

A. Textliche Festsetzungen

- Ausschluss von Nutzungen**
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im GE-Gebiet Tankstellen unzulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im GE-Gebiet Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Hiervon abweichend sind Verkaufsflächen an letzte Verbraucher zulässig, die in unmittelbarem funktionalen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und diesen baulich untergeordnet sind. Die Stadt Köln geht davon aus, dass eine baulich untergeordnete Verkaufsfäche nicht mehr als 15% der Geschossfläche ausmachen kann, jedoch nur bis zu einer maximalen Verkaufsfäche von 100 m².
 - Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im GE-Gebiet Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im GE-Gebiet Vergnügungsstätten unzulässig.
- Gliederung des Gewerbegebietes**
 - Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird das GE-Gebiet auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 6.6.2007 (SMBl. NW, 283) wie folgt gegliedert:
 - Im GE 1, GE 2 und GE 3 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V (300 m Mindestabstand) und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig.
 - Im GE 4 und GE 5 sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI (200 m Mindestabstand) und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig.
 - Im GE 1 sind Betriebe und Anlagen mit einem höheren Abstandserfordernis im Einzelfall zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren durch atypische Vorkerhungen oder Betriebsbeschränkungen nachgewiesen wird, dass von vornherein keine Störungen zu befürchten sind und damit die Gebietsverträglichkeit dauerhaft und zuverlässig sichergestellt ist.
 - Im GE 2 und GE 4 sind ausnahmsweise auch Anlagenteile eines ansonsten unzulässigen Betriebes im Sinne der textlichen Festsetzung 2.2 zulässig, sofern sie als selbständiges Vorhaben im GE 2 und GE 4 allgemein zulässig wären.
- Aufschiebende Bedingung**

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Nutzung der besonders gekennzeichneten GE-Fläche bis zu ihrer Freistellung von Bahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz unzulässig.
- Schallschutz**
 - Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind in den beiden Teilflächen TF 1 und TF 2 des GE-Gebietes nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 (Geräuschkontingierung/Ausgabe Dez. 2006) weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1989) entsprechend dem Lärmpegelbereich III an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen zu treffen. Das hieraus resultierende Bauschalldämm-Maß kann im Einzelfall unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung des erforderlichen Innenpegels durch eine schalltechnische Berechnung nachgewiesen wird.
 - Schlaf- und Kinderzimmer von Wohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind mit fensterunabhängigen und schalldämmten Lüftern auszurüsten. Hierauf kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von 45 dB(A) nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) eingehalten wird.
- Gebäudehöhen**

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete haustechnische Bauteile wie Aufzugsüberfahrten, Abluftanlagen und dergleichen überschritten werden.
- Bepflanzung**
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist die nordostexponierte Seite (Bahnseite) des Erdwalls vollständig mit standortheimischen, überwiegend domigen Gehölzen zu bepflanzen (LÖBF-Code BB 1 / Köln-Code GH 51). An der südwestexponierten Seite des Erdwalls sind auf 30 % der Fläche standortheimische Gehölzgruppen anzupflanzen (LÖBF-Code BB 1 / Köln-Code GH 51). Die übrigen Flächen (70 %) sind als trocken-warme Krautvegetation zu entwickeln (LÖBF-Code HH 7 / Köln-Code BR 1332). Auf diesen südwestexponierten Flächen ist kein Oberboden, sondern sandig-kiesiges Substrat aufzubringen. Auf der südwestexponierten Seite sind auf jeweils 5 % der Fläche Lesesteinhaufen und Totholzhaufen einzubringen.

LEGENDE

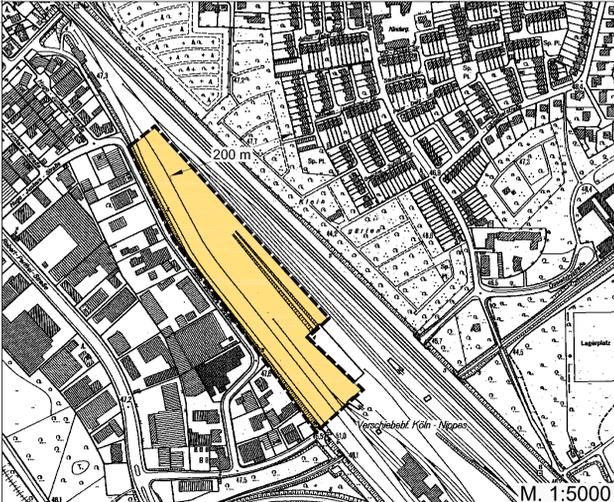
1. überbaubar	2. nicht überbaubar		
GE	GE	Gewerbegebiet	
GRZ 0,8		Grundflächenzahl	
BMZ 10,0		Baumassenzahl	
GH max.		maximale Gebäudehöhe	
---		Baugrenze	
▲		Einfahrtsbereich	
■		Bahnanlagen (nachrichtlich)	
●		Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
○		Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	
□		Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	
Ⓧ		Umgrenzung von Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (nachrichtlich)	
Ⓧ		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	
---		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (GE 1 - GE 5)	
Lex [dB(A)]		Lärmemissionskontingente nach DIN 45691	
t:		tags	
n:		nachts	
TF		Teilfläche	
---		Abgrenzung unterschiedlicher Teilflächen für Lärmemissionskontingente	
□		Freistellung von Bahnbetriebszwecken	

