

ANLAGE 4

HINWEISE

Gesetzliche Grundlagen

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

Planungsrecht

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.

Verkehrsflächen

Das Profil der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information vermerkt.

Kampfmittelräumdienst

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern beziehungsweise Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf (Az.: 22.5-3-5315000-216/09) einzuschalten.

Hochwasser

Das Plangebiet ist bis 11,90 m Kölner Pegel (200-jährliches Hochwasser) gegen Hochwasser geschützt. Schutz gegen höhere Hochwasser oder das Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen sind vom Bauherrn in eigener Verantwortung zu treffen.

Innerhalb des Plangebietes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Bauliche Schutzmaßnahmen sind vom Bauherrn in eigener Verantwortung zu treffen.

Archäologisches Fundgebiet

Der Planbereich liegt innerhalb der preußischen Befestigungsanlage (1815 - 1840) von Köln-Deutz und im Areal der frühzeitlichen Erdbefestigungswerke des 17. Jahrhunderts. Im Zuge der Erdarbeiten ist mit Fundamenten der Befestigungsanlagen zu rechnen, diese sind baubegleitend archäologisch zu dokumentieren.

Altlasten

In der Bauphase sollten Erdarbeiten unter fachgutachterlicher Aufsicht durchgeführt werden, da nahezu im gesamten Plangebiet mit Auffüllungen zu rechnen ist, um im Falle von verunreinigtem Bodenmaterial eine ordnungsgemäße Entsorgung und gegebenenfalls geeignete Arbeitsschutzmaßnahmen durchzuführen. Die Belange des Bodenschutzes (BBodSchG/BbodSchV) sind zu berücksichtigen.

DIN Vorschriften und sonstige private Regelwerke

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.

Bahnhof Deutz/Stadtbahnlinie 3 und 4

Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Bereich der Bahnhof Deutz beziehungsweise angrenzend an die vorhandene oberirdische Stadtbahntrasse der Linie 3 und 4 (zwischen Haltestellen "Bahnhof Deutz/Lanxess-Arena" und "Kölnmesse"). Auf die durch den Bahnbetrieb und Stadtbahnbetrieb auftretenden Lärm- und Erschütterungsbeeinträchtigungen wird hingewiesen.

Hubschrauber-Sonderlandeplatzes Köln-Deutz Messe

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar unterhalb des südlichen An-/Abflugsektors des Hubschrauber-Sonderlandeplatzes (HSLP) Köln-Deutz Messe.

Begrünungsmaßnahmen

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 § 135 a bis 135 c BauGB festgelegt sind. Die betreffenden Grundsätze (Qualitätsmerkmale) sind als Kürzel mit der Festsetzung gekennzeichnet.

Nachrichtliche Übernahme, § 9 Absatz 6 BauGB

Die aufgrund von anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen. Hierzu gehören die nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz planfestgestellten sowie ebenfalls die bisher nicht freigestellten Flächen für Bahnanlagen und die gemäß Personenbeförderungsgesetz planfestgestellte Trasse der Stadtbahn mit der Zuwegung (B-Passage).

| | |
|--------------|--|
| 1. | <u>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</u> |
| 1.1 | Art der baulichen Nutzung |
| 1.1.1 | Sondergebiet SO 1 "Messe – Messenutzung, Logistikzone und Messeingang Süd (Foyer)" |
| | <p>Gemäß § 11 Absatz 2 BauNVO dient das Sondergebiet SO 1 der Unterbringung von Anlagen der Messenutzung, insbesondere von ergänzenden Anlagen, die einer Messenutzung dienen.</p> <p>Zulässig sind insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none">– Anlagen zur Messelogistik (Flächen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen aller Art im Zusammenhang mit der angrenzenden Messenutzung)– Stellplätze für Pkw und Lkw– Anlagen zur Versorgung– Eingangsgebäude zum Messeingang Süd (Foyer)– Ausstellungen <p>Nicht zulässig:</p> <ul style="list-style-type: none">– Parkhäuser |
| 1.1.2 | Gewerbegebiet |
| | <p>Gemäß § 1 Absatz 4 Nr. 2 und Absatz 5 BauNVO wird für das Gewerbegebiet festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Nicht zulässig sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I – VII der Abstandsliste zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 - SMBl. NW. 283 - und Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten. Ausnahmsweise sind im |

