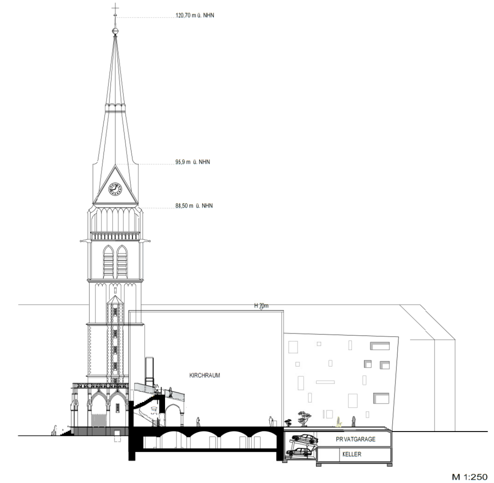
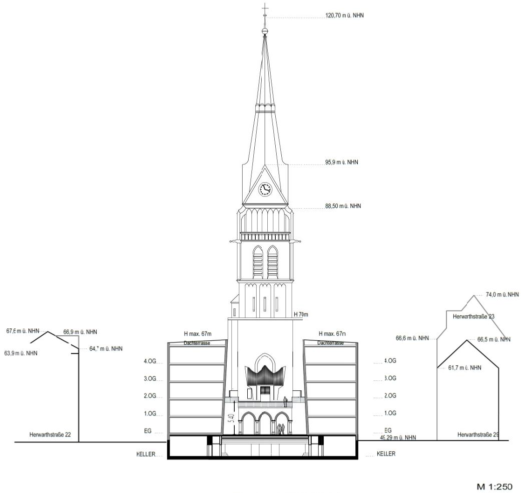
ANLAGE 5

611-2klau0503-2013



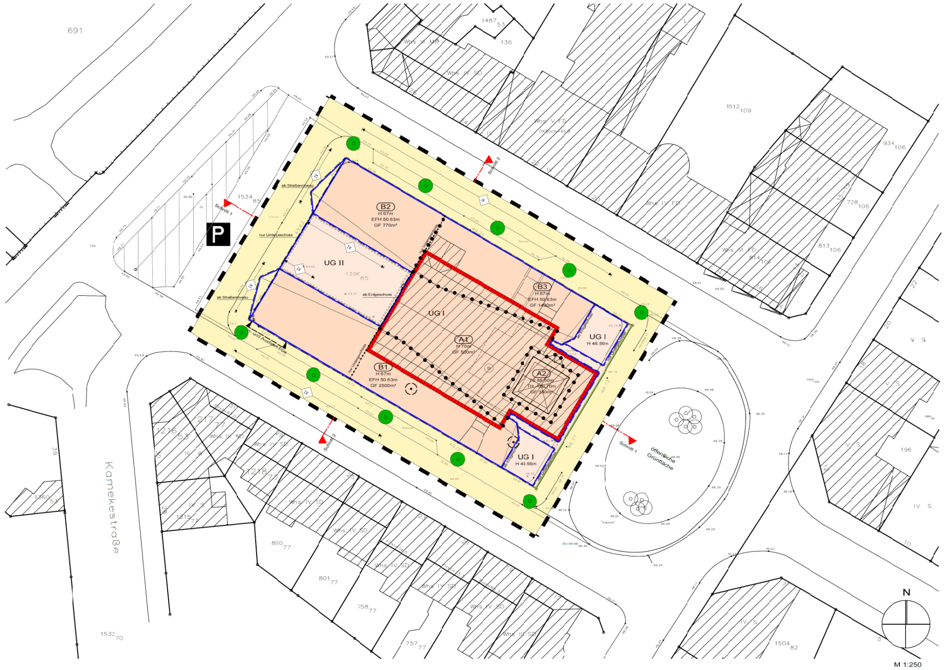
M 1:250

Schnitt 1 von Ost nach West, Blickrichtung nach Süden (zur Information)



M 1:250

Schnitt 2 von Nord nach Süd, Blickrichtung nach Osten (zur Information)



GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 der Landesbauordnung (BauO NRW) werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

1. Dachform

Im Plangebiet sind im Bereich der Bauteile **B 1**, **B 2** und **B 3** ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° gelten als Flachdächer.

