Anlage 8

Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Sondergebiet SO 1 „Messe - Messenutzung, Logistikzone und Messeeingang Süd (Foyer)"

Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient das Sondergebiet SO 1 der Unterbringung von Anlagen der Messenutzung, insbesondere von ergänzenden Anlagen, die einer Messenutzung dienen.

Zulässig sind insbesondere:
- 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 Messeeingang Süd (Foyer)
- Ausstellungen

Nicht zulässig:
- Parkhäuser

1.1.2 Gewerbegebiet

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 5 BauNVO wird für das Gewerbegebiet festgesetzt:

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 GE* Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse VII zulässig.

b) Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Abweichend zu der vorstehenden Regelung können innerhalb der zeichnerisch umgrenzten Teilflächen ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoß zugelassen werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO sind im Gewerbegebiet folgende nach § 8 Abs. 2 bzw. 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Unterarten der Vergnügungsstätten
  - 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 Abs. 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 **Höhe der baulichen Anlagen**

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit Abs. 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.

Im Gewerbegebiet (Flachdächer):
Bis VII-geschossig 74,30 m ü NHN
Bis X-geschossig 85,05 m ü NHN
Bis XVI-geschossig 106,00 m ü NHN

Im Gewerbegebiet (geneigte Dächer):
I-geschossig 56,00 m ü NHN

Für technische Aufbauten und untergeordneten Bauteile sind keine Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen möglich.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Vordächer/ Balkone:
Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 in Verbindung mit Abs. 3 Satz 3 BauNVO wird für die überbaubare Grundstücksfläche folgende Ausnahme festgesetzt:
Im Erdgeschoss können im Gewerbegebiet straßenseitig Vordächer die Baugrenze/Baulinie bis max. 1,50 m überschreiten, sofern eine lichte Durchgangshöhe von 4,50 m eingehalten wird.

Nebenanlagen:
Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO - wie z. B. Hausanschlussräume, Abstellräume - nicht zulässig.

Stellplätze und Garagen:
Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 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.
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO sind im Gewerbegebiet maximal 1.000 notwendige Stellplätze nach BauO NRW zulässig, Diese teilen sich wie folgt in zwei Gemeinschaftstiefgaragen auf
GTGa 1 (westlich vom Messebalkon) 617 Stellplätze
GTGa 2 (östlich vom Messebalkon) 383 Stellplätze

1.4 Bauweise

1.4.1 Gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO wird im Bebauungsplan die geschlossene Bauweise festgesetzt.

1.5 Höhenlage

1.5.1 Gemäß § 9 Abs. 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 Abs. 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 öffenbare Fenster in schutzbedürftigen, auch zum Schlafen genutzten Aufenhaltsräumen nach DIN 4109, wie z.B. 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 (GMBl 503) bzw. 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 Abs. 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 Abs. 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 Abs.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 Abs. 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 Abs. 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 Abs.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 Abs.1 Nr. 25a BauGB gelten die nachfolgenden Bestimmungen: Unterbaute Flächen (Untergeschosse, Tiefgaragen) müssen mit einer mindestens 60 cm starken Erd- oder Substratschicht überdeckt werden. Für Baumpflanzungen ist eine Überdeckung von mindestens 0,80 m sowie eine Größe von mindestens 10 m² pro Baum vorzusehen.

2. Örtliche Bauvorschriften/Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 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 Geschoss zu integrieren.
Eine Einhausung auf der obersten Geschossdecke ist ebenfalls zulässig, sofern sich diese über die gesamte Gebäudetiefe erstreckt und somit deren Abdeckung an die seitlichen Gebäudefassaden herangeführt ist. Die horizontale Abdeckung der Einhausung muss sich innerhalb der festgesetzten maximalen Höhen bewegen und sich unterhalb oder auf gleicher Höhe mit der geplanten Attikahöhe (Hauptgesimshöhe) befinden. Die Abdeckung der Einhausung kann nach oben hin offen sein, wenn die dortige Oberfläche mit einem einheitlichen, ebenen Sichtschutz (Gitterrost, Pergola, Lochblech o.ä.) versehen ist.
Die Festsetzung 1.9.1 bliebt hiervon unberührt. Siehe hierzu Skizze zur textlichen Festsetzung 2.1

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 einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet sind, einen Abstand von mindestens ihrer Höhe aufweisen.

Staffelgeschosse nach § 2 Abs. 5 BauO NRW sind unzulässig.

2.2 **Gebäudefassaden**

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.