| | | | | | | | | | |
|--------------------|---|--------------------|---------------|------------------|---------------|--------------------|----------------|--------------|---------------|
| | <p>GE* Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VII zulässig.</p> <p>b) Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Abweichend zu der vorstehenden Regelung können innerhalb der zeichnerisch umgrenzten Teilflächen ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss zugelassen werden.</p> <p>Gemäß § 1 Absatz 5 und Absatz 6 BauNVO sind im Gewerbegebiet folgende nach § 8 Absatz 2 beziehungsweise 3 BauNVO allgemein beziehungsweise ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:</p> <ul style="list-style-type: none">– Lagerhäuser und Lagerplätze– Tankstellen– Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter– Unterarten der Vergnügungsstätten<ul style="list-style-type: none">– Spiel (Spiel- und Automatenhallen, Casinos, Wettbüros)– Erotik (Bordelle und bordellartige Betriebe, Striptease-Lokale, Video-Shows, Sexkinos, Swingerclubs)– Ausstellungsflächen und Showrooms | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 1.2 | Maß der baulichen Nutzung | | | | | | | | |
| 1.2.1 | Gemäß § 16 Absatz 2 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Geschossfläche, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt. | | | | | | | | |
| 1.2.2 | <p>Höhe der baulichen Anlagen</p> <p>Gemäß § 16 Absatz 2 Nr. 4 in Verbindung mit Absatz 5 BauNVO wird für die Bebauung im Gewerbegebiet die Höhe der Attika (Hauptgesimshöhe) für Flachdächer sowie der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Wandfläche für geneigte Dächer gemäß der Darstellung in der Planzeichnung als Höchstgrenze festgesetzt.</p> <p>Im Gewerbegebiet (Flachdächer):</p> <table><tr><td>Bis VII-geschossig</td><td>74,30 m ü NHN</td></tr><tr><td>Bis X-geschossig</td><td>85,05 m ü NHN</td></tr><tr><td>Bis XVI-geschossig</td><td>106,00 m ü NHN</td></tr></table> <p>Im Gewerbegebiet (geneigte Dächer)</p> <table><tr><td>I-geschossig</td><td>56,00 m ü NHN</td></tr></table> <p>Für technische Aufbauten und untergeordneten Bauteile sind keine Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen möglich.</p> | Bis VII-geschossig | 74,30 m ü NHN | Bis X-geschossig | 85,05 m ü NHN | Bis XVI-geschossig | 106,00 m ü NHN | I-geschossig | 56,00 m ü NHN |
| Bis VII-geschossig | 74,30 m ü NHN | | | | | | | | |
| Bis X-geschossig | 85,05 m ü NHN | | | | | | | | |
| Bis XVI-geschossig | 106,00 m ü NHN | | | | | | | | |
| I-geschossig | 56,00 m ü NHN | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| 1.3 | <p>Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Absatz 1Nr. 2 BauGB)</p> <p>Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.</p> <p><u>Vordächer/Balkone:</u></p> <p>Gemäß § 23 Absatz 2 Satz 3 in Verbindung mit Absatz 3 Satz 3 BauNVO wird für die überbaubare Grundstücksfläche folgende Ausnahme festgesetzt:</p> <p>Im Erdgeschoss können im Gewerbegebiet straßenseitig Vordächer die Baugrenze/ Baulinie bis maximal 1,50 m überschreiten, sofern eine lichte Durchgangshöhe von 4,50 m eingehalten wird.</p> | | | | | | | | |