2. Werbeanlagen

2.1 Unzulässige Werbeanlagen

2.1.1 Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Sichtflächen oder mit einer entsprechenden Beleuchtung (einschließlich Lichtprojektionen) und

2.1.2 Akustisch unterstützte bzw. rein akustische Werbeanlagen, die aus Ladenlokalen heraus den öffentlichen Raum beschallen sind nicht zulässig.

2.1.3 Werbeanlagen dürfen nicht an den östlichen und westlichen Stirnseiten angebracht werden.

2.2 Zulässige Werbeanlagen
Zulässige Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und nur als Werbung an der Stätte der Leistung möglich. Sie dürfen den nachfolgenden Kriterien Nr. 2.2.1 bis 2.2.4 nicht widersprechen:

2.2.1 Werbeanlagen dürfen jeweils nur zwischen dem Erdgeschoss und der Unterkante des 1. Obergeschosses des Gebäudes angebracht werden.

2.2.2 Werbeanlagen müssen jeweils so angeordnet werden, dass sie Fenster- und Schaufensterflächen weder teilweise noch vollständig verdecken.

2.2.3 Schriftzüge aus Einzelbuchstaben dürfen auf der Wandfläche (Fassade) angebracht werden, wenn jeder Einzelbuchstabe eine maximale Höhe von 0,40 m nicht überschreitet. Der Schriftzug darf nicht auf ein anderes Gebäude oder eine baulich getrennte Wand übergehen.

2.2.4 Flächig auf die Wandfläche (Fassade) angebrachte Werbeanlagen dürfen maximal 0,10 m vor die Bauflucht auskragen und in den Straßenraum hineinragen. Maßgeblich ist der Abstand zwischen der aufgehenden Fassade des Anbringungsgebäudes (Hauswand) und dem parallel dazu entferntesten Punkt der Werbeanlage.

Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird das nach Denkmalschutzgesetz (DschG) unter Schutz gestellte Baudenkmal (Kirchturm und Kirchgewölbe) nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

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 Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
7. Das Profil der festgesetzten Verkehrsfläche ist nur zur Information vermerkt. Entsprechendes gilt für die Standorte zu pflanzender Straßenbäume.
8. Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten (Az.: 22.5-3-5315000-140/12 vom 14.03.2012).
9. 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.
10. Das Plangebiet ist durch Schienen-Verkehrslärmimmissionen vorbelastet.
11. Es gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 15.12.2011 und der dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 04.01.2012, S. 1).
12. Bei den festgesetzten Straßenbäumen kommen folgende Bäume zur Auswahl: Prunus padus "Schloss Tiefurt" (schmalkronige Traubenkirsche), Pyrus calleryana "Chanticleer" (Stadtbirne), Carpinus betulus "Frans Fontaine" (Säulen-Hainbuche) oder Ginkgo biloba "Princeton Sentry" (Säulen-Fächerblattbaum).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP)

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 BauGB erstreckt sich über die überbaubar und nicht überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen und umfasst das Flurstück 1396/85 und Teilstücke aus Flurstück 1534/85 der Gemarkung Köln, Flur 36. Teilflächen der Herwarthstraße, die außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen, werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

2. Art der baulichen Nutzung

2.1 Für die in der Planzeichnung festgelegten Untergeschossbereiche sind ausschließlich folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:
UG I: Anlagen für kirchliche Zwecke sowie Anlagen und Nebenräume der in den Bauteilen **A 1**, **A 2**, **B 1**, **B 2** und **B 3** zulässigen Nutzungen.
UG II: Tiefgarage mit maximal 30 Kfz-Stellplätzen sowie Anlagen und Nebenräume der in den Bauteilen **B 1**, **B 2** und **B 3** zulässigen Nutzungen.