2.3 **Werbeanlagen**

Gewerbegebiet:
In den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Grundsätzlich sind Werbeanlagen in Form von
a) akustische und akustisch unterstützte Werbeanlagen,
b) Werbeanlagen mit bewegten oder schnell wechselnden Bildern sowie Laufschriften
c) Blinkende Werbeanlagen
ausgeschlossen.

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.

Zusätzlich ist eine weitere Werbeanlage je Fassadenansicht an Gebäuden mit einer Höhe H < 86 m über NHN nur an Wänden unterhalb der Hauptgesimshöhe bei Flachdächern bzw. 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.
An Gebäuden mit einer Höhe H > 86 m über NHN ist eine 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.

Sammelwerbeanlage für Betriebe im Gewerbegebiet:
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. Die Werbeantage darf erst ab dem 1. Obergeschoß bis zur Fensterbrüstung des 9. Obergeschosses bzw. bis zu einer Höhe maximal 80,00 m, NHN angebracht werden.

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

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 bzw. 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 Hochwasserreinrichtungen 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 Frühneuzeitlichen Erdbefestigungswerke des 17. Jahrhunderts, Im Zuge der Erdarbeiten ist mit Fundamenten der Befestigungsanlagen zu rechnen. Nach dem Ergebnis der Sondagen sind im Zuge des geplanten Bauvorhabens keine bauvorgreifenden archäologischen Ausgrabungen notwendig, Falls im Rahmen der Erdarbeiten Funde auftreten, sind die §§ 15-16 Denkmalschutzgesetz NRW zu beachten, Diese regeln eine unverzügliche Meldpflicht an das zuständige Fachamt, das Römisch-Germanische Museum/Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln, Tel 0221/221-22304, und den Erhalt der Entdeckungsstelle im unveränderten Zustand bis zur Begutachtung durch das Fachamt,"

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 ggf. geeignete Arbeitsschutzmaßnahmen durchzuführen. Die Belange des Bodenschutzes (BBodSchG/BbodSchV) sind zu berücksichtigen.

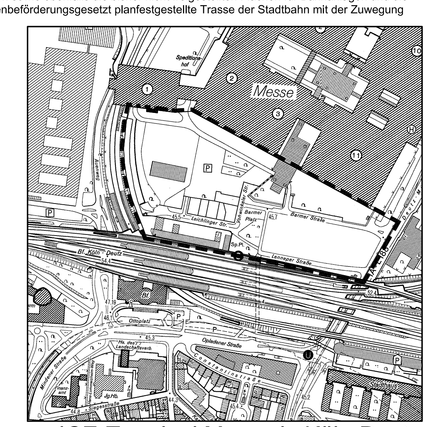
DIN Vorschriften und sonstige private Regelwerke:
DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt 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 bzw. angrenzend an die vorhandene oberirdische Stadtbahntrasse der Linie 3 und 4 (zwischen Haltestellen „Bf. 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 Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a bis 135 c BauGB festgelegt sind. Die betreffenden Grundsätze (Qualitätsmerkmale) sind als Kürzel mit der Festsetzung gekennzeichnet.

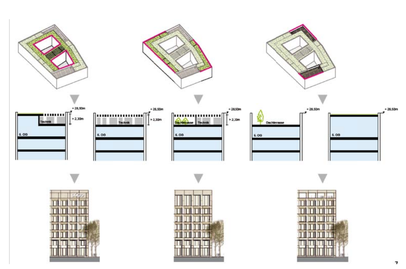
Nachrichtliche Übernahme, § 9 Abs. 6 BauGB
Die aufgrund von anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan übernommen. Hierzu gehören die nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz planfestgestellten sowie ebenfalls die bisher nicht freigestellten Flächen für Bahnanlagen und die gemäß Personenbeförderungsgesetz planfestgestellte Trasse der Stadtbahn mit der Zuwegung (B-Passage).