| | | | | | |
|-----------------------------------|---|-----------------------------------|-----------------|----------------------------------|-----------------|
| | <p><u>Nebenanlagen:</u> Gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - wie zum Beispiel Hausanschlussräume, Abstellräume - nicht zulässig.</p> <p><u>Stellplätze und Garagen:</u> Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 4 und 22 BauGB in Verbindung mit § 12 Absatz 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze im Gewerbegebiet nur in unterirdischen Anlagen (Gemeinschaftstiefgaragen) zulässig sind. Die Stellplätze in den jeweiligen Gemeinschaftstiefgaragen werden den in der ergänzenden Skizze zur Planzeichnung (Titel "Zuordnung der Gemeinschaftstiefgaragen") dargestellten Bereichen des Plangebietes zugeordnet. Behindertenstellplätze sind ausnahmsweise oberirdisch zulässig.</p> <p>Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 22 BauGB in Verbindung mit § 12 Absatz 6 BauNVO sind im Gewerbegebiet maximal 1.000 notwendige Stellplätze nach BauO NRW zulässig. Diese teilen sich wie folgt in zwei Gemeinschaftstiefgarage auf</p> <table><tr><td>GTGa 1 (westlich vom Messebalkon)</td><td>617 Stellplätze</td></tr><tr><td>GTGA 2 (östlich vom Messebalkon)</td><td>383 Stellplätze</td></tr></table> | GTGa 1 (westlich vom Messebalkon) | 617 Stellplätze | GTGA 2 (östlich vom Messebalkon) | 383 Stellplätze |
| GTGa 1 (westlich vom Messebalkon) | 617 Stellplätze | | | | |
| GTGA 2 (östlich vom Messebalkon) | 383 Stellplätze | | | | |
| | | | | | |
| 1.4 | Bauweise | | | | |
| 1.4.1. | Gemäß § 22 Absatz 3 BauNVO wird im Bebauungsplan die geschlossene Bauweise festgesetzt. | | | | |
| | | | | | |
| 1.5. | Höhenlage | | | | |
| 1.5.1 | Gemäß § 9 Absatz 3 BauGB wird die Höhenlage der Geländeoberfläche entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung festgesetzt. | | | | |
| | | | | | |
| 1.6. | Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen | | | | |
| 1.6.1 | Gemäß § 9 Absatz 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. 1989) zu treffen. Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden. | | | | |
| 1.6.2 | Nicht zulässig sind offenbare Fenster in schutzbedürftigen, auch zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nach DIN 4109, wie zum Beispiel Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben oder in einer anderen besonders schutzbedürftigen Nutzung, in deren Fassaden- und Dachbereich nachts (22 - 6 Uhr) Beurteilungspegel von mehr als 50 dB(A) - gemessen 0,5 m vor dem geöffneten Fenster erreicht werden. Der Nachweis ist durch ein qualifiziertes Gutachten eines anerkannten Sachverständigen für Schallschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. Für die Einhaltung des Beurteilungspegels ist auf die "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI 503) beziehungsweise auf die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989, Beuth-Verlag GmbH, Berlin) abzustellen. Die Lüftung der geschützten Räume ist durch schallgedämmte Lüftungen | | | | |

| | |
|-------------|--|
| | oder gleichwertige Maßnahmen sicherzustellen. |
| 1.7. | Geh-, Fahr und Leitungsrechte |
| 1.7.1 | GF 1: Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB sind im Bebauungsplan Flächen festgesetzt, die mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind. |

| | |
|-------|---|
| 1.7.2 | GL 2: Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB sind im Bebauungsplan Flächen festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit einem Leitungsrecht (mit einer Mindestüberdeckung von 1,0 m) zugunsten der RheinEnergie AG zu belasten sind. |
| 1.7.3 | L 3: Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB sind im Bebauungsplan Flächen festgesetzt, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der RheinEnergie AG zu belasten sind. |

| | |
|------------|--|
| 1.8 | Bedingte Festsetzungen |
| 1.8.1 | Gemäß § 9 Absatz 2 BauGB wird die Nutzung im gekennzeichneten Bereich am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides gemäß § 23 AEG zulässig. |

| | |
|------------|---|
| 1.9 | Bepflanzung und Naturschutz: |
| 1.9.1 | Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB sind Dächer über dem Hauptbaukörper bis zu einer Höhe von 84 m ü NHN auf mindestens 50 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. |
| 1.9.2 | Innerhalb der zeichnerisch umgrenzten Flächen nach § 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB sind im Abstand von 8 bis 10 m Laubbäume (BF 41/GH742) zu pflanzen. Ausnahmen hiervon sind zulässig, soweit es sich um untergeordnete Teilflächen für notwendige Zufahrten (einschließlich Wendeanlagen) und Zugänge handelt. In der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB gelten die nachfolgenden Bestimmungen: Unterbaute Flächen (Untergeschosse, Tiefgaragen) müssen mit einer mindestens 60 cm starken Erd- oder Substratschicht überdeckt werden. Für Baumpflanzungen sind eine Überdeckung von mindestens 0,80 m sowie eine Größe von mindestens 10 m ² pro Baum vorzusehen. |