2.2 In den Bauteilen **A 1** und **A 2 (Kirche)** sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig: Anlagen für kirchliche Zwecke sowie dazugehörige Nebenräume.

2.3 In den Bauteilen **B 1** und **B 2 (Wohn- und Geschäftsgebäude)** sind ausschließlich die folgenden Nutzungen und Anlagen zulässig:
EG: gewerbliche Betriebe soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören, Büronutzungen, Anlagen für kirchliche Zwecke sowie dazugehörige Nebenräume, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger, sowie Schank- und Speisewirtschaften.
1. OG: gewerbliche Betriebe soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören, Büronutzungen, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger.
ab 2. OG: Wohnen

2.4 Im Bauteil **B 3 (Wohn- und Geschäftsgebäude)** sind ausschließlich die folgenden Nutzungen und Anlagen zulässig:
EG: Anlagen für kirchliche Zwecke sowie dazugehörige Nebenräume.
ab 1. OG: gewerbliche Betriebe soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören, Büronutzungen, Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger.
ab 2. OG: zusätzlich Wohnen.

2.5 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2.6 Kirchliche Veranstaltungen (beispielsweise Gottesdienste, Vorträge, Konzerte, Gemeindefeste) in den vorgenannten Flächen für kirchliche Zwecke sind auf maximal 200 Personen begrenzt. Sowohl im Erdgeschoss wie auch im 1. Untergeschoss ist jeweils ein Veranstaltungsraum für maximal 200 Personen zulässig. Bei Veranstaltungen mit der gleichzeitigen Nutzung beider Räumlichkeiten ist insgesamt die maximal zulässige Personenzahl ebenfalls auf 200 begrenzt.

2.7 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass im Erdgeschoss des Bauteils **B 1** eine Tiefgaragenein- und -ausfahrt zulässig ist.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen ergibt sich für jedes Grundstück aus der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche - § 19 Abs. 4 BauNVO bleibt hiervon unberührt.

3.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird für die in der Planzeichnung bestimmten Bauteile **B 1**, **B 2** und **B 3** festgesetzt, dass untergeordnete Bauteile beziehungsweise technische Aufbauten (z. B. Antennen, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter etc.) die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen um höchstens 1,40 m überschreiten können, soweit diese Bauteile und Aufbauten selbst eine Höhe von 1,70 m und einen Flächenanteil je Dachfläche von insgesamt 5 % nicht übersteigen. Die vorgenannten Bauteile und Aufbauten müssen vom Rand der baulich zugeordneten Dachfläche mindestens soweit zurücktreten, wie sie selbst hoch sind.

4. Höhe der baulichen Anlage

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage beziehungsweise zugeordneten Teilen davon. Für die Bauteile mit festgesetztem Flachdach entspricht diese Oberkante der Attika (Hauptgesimshöhe) des obersten Vollgeschosses. Die Höhe der jeweils baulich zugeordneten Dachfläche kann die Höhe der Attika als Höchstgrenze erreichen.

5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

5.1 Für das Plangebiet wird geschlossene Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

5.2 Für die überbaubaren Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO sind zu den unmittelbar angrenzenden Straßenflächen ausschließlich die folgenden Überschreitungen der Baugrenze als Ausnahmen zulässig:

5.2.1 Die nach den gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zulässigen Werbeanlagen können die Baugrenzen entsprechend den Festlegungen überschreiten.

5.2.2 Ein Unterfluraufzug für die Müllentsorgung kann die Baugrenze im Untergeschoss im Bereich der Westseite des Bauteils **B 1** auf einer Länge von maximal 2,50 m um höchstens 2,50 m überschreiten.

5.2.3 Gesimse und andere Fassendenteile können die Baugrenze überschreiten, wenn diese Elemente eine Gesamtfläche von 10 % je Fassadenfläche und -seite nicht überschreiten sowie selbst maximal 0,10 m gegenüber der jeweiligen Fassade vortreten.

