Anlage 3

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO in Verbindung mit Absatz 9 BauNVO sind im Kerngebiet (MK) Vergnügungsstätten so wie Sex- und Erotik-Shops und Gewerbebetriebe des sexuellen Amüsier- und Unterhaltungsbereiches nicht zulässig.

1.2. Gemäß § 1 Abs 5 Bau NVO in Verbindung mit Absatz 9 BauNVO sind im Kerngebiet (MK) die allgemein zulässigen Tankstellen in Verbindung mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig.

1.3. Gemäß § 7 Absatz 2 Nr. 7 Bau NVO sind sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss in den Berelchen, die an einen Lärmpegelbereich IV angrenzen, zulässig

1.4. Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 Bau NVO sind die im Kerngebiet ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) wird gemäß § 16 Absatz 3 Nummer 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wie folgt bestimmt:
Als zulässige Grundfläche (GR) wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

2.2 Gemäß § 16 Abs.Absatz 2 und 3 BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Größe der Grundflächen baulicher Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit den zulässigen Wandhöhen festgesetzt.

2.3 Gemäß § 16 Absatz 2 Nummer 4 BauNVO wird für die Bebauung im Plangebiet als maximale Höhe baulicher Anlagen folgendes festgesetzt:

a) Oberer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Wandhöhen ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika (Außenwandhöhe) bezlehungsweise bei Satteldächern die Wandhöhe (Schnittpunkt Außenwandfläche mit Oberkante Bedachung).
b) Die maximalen Wandhöhen werden als absolute Höhen über Normalhöhennull (Höhe ü. NHN) festgesetzt. Die Höhenlage der Gehwegoberkante im Bebauungsplangebiet liegt im Mittel bei 48,90 m ü. NHN.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Gemäß § 23 Absatz 1 BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche durch festgesetzte Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

4. Bauweise

Gemäß § 22 Absatz 3 BauNVO wird im Bebauungsplan für MK die geschlossene Bauweise festgesetzt.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt:

5.1 Passive Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1989) zu treffen.

5.2 Passive Schallschutzmaßnahmen sind für die zwei- bzw. siebengeschossige Bebauung an der Ecke Breslauer Platz/Johannisstraße entsprechend dem Lärmpegelbereich VI an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1989) zu treffen.

5.3 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.

6. Telekomunikationsleitungen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB sind Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu führen.

7. Fläche für Bepflanzungen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr, 25a BauGB sind im MK mindestens 30 % neu entchteter oder im Rahmen der Instandsetzung veränderter Flachdachflächen der Gebäude mit einer Extensivbegrünung- wie z. B. Bodendecker, Stauden, Gräser und Blumen - zu überdecken, Unterbaute Flächen (Untergeschosse, Tiefgaragen) müssen mit einer mindestens 60 cm starken Erd- oder Substratschicht überdeckt und begrünt werden.

8. Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 86 Absatz 1 und 4 der Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

8.1 Zulässige Werbeanlagen

a) Werbeanlagen sind nur an den straßenseitigen Gebäudewänden zulässig. An der Altenberger Straße und Johannisgasse sind sie nur unterhalb der ersten Vollgeschossdecke und im Bereich des Breslauer Platzes unterhalb der Oberkante der Fensterbrüstungen des zweiten Obergeschosses zulässig.
b) Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Sichtflächen, mit entsprechender Beleuchtung, Lichtprojektionen, so wie akustisch unterstützte oder rein akustische Werbeanlagen sind unzulässig

8.2 Dachform

a) Im Plangebiet sind Sattel- und Flachdächer zulässig.
b) Für die ein- und zweigeschossig festgesetzte Bebauung werden Flachdächer festgesetzt. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° gelten als Flachdächer.

9. Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Absatz 6 BauGB werden folgende Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

Das nach Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) unter Schutz gestellte Bodendenkmal Nr. 435 (im Bereich Maximinenstraße/Breslauer Platz).