| | |
|-----------|--|
| 2. | <u>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN/GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN</u> |
| | Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 und 4 BauO NRW vom 01.03.2000 werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen: |
| 2.1 | Dächer, Dachaufbauten und Staffelgeschosse: Dächer mit einer Neigung bis maximal 8° gelten als Flachdächer. Geneigte Dächer sind mit einer Dachneigung von 30 - 50 Grad zulässig. Dachaufbauten für technische Einrichtungen wie Aufzüge oder Be- und Entlüftungsanlagen sowie Antennen und Satellitenanlagen sind im obersten Vollgeschoss zu integrieren. |

| | |
|------|--|
| | <p>Ausnahmsweise sind Solaranlagen für Solarthermie oder Photovoltaik zulässig. Aufgeständerte Anlagen sind bis maximal 1,50 m Höhe zulässig. Diese Anlagen müssen zu den öffentlichen Verkehrsflächen oder Flächen, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet sind, einen Abstand von mindestens ihrer Höhe aufweisen.</p> <p>Staffelgeschosse nach § 2 Absatz 5 BauO NRW sind unzulässig.</p> |
| 2.2. | <p>Gebäudefassaden</p> <p>Der Anteil von Glas an straßenseitigen Wänden und Wänden, die an eine Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit grenzen, darf pro Fassadenseite 75 % der Gesamtfläche nicht überschreiten.</p> |
| 2.3 | <p>Werbeanlagen:</p> <p><u>Gewerbegebiet:</u> In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.</p> <p>Grundsätzlich sind Werbeanlagen in Form von</p> <ul style="list-style-type: none">a) akustische und akustisch unterstützte Werbeanlagen,b) Werbeanlagen mit bewegten oder schnell wechselnden Bildern sowie Laufschriften,c) blinkende Werbeanlagen <p>ausgeschlossen.</p> <p>Werbeanlagen an Gebäuden sind nur an Wänden unterhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Werbeanlagen sind in Form eines Schriftzuges aus Einzelbuchstaben oder als Signet mit einer maximalen Höhe von 0,75 m und einer zusammenhängenden Fläche von maximal 10 m² zulässig.</p> <p>Zusätzlich ist <u>eine</u> weitere Werbeanlage je Fassadenansicht an Gebäuden mit einer Höhe $H < 86$ m über NHN nur an Wänden unterhalb der Hauptgesimshöhe bei Flachdächern beziehungsweise Traufkante bei geneigten Dächern zulässig. Diese Werbeanlage ist in Form eines Schriftzuges aus Einzelbuchstaben oder als Signet mit einer maximalen Höhe von 1,00 m und einer zusammenhängenden Fläche von 12,5 m² zulässig.</p> <p>An Gebäuden mit einer Höhe $H > 86$ m über NHN ist <u>eine</u> weitere Werbeanlage je Fassadenansicht unterhalb der Hauptgesimshöhe bei Flachdächern zulässig. Diese Werbeanlage ist in Form eines Schriftzuges aus Einzelbuchstaben oder als Signet mit einer maximalen Höhe von 2,50 m und einer zusammenhängenden Fläche von 20 m² zulässig.</p> <p><u>Sammelwerbeanlage für Betriebe im Gewerbegebiet:</u> Jeweils eine weitere Werbeanlage bis zu einer Größe von 67,50 m² ist an den gekennzeichneten Flächen im Bebauungsplan zulässig. Im Vergleich zu den Werbeanlagen, die nur an der Stätte der Leistung zulässig sind, dürfen an dieser Werbeanlage zusätzlich Betriebe aus dem Gewerbegebiet werben (Sammelwerbeanlage). Werbung für Firmen, die im Gewerbegebiet nicht ansässig sind, ist ausgeschlossen.</p> <p>Die Werbeanlage darf erst ab dem 1. Obergeschoss bis zur Fensterbrüstung des 9. Obergeschosses beziehungsweise bis zu einer Höhe maximal 80,00 m. NHN angebracht werden.</p> |

Sondergebiet:

Im Sondergebiet sind Werbeanlagen an Gebäuden mit Flachdächern nur unterhalb der Hauptgesimshöhe zulässig.