6. Tiefgarage

6.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und/oder Garagen nur innerhalb des zweigeschossig festgesetzten Untergeschossbereichs (UG II) zulässig.

6.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB wird festgesetzt, dass die Tiefgaragenein- und -ausfahrt ausschließlich in dem mit „Ein- und Ausfahrt TGa" festgesetzten Bereich zulässig ist.

7. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

7.1 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen:
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen zu treffen sind. Soweit die Darstellung des Lärmpegelbereichs durch Pfeillinien erfolgt, entsprechen diese stets dem Verlauf der Baugrenze, auch wenn sie davon aus Gründen der Übersichtlichkeit abgesetzt gezeichnet sind. Für Wandabschnitte entlang der Baugrenzen ohne Darstellung eines Lärmpegelbereichs und für den Bereich der Dachflächen sind Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß der vorgenannten DIN 4109 für den Lärmpegelbereich III zu treffen. Die vorgenannte Bestimmung der Lärmpegelbereiche gilt für den Fall, dass das Bauvorhaben weder von der Baugrenze abweicht noch die zulässigen Gebäudehöhen und die hierzu festgesetzten Zurückstaffelungen unterschreitet. Sollte das tatsächlich beantragte Bauvorhaben eine davon abweichende Gebäudegeometrie aufweisen, ist für diesen Einzelfall im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachzuweisen.

Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn ebenfalls im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

7.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen:
Schlaf- und Kinderzimmer sind im Bereich der festgesetzten Wohnnutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen zu versehen.

7.3 Schutz vor Lichtimmissionen:
Die Ausfahrtsrampe aus der Tiefgarage darf im Erdgeschoss auf einer Länge von 4,30 m (gemessen von der Innenseite der Außenwand) mit einem Gefälle von höchstens 3 % errichtet wird. Das Tiefgaragentor in der Außenwand muss lichtundurchlässig sein und darf sich bei ausfahrenden Fahrzeugen erst öffnen, wenn das entsprechende Fahrzeug maximal 60 cm davon entfernt ist.

8. Telekommunikationsleitungen

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

9. Fläche für Bepflanzungen

9.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind im Plangebiet im Bereich der Herwarthstraße sowohl nordöstlich als auch südwestlich des Vorhabens jeweils 5 Straßenbäume BF41 (GH742) in Abständen von 10 bis 15 m zu pflanzen.

9.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mindestens 60 % der Flachdachflächen der Bauteile **B 1**, **B 2** und **B 3** mit einer Extensivbegrünung - wie z. B. Bodendecker, Stauden, Gräser und Blumen - zu überdecken.

9.3 In der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gelten die nachfolgenden Bestimmungen:

9.3.1 Die Geländehöhe beträgt 50,50 m über NHN. Diese festgesetzte Höhe darf ausnahmsweise zur Herstellung der umbauten Rampe zur Tiefgarage um höchstens 1,10 m überschritten werden (einschließlich einer Erd- oder Substratüberdeckung). Die Höhenüberschreitung ist außerdem begrenzt auf eine Grundfläche von höchstens 17 qm.

9.3.2 Das Untergeschoss muss mit einer mindestens 60 cm starken Erd- oder Substratschicht überdeckt werden.

9.3.3 Anlage von Scherrasen - HM 51 (PA 122) auf 50 - 60 % der Fläche.

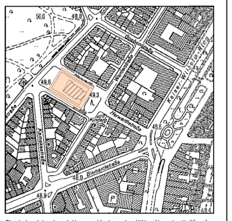
9.3.4 Pflanzung von Ziergehölzen und Bodendeckern auf 25 - 30 % der Fläche - HM 52 (PA 15), verpflanzte Sträucher Höhe 125 - 150 cm.