HINWEIS:
 - - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
 BP+ Bezungspunkt über Normalhöhennull (NHN)

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB sind die vorhandenen Gehölze innerhalb des Gewerbegebietes GE 2 und GE 3 zu erhalten. Die vorhandenen Freiräume sind vollständig mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen (LÖBF-Code BB 1 / Köln-Code GH 51).
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist je acht ebenerdige Stellplätze ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen (LÖBF-Code BF 41 / Köln-Code GH 742). Für die Pflanzbeete wird je Baum eine Mindestgröße von 6 m² festgesetzt.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist die Mulde zur Versickerung von Niederschlagswasser als extensiv zu pflegende Versickerungsmulde anzulegen (LÖBF-Code EA 31 / Köln-Code LW 41112).
- Für die Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen sind die Grundsätze zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß der Anlage der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135a bis 135c BauGB vom 15.12.2011 verbindlich. Die betreffenden Grundsätze (Qualitätsmerkmale) sind als Kürzel mit der Festsetzung gekennzeichnet.

- B. Nachrichtliche Übernahmen**
- Gemäß § 9 Abs. BauGB werden folgende Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:
- Die nach dem Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG) unter Schutz gestellten Bahngleise des Rheinischen Industriebahn-Museums.
 - Die nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) planfestgestellte Fläche für Bahnanlagen.
- C. Hinweise**
- Das Plangebiet ist durch Schienenverkehrslärm belastet.
 - Das Plangebiet liegt im Bereich der Altlastverdachtsfläche 507111 (Verschiebeparkhof Nippes). Im Rahmen der Baumaßnahmen ist die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) zu beachten.
 - Zur Überprüfung des Plangebietes auf Kriegsalltlasten ist eine geophysikalische Untersuchung bzw. die Einschaltung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes bei der Bezirksregierung Düsseldorf erforderlich.
 - Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414).
 - Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132).
 - Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I S. 58).
 - Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256).
 - Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung (Hinweise 4 - 7).
 - Die DIN 4109 und DIN 45691, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH, Berlin, beziehbar und beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Zimmer 06.E.05, Stadthaus, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, einsehbar.

Anlage 11



"Gewerbegebiet Hugo-Junkers-Straße" in Köln - Longerich

Bebauungsplan Nr. 64509/02

Maßstab 1: 1.000

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

Bestand			
▨	vorhandene Gebäude	○	Baum
▨	Zahl der Vollgeschosse	---	Bordstein
^	ausgebautes Dachgeschoss	---	topografische Begrenzung
S/W	Dachform	---	Flurstücksgrenze
□	Flurstücksnummer	---	Flurgrenze
		46.71	vorhandene Höhenlage über NHN

VERFAHREN

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Planz.V 90 entspricht. (Stand Juli 2011)	Für den Planentwurf Stadtplanungsamt gez. Anne L. Müller Amtsleiterin Köln, den 09.03.2011	Die Planaufstellung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 15.06.2009 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 19.08.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden.	Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 26.10.2009 bis 06.11.2009 nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.	Die Dringlichkeitsentscheidung über die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 31.03.2011 genehmigt worden.	Der Planentwurf hat in der Zeit vom 02.05.2011 bis 01.06.2011 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegt.	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.	Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.
gez. R. Ruhmhardt Öffentl. best. Verm. Ing. Köln, den 19.06.2012	Dezernat Planen und Bauen gez. Streitberger Beigeordneter Köln, den 10.03.2011	Siegel gez. Klipper Vorsitzender Köln, den 14.02.2011	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag Siegel gez. Klipper Vorsitzender Köln, den	Siegel gez. Klipper Vorsitzender Köln, den 14.04.2011	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag gez. Ohme Köln, den 06.06.2011 Oberbürgermeister Köln, den Oberbürgermeister Köln, den