

Anlage 4

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan-Entwurf Nr. 69 450/08
Arbeitstitel: „Ehemaliges CFK-Gelände“ in Köln-Kalk

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete – WA 1 bis WA 13

Gemäß § 4 i. V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 13 festgesetzt, dass folgende Nutzungen nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Handwerks- und sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Mischgebiete – MI 1 bis MI 3

Gemäß § 6 i. V. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 folgende Nutzungen nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Vergnügungsstätten

Kerngebiet – MK 1

Gemäß § 7 i. V. mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im Kerngebiet MK 1 großflächige Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig sind.

Gewerbegebiete – GE 1 bis GE 7

Gemäß § 8 i. V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 2, Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 7 die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig sind:

- Abstandsklasse I bis VI (Ifd. Nr. 1 bis Nr. 212) der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (MBI. NW. Nr. 43 vom 02.07.1998 S. 744)

Weiterhin nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten

Es sind nur Einzelhandelsbetriebe zulässig, die überwiegend der Befriedigung des durch die Baugebiete GE 1-7 ausgelösten Bedarfs dienen.

Gewerbegebiete – GE 8 bis GE 11

Gemäß § 8 i. V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 2, Abs. 5 und 6 sowie Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten GE 8 bis GE 11 die Zulässigkeit der nach § 8 (2) BauNVO allgemein zulässigen Unterart der Nutzung

- Nr. 1 Gewerbebetriebe aller Art
- in der Form eingeschränkt wird, dass nur
- sonstige Gewerbebetriebe i. S. d. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- zulässig sind.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- Einzelhandelsbetriebe.

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet GE 10 Erweiterungen und Erneuerungen des bestehenden Autolackierbetriebes bei Einhaltung des IFSP ausnahmsweise zulässig.

Sondergebiet – SO, Einrichtung der Kultur und Bildung

Gemäß § 11 Abs. 1 und 2, Satz 1 BauNVO wird festgesetzt:

Das Sondergebiet dient der Unterbringung einer Einrichtung der Kultur und Bildung (Cologne Science Center).

Ausnahmsweise zulässig sind sonstige Nutzungen, soweit sie dem Zweck der Hauptnutzung untergeordnet sind und dieser dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wie folgt überschritten werden:

Baugebiet	Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO
GE 1 und GE 2	1,0
GE 3 bis GE 7	0,8
GE 8 und GE 11	1,0
MI 1 bis MI 3	1,0
WA 1, WA 2	0,9
WA 5, WA 6	0,8
WA 8	1,0
WA 10, WA 11	0,8
WA 12	0,9
WA 13	1,0

Wand- und Gebäudehöhen im GE und im MK

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V mit Abs. 6 BauNVO gilt, dass die festgesetzten maximalen Wandhöhen der Gebäudeaußenwände und Gebäudehöhen ausnahmsweise für Staffelgeschosse um maximal 3,0 m überschritten werden können.

Technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenhäuser dürfen die festgesetzten Wand- oder Gebäudehöhe um max. 5,0 m überschreiten, wenn die Überschreitung auf weniger als 30% der Grundrissfläche des obersten Vollgeschosses erfolgt.

Entsprechende technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten und Treppenhäuser müssen mindestens um das Maß der Überschreitung von der Baulinie oder Baugrenze zurücktreten. Das Erfordernis des Zurücktretens gilt nicht im MK 2.

Wandhöhe im MK 2

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. mit Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der nördlichen überbaubaren Grundstücksfläche, in der die Wandhöhe auf mindestens 54 m ü. NN. und höchstens 58 m ü. NN. festgesetzt ist, die Wandhöhen von Gebäudeteilen die Mindestwandhöhe um bis zu 5 m unterschreiten können. Voraussetzung ist, dass das

Gebäude zur Nordseite eine durchgehende Fassade aufweist, deren Höhe der Festsetzung entspricht.

