

Hinweise:

- a) Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414).
- b) Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132).
- c) Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- d) Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256).
- e) Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung (Hinweise a - d).
- f) Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung - BSchS) vom 01.08.2011 (Veröffentlicht im Amtsblatt Nummer 34 vom 17.08.2011).
- g) Das Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet.
- h) DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Plankammer, Zimmer 06.E 05, Stadthaus Deutz, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten. Entsprechendes gilt für die Kölner Sortimentsliste vom 28.08.2008.
- j) Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieser Bebauungsplanänderung außer Kraft.
- k) Im Plangebiet befindet sich die Altablagerungsfläche 30226. Für diese Fläche besteht ein Altlastverdacht. Die im Bodenkataster gelistete Fläche, ist im Rahmen des Bauantrags spezifisch zu untersuchen.

Textliche Festsetzungen

1. Wandhöhen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden folgende Wandhöhen (WH) jeweils als Höchstgrenze festgesetzt:

Für das festgesetzte	– I Geschoss	WH = 0,00 m
für die festgesetzten	III Geschosse	WH = 11,25 m
für die festgesetzten	VI Geschosse	WH = 20,00 m

Als unterer Bezugspunkt gilt die festgesetzte Geländehöhe von 51,00 m über NN.

Die festgesetzten Wandhöhen dürfen um die notwendigen Höhen von transparenten oder durchsichtigen Geländern überschritten werden. Ferner dürfen die für den VI-geschossigen Bereich festgesetzten Wandhöhen durch Dachaufbauten – wie beispielsweise Oberlichter, haustechnische Anlagen, Aufzugüberfahrten, Treppenhäuser und dergleichen – um bis zu 2,00 m überschritten werden, wenn die Überschreitung in der Summe auf maximal ein Drittel der Grundrissfläche des obersten Geschosses beschränkt bleibt und die Dachaufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhenüberschreitung von der Gebäudekante zurücktreten.

2. Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

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 November 1989) zu treffen.

Die festgesetzten Bauschalldämmmaße dürfen unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an den einzelnen Bauteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

Gestalterische Festsetzungen:

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

Dachform

Zulässig sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von bis zu 5°.

Nachrichtliche Übernahme:

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die nach § 3 Denkmalschutzgesetz Nordrhein Westfalen (DSchG NW) eingetragenen Bodendenkmäler 221, 257 und 485 nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Im Bereich der Bodendenkmäler sind Bodeneingriffe nur mit Zustimmung des Römisch-Germanischen Museums Abteilung Archäologische Bodendenkmalpflege zulässig.

Zu Bodendenkmal 221 und 257:

Das Bodendenkmal 221 erstreckt sich mit Ausnahme der dargestellten Bereiche ohne Bodendenkmal und des Bereichs des Bodendenkmals 485 über das gesamte Plangebiet. Die Lage des Bodendenkmals 257 wird in der Planzeichnung verortet. Insgesamt handelt es sich um römische Gräberfelder (1. – 4. Jahrhundert n. Chr.) vor dem südlichen Westtor der Colonia entlang der Luxemburger Straße. Die Felder erstrecken sich auf einer Länge von ca. 1,8 km beidseitig der Luxemburger Straße bis zu einer Breite von 135 m und einer Tiefe von im Mittel 300 cm unterhalb der Geländeoberfläche. Eine großflächige zusammenhängende Erhaltung der Gräberfelder unter eingeschossigen Kellerbauten und nicht unterkellerten Arealen, auch den Straßen, ist zu gewährleisten (Denkmalblatt Nr. 140).

Zu Bodendenkmal 485

Bei dem in der Planzeichnung verorteten Bodendenkmal 485 handelt es sich um ein römisches Gräberfeld entlang der Luxemburger Straße und um ein Teilstück der linksrheinischen neupreußischen Umwallung von 1881 – 1891 mit Glacis, Contrescarpe, Graben und Wall. In den Wall ist vor den Grundstücken Eifelwall 22 – 34 ein Mittelkavalier (Kavalier VIII) in Ziegelbauweise mit Kasemattenkorps eingebettet, von dem ein Gang zur Grabenwehr führt.

Hinweis:

Im Bereich der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ist außerhalb des Mittelkavaliers in Absprache mit der Bodendenkmalpflege lediglich eine eingeschossige Unterkellerung möglich, bei der tiefer liegende Teile der neupreußischen Befestigung zu erhalten sind. In Bereich des Mittelkavaliers werden keine Unterkellerungen erlaubt.