



**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 a 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.  
**Maß der baulichen Nutzung**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2, §§ 15, 18 und 19 BauNVO  
 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird in den Baugebieten die Höhenlage / Geländehöhe mit OK GEL = 46,35 m ü NN (Höhe der privaten Erschließung) 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 Geländehöhe, 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 NN darf durch eine Befahrung um bis zu max. 3,0 m überschritten werden (§ 18 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 16 Abs. 4 BauNVO).  
**1.3. Oberbaubare Grundstücksfläche, Bauflächen**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO  
 In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen können insbesondere Loggien bzw. eingedückte Balkone um bis zu 5 m hinter die festgesetzten Bauflächen zurücktreten, Fenster dürfen allgemein um bis zu 0,2 m hinter die festgesetzten Bauflächen zurücktreten (§ 23 Abs. 2 BauNVO).  
 Eingeschossige Eingangsbereiche im Erdgeschoss (z. B. Foyer, Windfang) und die dazugehörigen Flächen im Untergeschoss (z. B. Kellerabgang) bis zu einer Gesamtgrundfläche von jeweils nicht mehr als 20 m<sup>2</sup> je Treppenhäuser dürfen ausnahmsweise die festgesetzten Bauflächen bis zu 5 m überschreiten (§ 23 Abs. 2 BauNVO).  
 Keller und Abstellräume (auch Nebenanlagen wie z. B. Energieversorgungs- und Oberabstellräume) sind unterhalb der festgesetzten Geländehöhe ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücke (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, Teilgaragen**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 23 BauNVO  
 Stellplätze für PKW und motorisierte Zweiräder sind nur in Tiefgaragen unterhalb der festgesetzten Geländehöhe 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) - ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 nicht zulässig.  
**Passiver Lärmschutz (Verkehrslärm)**  
 Bei allen Außenwänden und Dächern im allgemeinen Wohngebiet WA2 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem nachstehenden Lärmpegelbereich III zu treffen:

Lärmpegelbereich	Mittlerer Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderlich R <sub>w</sub> des Außenbauteils in dB	
		bei Wohnungen	bei Büroläumen
III	61 bis 65	35	30

Bei allen Schlaf- und Kinderzimmern sind zum Schutz vor Fluglärm schalldämmende Befestigungsmaßnahmen vorzusehen. Auf den Einbau dieser Elemente kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass der Mittelwert im Nachbartaum vor dem geöffneten Fenster < 45 dB(A) nicht überschritten wird.  
**1.6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
 Für die mit GFL 1 gekennzeichneten Bereiche gilt:  
 - Gehrecht für die Allgemeinheit,  
 - Fahrrecht für die Anlagen im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 70493/03 und die Versorgungsträger,  
 - Leitungsrecht für die Versorgungsträger.  
 Die Lage der Geh-, Fahr- 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.  
 Müllabgabehäuser sind mit Hecken (BD 3, BD 4) abzupflanzen, Pergolen und Hängerbänke sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen entsprechend den Maßstäben einer Fassadenbegrünung (5.1) zu begrünen.  
 Baulichen, die nicht mit Gebäuden, Wegen (Pflöze), 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 31),  
 - Pflanzung eines Baumes je 400 m<sup>2</sup> (analog BF 41).  
 Die Einriedungen der privaten Gärten zu den gemeinschaftlichen Grün- und Freizeitanlagen sind als Laubhecken auszubilden (BD 3, BD 4).  
 Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit mindestens 0,6 m (in Mittel) Bodensubstrat fachgerecht zu überdecken.  
**2. Festsetzungen nach Landesrecht, Örtliche Bauvorschrift**  
 § 9 Abs. 4 BauGB LVm, § 86 Abs.1 Nr. 1 und Abs.4 BauONRW  
 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, Freizeite, Pergolen, Lüftungseinrichtungen) sind nur verzinkte Metallprofile, lackierte Oberflächen (Metall, Verbund-, Faserzement- und Sperrholzplatten) in den Farben hell- bis dunkelgrau, Silbergrau oder Sichtmauerwerk (Ziegel, rot) oder Natur belassenes Holz (z.B. Lärche) zulässig.

6. Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 70493/03 Düsseldorfstraße befinden sich die Altstandortflächen Nr. 90132 (Fellen und Grünfläche) und Nr. 90133 (Deutz-Ofen). Bei einer Bodenuntersuchung wurde eine Geländehöhe von 0,8 m ± 5,2 m Mischtiefe festgestellt. Diese Aufschüttungen setzen sich aus Erdaushub und Bauschutt mit Beimengungen von Aschen und Schlacken zusammen. In den Untersuchungen wurden Bodenbelastungen mit Schwermetallen, physikalischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und Zyaniden festgestellt. Für das Plangebiet wurden bereits Abbruch- und Aushubmaßnahmen durchgeführt. Nach Abschluss der Aushubarbeiten verbleiben Auffüllungen nur noch in den Etagen zur Düsseldorfstraße außerhalb der geplanten Baukörper, da hier aus bautechnischen Gründen kein Verbau erforderlich war.  
 7. Die Auswertung der dem Kampfmittelbündeltest zur Verfügung stehenden Luftbilder hat im Plangebiet Hinweise auf Vorhandensein von Bombenabwürfen / Kampfmitteln ergeben. Bei späteren erdberührenden Maßnahmen mit großen mechanischen Belastungen ist deshalb eine erneute Befragung des Kampfmittelbündeltestes erforderlich. Die Kampfmittelvermeidung 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 Rückstaubecken 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 stationäre Vorsorgewert von 1µT am nächsten Aufenthaltsort nicht überschritten wird.  
 10. Die Lärmpegelbereiche unter Punkt 1.5 sind gemäß Rd. Ent. d. MBV vom 24.09.2011 i. V. m. der DIN 4109, Ausgabedatum 1989-11, Beuth Verlag GmbH, Burgartenstraße 6, 12787 Berlin, festgesetzt.  
 11. DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanung und dem Plan festgesetzt sind, sind 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. O. Stadthaus, Völknerplatz 2, 50673 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.



Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage dem Besonderen nach § 1 Abs.2 Planz. V 90 entspricht. (Stand 06.08.2012)	<b>Für den Planentwurf Vorhabenträger/-in</b> gez. Werner Wirtz gez. Hartmut Eiermann Köln, den 06.02.2013	Die Planaufstellung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 11.08.2012 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 04.07.2012 örtlich bekanntgemacht worden.	Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom (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 29.01.2013 beschlossen worden.
Seigel gez. Austerschmidt <b>Öffentl. best. Verm. Ing.</b> Vermessungsbüro Austerschmidt und Dieper Köln, den 06.02.2013	<b>Dezernat VI Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr</b> gez. Franz-Josef Höing <b>Beigeordneter</b> Köln, den 18.02.2013	Seigel gez. Klipper <b>Vorsitzender</b> Köln, den 14.02.2013	<b>Bezirksbürgermeister / -in</b> Köln, den	Seigel gez. Klipper <b>Vorsitzender</b> Köln, den 14.02.2013
Der Planentwurf hat in der Zeit vom 21.02.2013 bis 20.03.2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegt.	Der Planentwurf ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durch Beschluss des Rates am	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 Verlegung vom genehmigt worden. Az.:	Die örtliche Bekanntmachung über die Genehmigung / den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.
<b>Der Oberbürgermeister</b> Stadtplanungsamt Im Auftrag gez. Ralf Becker Köln, den 21.03.2013	<b>Oberbürgermeister</b> Köln, den	<b>Oberbürgermeister</b> Köln, den	<b>Bezirksregierung Köln im Auftrag</b> Köln, den	<b>Oberbürgermeister</b> Köln, den

**ZEICHENERKLÄRUNG**

- 1. Überbaubar 2. Nicht überbaubar
- WA/WA** Allgemeines Wohngebiet
- 0,4 Grundflächenzahl
- 1,4 Grundflächenzahl
- OK GEL festgesetzte Geländehöhe (in m ü NN)
- zwingende Wandhöhe über Normalhöhen null beziehungsweise zwingende Wandhöhe der gekennzeichneten Baufläche zwischen 55,95 m ü NN und 103,75 m ü NN
- TGA** Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, siehe TF Nr. 1.6
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Bereiche mit Festsetzungen für Loggien bzw. eingedückte Balkone, siehe TF Nr. 1.3
- Abgrenzung unterschiedlicher Wandhöhen

**Arbeitstitel: „Düsseldorfer Straße in Köln Mülheim“**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.: 70493/03**

**2. Änderung und Vorhaben- und Erschließungsplan**

ohne Maßstab

**Stadt Köln**

**Bestand**

- vorhandene Gebäude
- Durchfahrt
- Zahl der Vollgeschosse
- Dachform
- Baum
- Bahnlinie
- Bordstein
- sopporische Begrenzung
- Flussbegrenzung
- Flurange
- 46,7 vorhandene Höhenlage über NN