Wandhöhen im WA

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. mit Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Wandhöhe der Gebäudeaußenwände in den Allgemeinen Wohngebieten WA 7 und 8 sowie WA 12 und 13 maximal 13,5 m über dem jeweiligen Bezugspunkt und für WA 1-6 und WA 9 – 11 über der festgesetzten Geländehöhe des Baugebiets (siehe Nr. 3, Höhenlage) betragen darf.

Bauteile mit höheren Außenwänden sind ausnahmsweise für Staffelgeschosse, technische Aufbauten sowie Treppenhäuser und Fahrstuhlüberfahrten, deren Grundrissfläche insgesamt maximal 30 % des obersten Vollgeschosses beträgt, zulässig. Entsprechende Staffelgeschosse, technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenhäuser müssen mindestens um das Maß der Überschreitung von der Baulinie oder Baugrenze zurücktreten. Die Höhe der ausnahmsweise zulässigen Bauteile wird auf max. 16,0 m über dem jeweiligen Bezugspunkt bzw. dem Gelände des Baugebiets begrenzt.

3. Höhenlage

Sockelbereiche in den Wohngebieten WA 1 - 6 und 9 - 11

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird die Höhenlage der Baugebiete auf mindestens 0,6 m, höchstens 1,2 m über dem jeweiligen Bezugspunkt festgesetzt. Die Festsetzung der Mindesthöhe gilt nicht für oberirdische Stellplatzanlagen sowie Zugangsbereiche, Treppen- und Rampenanlagen.

4. Stellplätze und Garagen

Wohngebiete

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO wird in den Wohngebieten WA 5, WA 6, WA 8, WA 10 bis WA 13 festgesetzt, dass Stellplätze ausschließlich in unterirdischen Anlagen (Tiefgaragen) zulässig sind.

In den Wohngebieten WA 1 bis WA 4, WA 7 und WA 9 sind oberirdische Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze sind keine Carports oder Garagen, sondern ausschließlich offene Stellplätze zulässig.

Ausnahmsweise sind in allen Wohngebieten oberirdische Stellplätze für Behinderte zulässig.

Mischgebiete

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Mischgebieten MI 1 bis MI 3 Stellplätze ausschließlich in unterirdischen Anlagen (Tiefgaragen) zulässig sind.

Ausnahmsweise sind oberirdische Stellplätze für Behinderte zulässig.

Gewerbegebiete

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 7 maximal 20 % der notwendig nachzuweisenden Stellplätze als oberirdische Stellplätze zulässig sind. Alle weiteren Stellplätze sind nur in unterirdischen Anlagen (Tiefgaragen) zulässig.

Private Grünfläche / Verkehrsfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. mit Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen in den privaten Grünflächen und in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche jeweils unterirdisch Stellplatzanlagen für die angrenzenden Baugebiete GE 1 und GE 2 zulässig sind.

5. Baulinien/Baugrenzen

Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten GE 3, GE 6 und GE 7 unter folgenden Voraussetzungen Teile von Gebäuden ausnahmsweise von der Baulinie zurücktreten dürfen:

- Rücksprünge der Fassade um bis zu 2,5 m, mit einer Fläche je Rücksprung bis maximal 150 m², insgesamt auf maximal bis zu 20 % der Fassadenfläche
- Rücksprünge bis zu 2,5 m im Erdgeschoss

Gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Balkone, Gesimse sowie Dachüberstände oder Vordächer

- in Wohngebieten und Mischgebieten bis 1,5 m und
 - in Kerngebieten und Gewerbegebieten bis 2,0 m
- über die Baulinie/ Baugrenze vortreten können.

6. Überbaubare Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass an den Baulinien und Baugrenzen des MK 2 entlang der Kalker Hauptstraße und der Vietorstraße eine Überbauung der Verkehrsflächen für Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig ist. Die lichte Höhe muss mind. 2,5 m betragen.

7. Anzahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis 4 und 9 festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten zulässig sind.