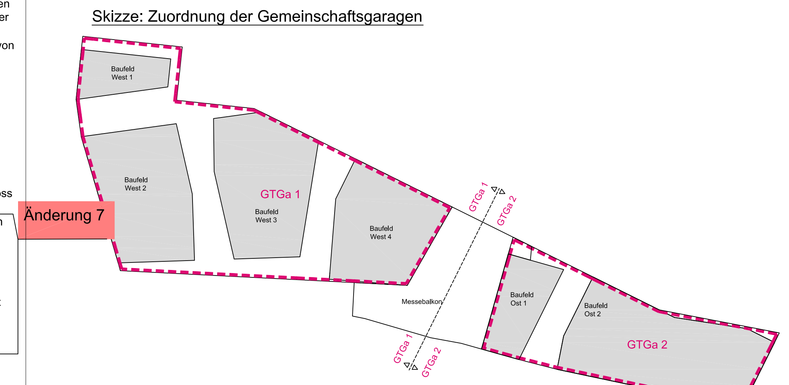
Änderungen aus der Offenlage

Änderung 1	Konkretisierung der südlichen Baugrenze
Änderung 2	Verlegung der Grenze zwischen den Maßen der baulichen Nutzung
Änderung 3	Konkretisierung der Baugrenzen und Baulinien
Änderung 4	Anpassung der Baugrenze
Änderung 5	Verlegung der Grenze zwischen den Maßen der baulichen Nutzung
Änderung 6	Anpassung der Lärmpegelbereiche
Änderung 7	Anpassung Text
Änderung 8	Anpassung Hinweis
Änderung 9	Nachrichtliche Vormerkung

Skizze zur textlichen Festsetzung 2.1



Skizze: Zuordnung der Gemeinschaftsgaragen



Es wird bescheinigt, daß diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs.2 Planz. V 90 entspricht.
(Stand bis)
Amt für Liegenschaften, Vermessung u. Kataster
Vermessungsabteilung
städtischer Vermessungsdirektor
Köln, den

Für den Planentwurf
Stadtplanungsamt
Dipl.-Ing. Arch. Amtsleiterin
Köln, den

Dezernat VI
Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr
Beigeordneter
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

Die Planaufstellung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 15.12.05 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 12.08.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Vorsitzender
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

Die öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom bis am 26.08.09 nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

Bezirksvorsteher / -in
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

Die Planaufstellung und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 8.11.2012/13.12.2012 beschlossen worden.

Vorsitzender
Köln, den

Dieser Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 3 BauGB mit Verfügung vom genehmigt worden.
Az.:

Bezirksregierung Köln
Im Auftrag
Köln, den

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

Oberbürgermeister
Köln, den

Für die gekennzeichnete Teilfläche (Umrandung) ist die Bedingung durch die Bestandskraft des Freistellungsbescheides des EBA eingetreten.

Ort, Datum, Unterschrift

Zeichenerklärung

Planung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SO Sondergebiet
- UG Untergeschoss
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- BMZ Baumassenzahl
- z. B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z. B. o zwingend
- z. B. V-III Höchst- u. Mindestgrenze
- 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
- GD Gegliebtes Dach
- FD Flachdach
- Hauptfirstrichtung
- Baulinie
- Baugrenze
- Baugrenze ab dem 3. OG
- Grenze zw. verschiedenen Maßen der baulichen Nutzung, hier unterschiedliche Geschossfläche im Bauraster/Baublock
- Grenze zwischen verschiedenen Arten der baulichen Nutzung GE* und GE
- Grenze zwischen Nutzungsarten
- GTGa Gemeinschaftsgaragen
- Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung 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
- Kennzeichnung der Bereiche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorkehrungen zum Schallschutz/Schallschutzmaßnahmen gem. der dargestellten Lärmpegelbereiche/ erforderlich sind -siehe auch textliche Festsetzungen-
- 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 schädlichen Stoffen belastet sind
- Denkmalschutz
- Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen
- Grenze der Wasserschutzzone
- Fläche für Bahnanlagen
- Vormerkung für die geplante Gleiserweiterung oder Brückenbauwerk
- Vormerkung für den geplanten Straßenausbau
- Fläche ohne Freistellung von Bahnbetriebszwecken
- Fläche mit aufschiebend bedingter Nutzung
- Lärmpegelbereiche (z.B. LPB 4) nach DIN 4109
- Fläche für Einzelhandel gem. der textlichen Festsetzung 1.1.2 b
- H Höhe der baulichen Anlagen (Obergrenze) als Höchstgrenze in Metern über NHN
- H. Neue Höhenlage (Gelände) in Metern über NHN
- Standort für Sammelwerbeanlage gemäß örtlicher Bauvorschrift Nr. 2.3
- Der Text dient der Konkretisierung der Baugrenze/Baulinie

Bestand

- vorhandene Gebäude
- Baum
- Bahngleise
- Bordstein
- Durchfahrt
- topografische Begrenzung
- Flurstücksgrenze
- 1.81 Zahl der Vollgeschosse
- D.W Dachform
- Flurgrenze
- 49,71 vorhandene Höhenlage über NN

Bebauungsplan - Entwurf

Nr.: 68459/02

Maßstab 1 : 500

0 25 50 Meter

Bebauungsplan - Veränderungen gegenüber der Offenlage

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

Arbeitstitel: 2. Änderung ICE-Terminal Messe in Köln-Deutz