, oder sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu der Bebauung befindet, ist sicherzustellen, dass der stadtinterne Vorsorgewert von 1 µT am nächsten Aufenthaltsort nicht überschritten wird.
10. Die Lärmpegelbereiche unter Punkt 1.5 sind gemäß Rd- Erl. d. MBW vom 24.09.90 i. V. m. der DIN 4109, Ausgabedatum 1989-11, Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, festgesetzt.
11. DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebanungsplannrkunde 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.



Arbeitstitel: „Düsseldorfer Straße in Köln Mülheim“

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.: 70493/03 2. Änderung und Vorhaben- und Erschließungsplan

ohne Maßstab

0 — 25 — 50 Meter

Stand: 14.11.2012

Stadt Köln

Bestand

- vorhandene Gebäude
- Durchfahrt
- Zahl der Vollgeschosse
- Dachform
- Baum
- Bahngleise
- Bordstein
- topografische Begrenzung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- 46,71 vorhandene Höhenlage über NN

Es wird bescheinigt, daß diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs.2 Planz. V 90 entspricht. (Stand)	**Für den Planantwurf Stadtplanungsamt**	Die Planaufstellung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am ortsüblich bekanntgemacht worden.	Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom bis (am) nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.	Die Planaufstellung und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am beschlossen worden.
Amt für Liegenschaften, Vermessung u. Kataster Vermessungsabteilung	Dipl. -Ing. Arch. Amtsleiterin			
städtischer Obervermessungsrat	Köln, den **Dezernat VI Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr**	**Vorsitzender**	**Bezirksbürgermeister / -in**	**Vorsitzender**
Köln, den	Köln, den **Beigeordneter**	Köln, den	Köln, den	Köln, den
Der Plenentwurf hat in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich **ausgelegen.**	Der Planentwnf ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durch Beschluss des Rates am geändert worden.	Dieser Bebauungsplan ist vom Rat in seiner Sitzung am nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.	Dieser Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom genehmigt worden. Az.:	Die ortsübliche Bekanntmachung über die Genehmigung / den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im **Auftrag**	**Oberbürgermeister**	**Oberbürgermeister**	**Bezirksregierung Köln Im Auftrag**	**Oberbürgermeister**
Köln, den	Köln, den	Köln, den	Köln, den	Köln, den

ZEICHENERKLÄRUNG

1. 2. WA/WA	1. Oberbaubar 2. nicht überbaubar Allgemeines Wohngebiet
0,4	Grundflächenzahl
1,4	Geschossflächenzahl
OK GEL	festgesetzte Geländehöhe (in m ü.NHN)
WH= ..ü.NHN	zwingende Wandhöhe über Normalhöhennull beziehungsweise zwingende Wandhöhe der gekennzeichneten Baulinie zwischen 55,95 m ü.NHN und 103,75 m ü.NHN
	Baulinie
TGa	Umgrenzung von Flächen für Tiefgarsgen
GFL 1	Geh-, Fahr- und Leitnngsrecht, siehe TF Nr. 1.6
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichea dea Bebauungsplanes
	Grenze dea räumlichen Geltungabereichea dea Vorhaben- und Erschließungsplanes
	Abgrenzung nnterschiedlicher Nutzung
	Bereiche mit Festsetzungen für Loggien bzw. eingerückte Balkone, siehe TF Nr. 1.3
	Abgrenzung nnterschiedlicher Wandhöhen