8. Gehrecht

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 i. V. mit § 31 Abs. 1 BauGB wird festgesetzt, dass von der diagonal durch das Baugebiet MK 2 festgesetzten Fläche, die mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist, dann abgewichen werden kann, wenn die Durchgängigkeit zwischen den beiden dargestellten Mündungsbereichen an der Kalker Hauptstraße / Vietorstraße und an der öffentlichen Grünfläche hergestellt ist, die Gesamtfläche nicht unterschritten wird und eine Mindestbreite von 5 m gewährleistet bleibt. Diese Mindestbreite kann auch in getrennten Flächenanteilen nachgewiesen werden, die einzeln eine Mindestbreite von 2,5 m aufweisen.

9. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Berechnung der IFSP

Die gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO für die Kern- und die Gewerbegebiete festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) sind wie folgt zu berechnen:

Berechnung der maximal zulässigen IFSP erfolgt mittels einer Rückrechnung ausgehend von der jeweils zulässigen Immission unter folgenden Randbedingungen:

- Berücksichtigung der plangegebenen Topographie gemäß Lage-/Höhenplan
- grundsätzlich keine Abschirmung durch sonstige Objekte oder Hindernisse (z. B. Häuser)
- die im Norden geplante Mischbebauung wird als Schallschutz mitberücksichtigt
- keine Reflektionen an den jeweiligen Immissionsorten
- keine meteorologische Korrektur ($c_{met} = 0$)
- Immissions- und Emissionshöhe $h = 5,0$ m
- Gleichmäßige Verteilung der jeweiligen Emission auf den gewerblich zu nutzenden Flächenbereichen des B- Planungsgebietes

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989) zu treffen sind.

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

Lärmschutzgrundrisse im MI 1, MI 2 und MI 3

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass im Mischgebiet MI 1 bis 3 Räume mit Schlaffunktion von Wohnungen keine notwendigen Fenster in den Außenwänden zur Wipperfürther Straße und/oder zur Planstraße F erhalten dürfen.

Bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Luftschadstoffen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet GE 11 in den östlichen und nördlichen Außenwänden keine Öffnungen zum regelmäßigen Lüften von Räumen zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen werden dürfen. Zuluftöffnungen für mechanische Lüftungsanlagen dürfen nur auf dem Dach oder an der Westseite des Gebäudes angeordnet werden.

10. Grünfestsetzungen

Private Grünflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. mit Nr. 25 BauGB wird für die privaten Grünflächen festgesetzt (Biotoptypen nach Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen: PA 111/121(HM1)):

- Für neu anzupflanzende Bäume und Sträucher sind überwiegend standortgerechte Laubholzarten auszuwählen. Der Koniferenanteil darf 15 % nicht übersteigen.
- Bei der Pflanzung von Bäumen auf diesen privaten Grünflächen wird als Pflanzgröße ein Mindeststammumfang von 16 - 18 cm (gemessen in 1 m Höhe) festgesetzt.
- Bei der Pflanzung von Sträuchern auf diesen privaten Grünflächen wird ein Pflanzraster von 1,5 m x 1,5 m festgesetzt.
- Entlang der Straßen zum Bahndamm mit Abstand von 1 m zum Gehweg sind insgesamt 25 großkronige Straßenbäume in einem Pflanzabstand von ca. 12 m bis maximal 15 m zu pflanzen.
- Die ausgewiesenen Tiefgaragenbereiche sind für Baumpflanzungen mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 1,5 m Stärke, für Strauchpflanzungen mit einer Vegetationsüberdeckung von mindestens 0,6 m zu überdecken (zzgl. Filter und Drainageschicht). Notwendige Fensteröffnungen sowie untergeordnete technische Aufbauten in der Dachfläche sind davon ausgenommen.

Die Oberkante der begrüneten Dachfläche muss im Randbereich niveaugleich mit der angrenzenden nicht unterbauten Geländeoberkante abschließen. Dies gilt nicht entlang öffentlicher Verkehrsflächen.

Baumpflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden folgende Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken festgesetzt (Biotoptyp nach Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen: PA41 (HM52) bzw. BF 41 (GH742)):

- In den Gewerbe- und den Wohngebieten ist je 4 oberirdische Stellplätze ein klein- bis mittelkroniger Straßenbaum zu pflanzen.
- Im Mischgebiet MI 1 sind im Vorgartenbereich gegenüber der Einmündung der Kuntstraße 3 großkronige Straßenbäume zu pflanzen, Abstand zur Baugrenze 3,5 m.

- Im Kerngebiet MK 1 sind parallel zu den südlichen, westlichen und nördlichen Baugrenzen jeweils Baumreihen aus großkronigen Straßenbäumen zu pflanzen; Abstand der Bäume von den südlichen und nördlichen Baugrenzen 7,0 m, Abstand zur Baugrenze an der Westtangente 6,0 m; Abstand der Bäume untereinander maximal 13,5 m. Die Zahl der zu pflanzenden Bäume beträgt:
 - an der Nordseite 6
 - an der Westseite 11
 - an der Südseite 6
 - Im Kerngebiet MK 2 ist auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche an der Vorsterstraße eine Baumreihe, in Teilen 2-reihig, aus klein- bis mittelkronigen Straßenbäumen zu pflanzen; Die Zahl der zu pflanzenden Bäume beträgt 9.
 - Im Gewerbegebiet GE 1 ist parallel zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ‚Rad- und Fußweg‘ in Verlängerung der Planstraße B eine Baumreihe aus klein- bis mittelkronigen Straßenbäumen zu pflanzen, Abstand der Bäume von der Straßenbegrenzungslinie 1,0 m; Abstand der Bäume untereinander maximal 12 m. Insgesamt sind im GE 1 5 Bäume zu pflanzen.
 - Im Gewerbegebiet GE 3 ist parallel zur Planstraße B eine Baumreihe aus klein- bis mittelkronigen Straßenbäumen zu pflanzen, Abstand der Bäume von der Straßenbegrenzungslinie 1,0 m; Abstand der Bäume untereinander maximal 12 m. Insgesamt sind im GE 3 5 Bäume zu pflanzen.
 - in den Gewerbegebieten GE 6 und GE 7 sind entlang der geschwungenen westlichen/südwestlichen Baulinie eine Baumreihe aus klein- bis mittelkronigen Straßenbäumen zu pflanzen, Abstand der Bäume von der Baulinie zwischen 8 und 15 m; Abstand der Bäume untereinander maximal 12 m. Insgesamt sind im GE 6 3 Bäume, im GE 7 10 Bäume zu pflanzen.
 - In den Gewerbegebieten GE 3 und GE 5 ist entlang der südlichen Baugrenzen zur Gummersbacher Straße eine Baumreihe aus großkronigen Straßenbäumen zu pflanzen; Abstand der Bäume von den Baugrenzen 5,0 m; Abstand der Bäume untereinander 12 bis 15 m.
Insgesamt sind im GE 3 3 Bäume, im G 5 5 Bäume zu pflanzen.
 - In den Baugebieten GE 6 und GE 7 ist entlang der Straßenbegrenzungslinie zum Walter-Pauli-Ring eine Baumreihe aus großkronigen Straßenbäumen zu pflanzen; Abstand der Bäume von der Straßenbegrenzungslinie 2,0 m; Abstand der Bäume untereinander 12 bis 13,5 m. Die Zahl der zu pflanzenden Bäume beträgt 5 im GE 6 und 11 im GE 7 .
Hinweis:
Die Bäume sind jeweils mittig zwischen die in der öffentlichen Straßenfläche gepflanzten Bäumen zu setzen.
- Allgemein gilt:
- Die begrünbaren Baumscheiben der im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte dürfen eine Mindestgröße von 6,0 m² nicht unterschreiten. Die Baumscheiben sind durch eine Rasenansaat zu begrünen.
 - Pflanzqualität:
 - bei den klein- bis mittelkronigen Bäumen mindestens Hochstamm mit Stammumfang, gemessen in ein Meter Höhe, von 16-18 cm,
 - bei den großkronigen Bäumen mindestens Hochstamm mit Stammumfang, gemessen in ein Meter Höhe, von 20-25 cm

nicht überbaubare/ überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Biotoptypen nach Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen: PA 111/121(HM1) und für die überbaubaren Grundstücksflächen (Biotoptypen nach Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen: NB 6243 (DC 1): NB 6244 (DC3)) festgesetzt:

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (privaten Freiflächen) zu mindestens 75 % zu begrünen.
- Im MK 1 und in den Gewerbegebieten GE 3 bis 7 sind die nicht überbauten und nicht mit sonstig zulässigen oberirdischen Nutzungen (Zufahrten, Zuwegungen, sonstige Nebenanlagen) belegten Grundstücksflächen mit Bodendeckern, Sträuchern und Solitärgehölzen intensiv zu begrünen.
- Im GE 1 und 2 sind Tiefgaragen, sofern sie nicht überbaut oder sonstig mit zulässigen oberirdischen Nutzungen (Zufahrten, Zuwegungen, sonstige Nebenanlagen) belegt sind, mit Bodendeckern, Sträuchern und Solitärgehölzen intensiv zu begrünen. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind die Tiefgaragen für Baumpflanzungen mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 1,5 m Stärke, für Strauchpflanzungen mit einer Vegetationsüberdeckung von mindestens 0,6 m zu überdecken (zzgl. Filter und Drainageschicht).
- Innerhalb des MK 2 sind die Dachflächen zu einem Anteil von mindestens 3.900 m² extensiv zu begrünen mit einem Substrataufbau ab 0,15 m Stärke.

11. Gestaltung

Dachneigung im WA, MI und GE

Gemäß § 86 Abs. 1, Nr. 1 i. V. mit Abs. 4 Bauordnung NRW und § 9 Abs. 4 BauGB wird für die Allgemeinen Wohngebiete, die Mischgebiete und Gewerbegebiete das Flachdach als Dachform festgesetzt. Ausnahmsweise zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 15°.

Einfriedungen

Gemäß § 86 Abs. 1, Nr. 5 i. V. mit Abs. 4 Bauordnung NRW und § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt, dass zur Einfriedung der Grundstücke zulässig sind:

- Stützmauern bis 0,2 m über Gelände des Baugebiets
- Hecken oder sonstige Bepflanzungen bis zu einer Höhe von 1,0 m über Gelände des Baugebiets
- Zäune sind ausschließlich als transparente Metallzäune in Zusammenhang mit Hecken und bis zu deren Höhe zulässig

Kennzeichnungen

Altlast Nr. 80217

Im Bereich der gekennzeichneten Fläche wurde zu Sanierungszwecken eine Hochdruckinjektionswand in den Boden eingebracht und ein Bodenaustausch vorgenommen. In größerer Tiefe ist eine Restbelastung mit Kohlenwasserstoffen vorhanden. Bauvorhaben in diesem Bereich sind mit dem Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz, Abteilung Boden- und Grundwasserschutz, mit dem Ziel der Sicherung der Hochdruckinjektionswand gegen Schäden, insbesondere auch während der Bauphase abzustimmen.

Altlasten Nr. 10516 und Nr. 80205

Die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlichen nutzungsorientierten Untersuchungen sind mit dem Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz, Abteilung Boden- und Grundwasserschutz, abzustimmen.

Hinweise

Es gilt das Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 G zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz v. 27.7.2001 (BGBl. I S. 1950).

Es gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I. S. 132)

Der zeichnerischen Ausarbeitung liegt die Planzeichenverordnung - PlanzV 90 - vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I. S. 58) zugrunde.

