

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gemäß § 1 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind in dem Industriegebiet (GI) auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 Betriebsarten der Abstandsklassen I bis IV (laufende Nummer 1 bis Nummer 80) sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig.
- 1.2 Gemäß § 1 Absatz 5 in Verbindung mit Absatz 9 BauNVO sind im GI Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe sowie Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.
- 1.3 Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 9 Absatz 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.4 Gemäß § 1 Absatz 9 BauNVO sind die Anlagen mit gefährlichen Stoffen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Absatz 5 Buchstabe a Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder aufgrund des Stoffinhalts ein sicherheitsrelevantes Anlagenteil eines solchen Betriebsbereichs wären.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO kann die festgesetzte Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile, wie technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenhäuser um maximal 5,0 m überschritten werden, wenn die Überschreitung auf weniger als 10 % der Grundrissfläche des obersten Vollgeschosses erfolgt.

Entsprechende technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten und Treppenhäuser müssen mindestens um das Maß der Überschreitung von der Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses zurücktreten.

3. Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung

- 3.1 Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB wird im Teilbereich B innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft folgende interne Ausgleichsmaßnahme festgesetzt:

Zurücknahme einer planungsrechtlich als Gewerbegebiet festgesetzten Fläche und Umwandlung in eine Sukzessionsfläche mit einzelnen Gehölzen und mit Rohbodenflächen – Zielbiotop BR 31.

- 3.2 Gemäß § 9 Absatz 1 Buchstabe a Satz 2 BauGB sind auf städtischen Flurstücken in den Gemarkungen Oberzündorf, Flur 11, Flurstück 19, und Eil, Flur 9, Teile aus Flurstück 161, folgende externe Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen.

In Oberzündorf: Umwandlung einer Ackerfläche in

- a) Anpflanzung eines Feldgehölzes aus einheimischen, standortgerechten Laubhölzern mit gestuft aufgebautem Waldmantel mit Waldsaum als Übergang zur angrenzenden Wiesenfläche – Zielbiotop GH 621,
- b) Entwicklung eines gestuft aufgebautem Waldmantels aus standortgerechten einheimischen Laubhölzern zum nordöstlich angrenzenden Gehölz – Zielbiotop GH 4421,
- c) Entwicklung einer Extensivwiese – Zielbiotop LW 4111,
- d) Anpflanzung einer Baumreihe, Einzelbäume – Zielbiotop GH 731.

In Eil: Umwandlung einer Ackerfläche in

- a) Laubwaldaufforstung standortgerecht und einheimisch – Zielbiotop GH 343,
- b) Entwicklung einer Extensivwiese – Zielbiotop LW 4111.

- 3.3 Den Eingriffen innerhalb des GI werden die oben genannten internen und externen Ausgleichsflächen entsprechend den Ziffern 3.1 und 3.2 zugeordnet. Die Lage der externen Ausgleichsflächen ergibt sich aus nebenstehender Übersicht.
- 3.4 Für die Pflanzmaßnahmen und Pflanzqualitäten der Bäume und Sträucher gelten die "Grundsätze zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie zur Bemessung von Ersatzgeldern in Bebauungsplänen" der Stadt Köln (Amtsblatt der Stadt Köln Nummer 1 vom 04.01.2012).

4. Begrünung

- 4.1 Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB sind die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit einer zweischichtigen Hecke bestehend aus einer Strauchpflanzung mit eingestreuten Laubbäumen (GH 4431) zu gestalten und dauerhaft zu erhalten.
- 4.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB ist im Teilbereich A eine Zufahrt als gemeinsame Ein- und Ausfahrt bis zu einer Gesamtbreite von 8,0 m zulässig.
- 4.3 Für die Pflanzmaßnahmen und Pflanzqualitäten der Bäume und Sträucher gelten die "Grundsätze zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie zur Bemessung von Ersatzgeldern in Bebauungsplänen" der Stadt Köln (Amtsblatt der Stadt Köln Nummer 1 vom 04.01.2012).
- 4.4 Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 15° auf mindestens 60 % der Dachfläche, bei einer Vegetationsschicht von mindestens 8 cm, mit Sedumgesellschaften (DC 1 (NB 6243) extensiv zu begrünen.

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB sind mindestens 30 % der Fassadenflächen von Gebäuden, mit einer rankenden beziehungsweise kletternden Bepflanzung - wie zum Beispiel Efeu, Kletterhortensie oder Wein - zu begrünen.

Fassaden und Dächer für Kälteanlagen, wie zum Beispiel Tiefkühlhäuser, sind von diesen Festsetzungen ausgenommen.

5. Stellplätze

- 5.1 Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO in Verbindung mit § 23 Absatz 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Industriegebiet Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Gestalterische Festsetzungen

1. Grundstückseinfriedungen

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 und 4 Bauordnung (BauO) NRW sind entlang der Straßenbegrenzungslinien im Bereich von Erschließungsstraßen Einfriedungen (zum Beispiel in Gestalt von Hecken, Mauern und Zäunen) nicht zulässig. Grundstückseinfriedungen müssen mindestens fünf Meter Abstand zur Straßenbegrenzungslinie haben.

2. Werbeanlagen und Pylone

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 und Absatz 4 BauO NRW sind Pylone nicht zulässig.

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 und Absatz 4 BauO NRW sind Werbeanlagen nur am Gebäude zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen sind nur entweder in Form eines Schriftzuges aus Einzelbuchstaben oder als Signet mit einer maximalen Höhe von 4,5 m und einer zusammenhängenden Fläche von maximal 20 m² zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Buchstaben verwendet werden.

Das Beleuchten der Werbeflächen darf nicht zu einer Blendung des Triebfahrzeugpersonals der angrenzenden Bahnanlagen führen.

Hinweise

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I. S. 132) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
3. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
4. 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.
5. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.
6. DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde des Bebauungsplanes 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.
7. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 3 200 l/min für mindestens zwei Stunden nachzuweisen. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle vor Baubeginn vorzulegen.
8. Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes, der Bundes-Bodenschutzverordnung und Altlastenverordnung und des Landesbodenschutzgesetzes NRW sind zu beachten.
9. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/Bonn.
10. In einem städtebaulichen Vertrag werden mit der Grundstückseigentümerin öffentlich-rechtliche Regelungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes festgehalten. Dabei handelt es sich zum Beispiel um die Umsetzung der internen und externen Ausgleichsmaßnahmen.
11. Das Plangebiet ist erheblich durch Straßen-, Schienen- und Flugverkehrslärm sowie durch Gewerbelärm vorbelastet.

12. Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Es liegen ein diffuser und ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel vor. Vor der Aufnahme von Bauarbeiten wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen empfohlen. Bei zusätzlichen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. sollte eine Sicherheitsdetektion erfolgen. Bei Kampfmittelfunden während der Erd- und Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Außenstelle Köln, zu verständigen
13. Es wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, die mit dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag vom 20.10.2011 dokumentiert wurde. Als planungsrelevante Art wurde die Zauneidechse vorgefunden und nach einem mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmten Konzept in ein Ersatzhabitat umgesiedelt, wie im Bericht vom 04.06.2012 dokumentiert wurde. Vor und während der Baufeldräumung (siehe auch Hinweis Nummer 14.) muss durch eine fachlich geschulte Person mittels geeigneter Vergrümnungsmaßnahmen sichergestellt werden, dass keine Individuenverluste der Zauneidechse auftreten.
14. Baufeldräumungen dürfen aufgrund des Tötungsverbotess wildlebender europäischer Vogelarten nur in der Zeit ab dem 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres durchgeführt werden. Ausnahmen sind mit der Unteren Landschaftsbehörde im Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln abzustimmen.
15. Sollten während der Boden-/Aushubarbeiten bisher nicht bekannte Verunreinigungen angetroffen werden, ist dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Sachgebiet Boden- und Grundwasserschutz, umgehend ein Fachgutachter zu benennen, der die dann erforderlichen Maßnahmen einleitet und abschließend bewertet.

Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes sind zu beachten.
16. Das belastete Niederschlagswasser der befahrbaren Flächen ist in den bestehen Mischwasserkanal einzuleiten, das unbelastete Niederschlagswasser von den Dachflächen ist auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen wie Mulden oder Rigolen, sofern keine gesundheitlichen oder wasserwirtschaftlichen Belange dagegen stehen, zu versickern.
17. Erschütterungen sowie Beeinträchtigungen hochsensibler elektronischer Geräte sind im unmittelbaren Nahbereich der Bahntrasse (ICE) nicht auszuschließen.

Kennzeichnungen

1. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich eine Grundwassermessstelle. Sie ist zu erhalten und zugänglich zu machen. Es ist darauf zu achten, dass diese Messstelle nicht beschädigt oder überbaut wird. Sollte aufgrund der Baumaßnahmen die Beseitigung der Grundwassermessstelle erforderlich sein, ist für einen geeigneten Ersatz zu sorgen. Notwendige Änderungen sind mit dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln abzustimmen.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Der Teilbereich A liegt zum Teil innerhalb der 100 Meter-Schutzzone der Bundesautobahn A 4. Bei Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen ist die Zustimmung des Landesbetriebs Straßenbau NRW, Außenstelle Köln, einzuholen.
2. Im Teilbereich B verläuft die Ferngasleitung Nummer 2/19 - Wiesdorf - Köln/Mülheim - Porz - DN 500, mit Betriebskabel. Die Schutzstreifenbreite beträgt 10 m. Innerhalb dieses Schutzstreifens verläuft ebenfalls eine Kabelschutzrohranlage mit einliegenden Lichtwellenleiterkabeln. Bei der Umsetzung der Ausgleichmaßnahmen im Teilbereich B sind die Gasleitung, die Kabelschutzrohranlage sowie der Schutzstreifen zu berücksichtigen. Sie sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die Zugänglichkeit (Begehung und Befahrung) muss gewährleistet sein.