Es wird bescheinigt, daß diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Planz. V 90 entspricht. [Stand: November 2011] Siegel gez. R. Ruhmhardt Öffentl. best. Verm. Ing. Köln, den 19.09.2012	Für den Planentwurf Vorhabenträgerin Siegel ev. Kirche gez. C. Rollbühler gez. M. Bonhoeffer Köln, den 19.09.2012 Dezernat VI Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr gez. F. J. Höing Beigeordneter Köln, den 26.09.2012	Die Einleitung des Satzungsverfahrens ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 19.05.2011 nach § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen worden. Siegel gez. Klipper Vorsitzender Köln, den 08.10.2012	Die Öffentlichkeit konnte sich über die Planung unterrichten und hatte in der Zeit vom 09. - 24.06.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme nach §13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB. Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag gez. Ulrich Horn Köln, den 29.11.2012	Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 13.09.2012 beschlossen worden. Siegel gez. Klipper Vorsitzender Köln, den 08.10.2012
Der Planentwurf hat in der Zeit vom 15.10. bis 14.11.2012 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 vorhabenbezogene 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 vorhabenbezogene 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 vorhabenbezogenen 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
WS	Kleinsiedlungsgebiet
WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
WB	Besonderes Wohngebiet
MD	Dorfgebiet
▨	VEP-Gebiet
MK	Kerngebiet
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
SO	Sondergebiet
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
BMZ	Baumassenzahl
z. B. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
z. B. III	zwingend
z. B. V/II	Höchst- u. Mindestgrenze
g	geschlossene Bauweise
-o-	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
D	nur Doppelhäuser zulässig
H	nur Hausgruppen zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD	Satteldach
FD	Flachdach
◀━▶	Hauptfirstrichtung
- - - -	Baulinie
━	Baugrenze
·-·-·	Abgrenzung Bauteile unterschiedl. Geschossigkeit im Untergeschoss
●—●—●	Grenze zwischen Nutzungsorten
St Ga Gst GGa TGa	Stellplätze Garagen Gemeinschaftsstellplätze Gemeinschaftsgaragen Tiefgaragen
▭	Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen
━	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfl. besonderer Zweckbestimmung
▭	Verkehrsflächen
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P	öffentl. Parkflächen
◢━◣	Ein- und Ausfahrtsbereich
•••••	Bereiche ohne Ein- u. Ausfahrt
▭	Fläche für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
T	Trafostation
▭	öffentl. Grünfläche
▭	private Grünfläche
▭	Fläche für die Landwirtschaft
▭	Wald
▭	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
▭	Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Emmissionsschutzgesetzes
▭	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
═ ═	bei schmalen Flächen
▭	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
▭	Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
⊙	Baum zu erhalten
●	Baum zu pflanzen [Standort nachrichtlich]
▭	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
🟥	Denkmalschutz
▭	Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen
︶︶︶	Grenze der Wasserschutzzone
▭	Fläche für Bahnanlagen
NHN	Normal Höhe Null
H	Oberkante der baulichen Anlage als Höchstwert in Meter über NHN
EFH	Oberkante des Erdgeschossfussboden (Rohbaumass) als Höchstwert in Meter über NHN
TH	Oberkante des Turmhelms als Höchstwert in Meter über NHN
TS	Oberkante des Turmschafts als Höchstwert in Meter über NHN
UG II	Zahl der Untergeschosse als Höchstgrenze z. B. II
GF	Zulässige Geschossfläche als Höchstgrenze
◇IV◇	Lärmpegelbereich IV



Arbeitstitel: Christuskirche / Herwarthstr. in Köln-Neustadt/Nord

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr.: 65458/02
mit Vorhaben- und Erschließungsplan
Maßstab 1 : 250

12,5 — 25 Meter

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

Bestand

▨	vorhandene Gebäude
— —	Durchfahrt
I, II	Zahl der Vollgeschosse
S, W	Dachform
⊙	Baum
─	Bahngleise
─	Bordstein
·─ ─	topografische Begrenzung
─	Flurstücksgrenze
━·━	Flurgrenze
× 46.71	vorhandene Höhenlage über NN