Es gilt die Bauordnung Nordrhein-Westfalen- BauO NRW - in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.95, zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (Gesetz- und Verordnungsblatt NW I S. 439)

Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes von 1875, des Aufbaugesetzes Nordrhein-Westfalen, des Bundesbaugesetzes und des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/Bonn unterhalb des An- und Abflugsektors 14R, ca. 12.300 m vom Startbahnbezugspunkt entfernt.

Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 14.01.1981 (BGBl. 1, Seite 61) ergebenden Beschränkungen.

Die zustimmung- bzw. genehmigungsfreie Höhe liegt laut der Bezirksregierung Düsseldorf, Luftaufsicht bei 168,00 m ü. NN.

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern/Kampfmitteln zu rechnen. Vor der Aufnahme von Bauarbeiten (ca. 6 Wochen) ist der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln unter der Benennung des Aktenzeichens 22.5-K 542/02 sowie der Bebauungsplannummer einzuschalten.

Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sowie Baumstandorte sind nur zur Information dargestellt.

Zur Bestimmung der Biotoptypen für die Grünfestsetzungen ist die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a-135c BauGB vom 29. November 2000 heran zu ziehen.

Zur Auswahl der Arten für die Baum- und Heckenpflanzungen ist folgende Liste zu beachten:

BdB, Bund deutscher Baumschulen e. V. (Hrsg) (1995): Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter. - Beurteilung von Baumarten für die Verwendung im städtischen Straßenraum. Sonderdruck der Verbandszeitschrift „Grün ist Leben“ 11/95.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen und in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundwassermessstellen und (Sanierungs-) Brunnen sind zu erhalten. Soweit sie nicht auf öffentlichen Flächen gelegen sind, ist ihre Zugänglichkeit für die Stadt Köln zu gewährleisten.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer vorhandenen unterirdisch geführten Stadtbahntrasse und Haltestelle (Kalk-Post). Auf die durch den Stadtbahnbetrieb eventuell auftretenden Lärm- und Erschütterungsbeeinträchtigungen wird hingewiesen. Daraus resultierende Ansprüche können gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

Vor eventueller Überbauung oder Veränderung der Bauwerke der unterirdisch geführten Stadtbahnlinie sind gesonderte Abstimmungen mit dem Amt für Brücken- und Stadtbahnbau (Amt 69) zu führen. Entlang der Kalker Hauptstraße ist mit Ankern und Verbauresten am Stadtbahngebäude zu rechnen. Sämtliche Verbauarbeiten sind mit Amt 69 vor Baubeginn abzustimmen und müssen von einem Prüfstatiker bestätigt werden. Aufgrund des geringen Abstands zum Stadtbahnbauwerk im südlichen Bereich des Bebauungsplangebietes ist vor Baubeginn ein Beweissicherungsverfahren durchzuführen (insbesondere im Bereich des geplanten Einkaufszentrums). Es ist zu gewährleisten, dass im Bereich der U-Bahn-Ausgänge, insbesondere vor dem geplanten Einkaufszentrum, genügend Platz für die zu erwartenden Fußgängerströme vorhanden ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt bis zur Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes Köln im Bereich des 100-, 200-, und 500-jährlichen Hochwassers (Kölner Pegel 11.30, 11.90 und 12.50m). Nach Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes Köln liegt der Geltungsbereich im Bereich des 500-jährlichen Hochwassers. Bei der Planung von technischen Versorgungseinrichtungen sind die Auswirkungen von aufsteigendem Grundwasser sowie einer Überflutung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist durch Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen vorbelastet.

Die lärmabschirmende Wirkung der Bebauung in den Baugebieten MI 1 bis 3 und GE 11 muss hergestellt sein, bevor Wohnungen in den Allgemeinen Wohngebieten bezogen werden, für die diese abschirmende Wirkung zur Einhaltung der Immissionswerte erforderlich ist.

Für die Wohngebiete WA 1 und 2 wird empfohlen, aufgrund des nächtlichen Schienenverkehrslärms oberhalb des 1. Obergeschosses keine Schlaf- und Kinderzimmer nach Norden und Westen zu orientieren.