Hinweise

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),

2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),

3. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),

4. Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256),

5. Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung.

6. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preussischen Fluchtlinlengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

7. Unterliegende Festsetzungen nach früherem Planungsrecht werden mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplanes unwirksam.

8. Das Plangebiet ist durch überhöhte Lärm - und Luftimmissionen vorbelastet.

9. Innerhalb des Plangebietes ist mit Bombenbindgängern bzw. Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.

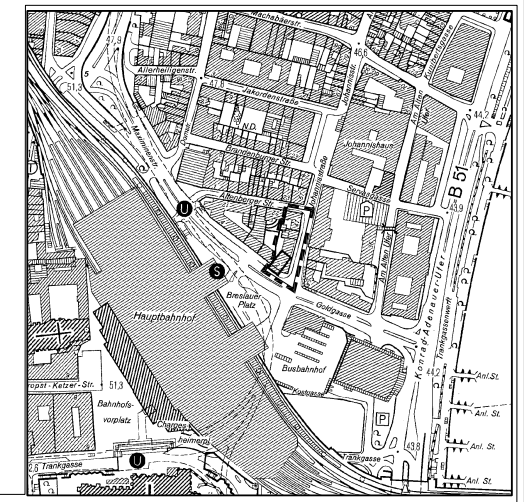
10. Innerhalb des Plangebietes ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen die Archäologische Bodendenkmalpflege bei der Stadt Köln einzuschalten.

11. Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer vorhandenen unterirdischen Stadtbahnstrecke mit der Haltestelle Breslauer Platz, Es ist mit Ankern und Verbauresten zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen ist das Amt für Brücken und Stadtbahnbau einzuschalten. Infolge des Stadtbahnbetriebes können eventuell Beeinträchtigungen durch Lärm und Erschütterungen auftreten.

12. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Köln/Bonn.

13. Das Profil der festgesetzten Verkehrsfläche ist nur zur Information vermerkt.

14. 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.



Arbeitstitel: Brandenburger Straße Teilbereich B

Es wird bescheinigt, daß diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs.2 PlanZV entspricht.
(Stand)

Amt für Liegenschaften, Vermessung u. Kataster
Vermessungsabteilung

städtischer Vermessungsdirektor

Köln, den

Für den Planentwurf
Stadtplanungsamt

Dipl. -Ing. Arch.
Amtsleiterin

Köln, den

Dezernat VI, Planen und Bauen

Beigeordneter

Köln, den

Die Planaufstellung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 25.02.2010 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 03.03.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Vorsitzender

Köln, den

Die Öffentlichkeit konnte sich über die Planung unterrichten und hatte in der Zeit vom 12.03.2012 bis 23.03.2012 Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB.

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Köln, den

Die Planaufstellung und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes 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 ausgelegen.

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Köln, den

Der Planentwurf ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB in 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. 8 BauGB beschlossen worden.

Oberbürgermeister

Köln, den

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

Az.:

Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

Köln, den

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

Oberbürgermeister

Köln, den

Zeichenerklärung

Planung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- MK — Kerngebiet
- z. B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- g — geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze
- Grenzen zw. verschiedenen Nutzungen bzw. Maßen baulicher Nutzung
- Grenze zwischen Nutzungarten
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfl. besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsflächen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- BD — Bodendenkmal
- H max — Wandhöhen über NHN Bezugshöhe Gehweg 48,90 m
- III — Lärmpegel (z.B. III) nach DIN 4109

Bestand

- vorhandene Gebäude
- Durchfahrt
- I.III — Zahl der Vollgeschosse
- s.w — Dachform
- Baum
- Bahngleise
- Bordstein
- topografische Begrenzung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- 46.71 — vorhandene Höhenlage über NN

Bebauungsplan-Entwurf Nr.:67458/08

Maßstab 1 :500

0 — 25 — 50 Meter

Stand: 08.02.2013 Entwurf 2.Offenlage

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister