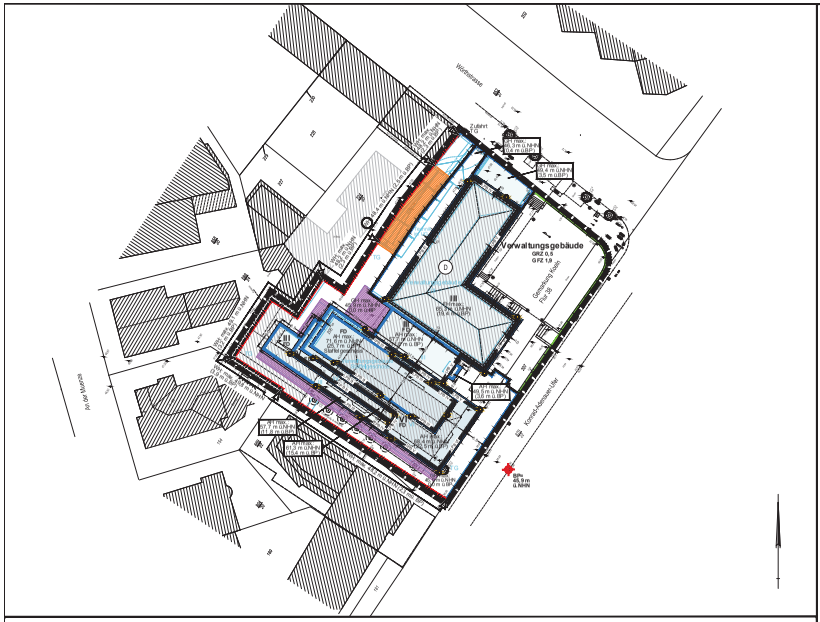
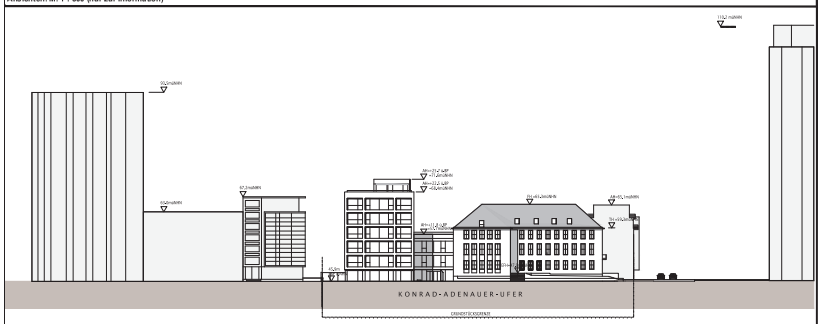
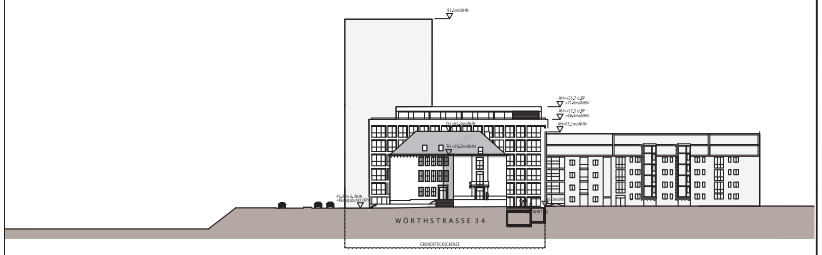


Ansichten: M. 1 : 500 (nur zur Information)





A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Verwaltungsgebäude

Innerhalb des Plangebietes sind Verwaltungsgebäude zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Im Plangebiet darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 16 Absatz 2 Nummer 4 in Verbindung mit Absatz 5 BauNVO wird für die baulichen Anlagen die Höhe der Attika (Hauptgesimshöhe) für Gebäude mit Flachdächern als Höchstgrenze festgesetzt.

Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Umwehrungen der Dachterrassen im III, IV und VI Obergeschoss die jeweilige festgesetzte, maximale Attikahöhe um bis zu 0,6 m Höhe überschreiten dürfen. Diese Regelung gilt nicht für das Denkmalgebäude (Nummer 3446 der Denkmalliste der Stadt Köln).

Für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile oberhalb des obersten Geschosses sind keine Ausnahmen von der Höhenfestsetzung zulässig.

2.3 Ausnahmeregelung für Pergola

Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im gekennzeichneten Bereich eine Pergola (mit hierfür erforderlichen Aufbauten, wie Grenzmauer usw.) die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von 48,4 m über NHN überschreiten darf.

3. Maß der Tiefe der Abstandsflächen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2a BauGB beträgt das Maß der Tiefe der Abstandsfläche abweichend von der Landesbauordnung (BauO NRW) 0,5 H. Auf einer Länge der Außenwände und von Teilen der Außenwände von nicht mehr als 16 m genügt gegenüber jeder Grundstücksgrenze und gegenüber jedem Gebäude auf demselben Grundstück als Tiefe der Abstandsflächen 0,25 H, mindestens jedoch 3 m.

4. Baugrenzen

Gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 in Verbindung mit Absatz 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die Terrassen innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche die Baugrenzen überschreiten dürfen.

5. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Lärmpegelbereiche

An den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1989, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen zu treffen.

Die hieraus resultierenden Bauschalldämm-Maße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

6. Natur und Landschaft

6.1 Mindestüberdeckung von unterbauten Freiflächen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die unterbauten Freiflächen zu mindestens 600 m² dauerhaft zu begrünen sind. Die Vegetationstragschicht im Bereich von unterbauten Flächen ist im Mittel in einer Stärke von mindestens 60 cm einschließlich Filter- und Drainschicht auszubilden.

6.2 Anpflanzung von Einzelbäumen

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mind. zwei mittel- bis großkronige Gehölze GH741 (BF31), Stammumfang 20 cm in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.3 Dachbegrünung

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass das Flachdach des Staffelgeschosses zu mindestens 60%, extensiv mit Sedumgesellschaften (DC 1 (NB E243) bei einer Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm zuzüglich weiterer technisch erforderlicher Schichten zu begrünen ist.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 Nr. 1 und Absatz 4 BauO NRW werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

Dachaufbauten

Dachaufbauten für technische Einrichtungen wie Aufzüge oder Be- und Entlüftungsanlagen sowie Antennen und Satellitenanlagen sind im obersten Geschoss zu integrieren.

Umwehrungen

Die Umwehrungen der Dachterrassen sind nur als transparente Konstruktionen zulässig, die eine Lichtdurchlässigkeit von mindestens 70 % aufweisen müssen (beispielsweise Stahlstabgeländer oder Glasbrüstungen aus farblosem Glas).

Werbeanlagen

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Werbeanlagen zulässig:
- zwei Logos an der Fassade der Gebäude mit einer Größe von max. 1,0 m Höhe, max. 3,0 m Länge und 0,25 m Fassadenabstand
- zwei freistehende Stelen mit einer Größe von max. 3,0 m Höhe, max. 1,0 m Breite

Ein Überschreiten der Wandhöhe i. S. d. § 6 Abs. 4 Satz 2 BauO NRW der jeweiligen Gebäudeteile der einzelnen genehmigten Gebäude durch die Oberkante der Werbeanlage ist nicht zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Sichtflächen oder mit einer entsprechenden Beleuchtung (einschließlich Lichtprojektionen) sind nicht zulässig.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Gemäß § 9 Absatz 6 BauGB wird folgende nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Regelungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

Denkmalschutz

Das Bürogebäude, Wörthstraße 34 ist nach dem Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) unter Schutz gestellt. Das Gebäude ist gemäß § 3 DSchG NW unter der Nummer 3446 in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen.

D HINWEISE

Artenschutz

Es liegt eine Artenschutzprüfung (ASP) des Kölner Büros für Faunistik aus Juli 2014 vor.

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden durch die Realisierung des geplanten Vorhabens nicht erfüllt, wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden:

- Zur Vermeidung der Beschädigung oder Zerstörung von Nestern und Eiern brütender Vögel sowie zur Vermeidung der Tötung von individuenwickelnder Vogelarten darf die Beseitigung der Vegetationsschicht (Rodung von Bäumen und Beseitigung von Fassadengrün) nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.
- Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen darf der Rückbau von Gebäuden in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September nur nach fachgutachterlicher Kontrolle der zurückzubauenden Gebäude oder Gebäudeteile erfolgen. Sollten hierbei Einzelquartiere von Fledermäusen nachgewiesen werden, ist der Ausflug der Tiere abzuwarten und sind die Quartiere danach zu verschließen.

Bauschutzbereich Flughafen Köln/Bonn

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich Flughafen Köln/Bonn.

Begrünungsmaßnahmen

Die in Nummer 6 genannten Begrünungsmaßnahmen erfolgen gemäß den Grundsätzen zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß der Anlage zur Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a - c BauGB vom 15.12.2011, bekannt gemacht im Amtsblatt Nummer 1 vom 04.01.2012. Die betreffenden Grundsätze sind in der Festsetzung als Kürzel gekennzeichnet.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Gebiet des Rheines. Der mittlere Wasserstand beträgt 37,9 Meter über Normalhöhennull (ü. NHN) und entspricht 3,2 Meter des Kölner Pegels. Im Rahmen des Hochwasserschutzkonzeptes der Stadt Köln ist die Schutzhöhe durchgängig auf 11,9 Meter Kölner Pegel erhöht worden. Für ggf. höhere Hochwasserstände sind Schutzmaßnahmen auf eigenem Grundstück vorzusehen.

Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Kampfgebiet. Im Plangebiet ist mit Bomberbindigängen bzw. Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen wird eine Überprüfung auf Kampfmittel durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf empfohlen (Aktenzeichen: 22-5-3-S15000-6/3/14).

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 1600 l/min für mind. 2 Stunden nachzuweisen. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle vor Baubeginn vorzulegen.

Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht keine Pflicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Das anfallende Niederschlagswasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

Sonstige Rechtsetzungen

Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtsetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.

Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke

DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992 und Änderung A1 vom Januar 2001, Beuth Verlag GmbH, Berlin.

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm), 26. August 1998, (GMBl Nr. 26/1998 S. 503).

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, Planckamm er, Zimmer 06.E.05, Stadthaus, Willy-Brandt Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Rechtsgrundlagen

1 Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
2 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
3 Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
4 Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256).
5 Für die Hinweise 1 bis 4 gelten jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassungen.

Verfahren

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanzV 90 entspricht. (Stand: 28.01.2014)

Öffentl. best. Verm. Ing.

Köln, den

Für den Planentwurf
Vorhabenträger

Köln, den

Dezernat VI
Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr

Beigeordneter

Köln, den

Die Planaufstellung und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 27.11.2014 beschlossen worden.

Vorsitzender

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 Einladung des Bebauungsplanentwurfes ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 03.04.2014 nach § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen und am 04.06.2014 öffentlich bekanntgemacht worden.

Vorsitzender

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 öffentliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat ist entsprechend den Hinweisen nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
im Auftrag

Köln, den

Zeichenerklärung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Vorhabenbezogenes Gebäude	Art der baulichen Nutzung
B	Geschosszahlen
GRZ 0,5	Grundflächenzahl
GFZ 1,9	Geschossflächenzahl
FH max.:	maximale Firsthöhe
GH max.:	maximale Gebäudehöhe
AH max.:	maximale Attikahöhe
WH max.:	maximale Wandhöhe
(A)	zwingende Wandhöhe
FD	Flachdach
	Baulinie
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Zufahrt Tiefgarage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes
	siehe Textliche Festsetzung Nr. 4
	siehe Textliche Festsetzung Nr. 2.3
LPB IV	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Hinweise

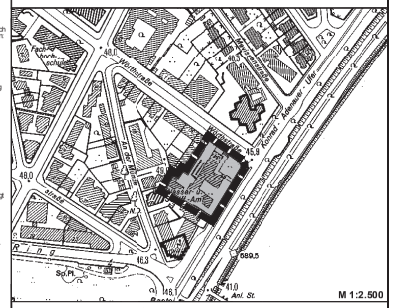
BPn 46,9 m ü. NHN	Bezugspunkt über NHN
NHN	Normalhöhennull

nachrichtliche Übernahme

	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Vorhaben- und Erschließungsplan

	Städtebauliches Konzept
B	Geschosszahlen
TG	Tiefgarage



Konrad - Adenauer - Ufer/ Wörthstraße 34 in Köln - Neustadt/ Nord

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Entwurf Nr. 67468/03
mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Maßstab 1: 500

0 25 50 75 100m

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

Bestand	
vorhandene Gebäude	geschützter Einzelbaum
Durchfahrt	Bahngleise
LB Zahl der Vollgeschosse	Bordstein
D.SR Dachform	topographische Begrenzung
Baum	Flurstücksgrenze
	Flurgrenze
	46.71 vorhandene Höhenlage über NN

Anlage 5