67461/15-01

Anlage 5.1

Bebauungsplan-Text:

1. WB – Besonderes Wohngebiet:

1.1 Die nach § 4 a Abs. 3 BauNVO 1977 vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO 1977 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO 1977 ist eine Nutzung nach § 4 a Abs. 2 Ziffer 4 und 5 BauNVO 1977 nicht zulässig.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 9 i.Verb.m. Abs. 5 BauNVO 1977 sind die nach § 4 a Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO 1977 allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 4 Ziffer 1 und 2 ist für die Flurstücke Nr. 124, 906/125, 122, 432, 1133/105, 1107/102, 101 sowie für die Teile der Flurstücke Nr. 655/100, 98, 99, und 1207/95, die nicht für die S-Bahn-Erweiterung in Anspruch genommen werden, nur eine Nutzung als Brauerei (Gaffel) zulässig.

1.5 Mit Ausnahme der Grundstücke Eigelstein Nr. 25 - 39, Am Salzmagazin Nr. 44 - 50 sowie Flurstück Nr. 560 an der Straße Am Salzmagazin sind gemäß § 4 a Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO 1977 oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

1.6 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO werden die nach § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen ausgeschlossen.

1.7 Gemäß § 9 Abs. 4 BBauG wird im Bebauungsplan gemäß § 103 Abs. 1 und Abs. 3 BauO NW i.V.m. § 1 der 1. DVO zum BBauG vom 29.4.1960 (GV.NW S. 153) i.d.F. der VO vom 25.6.1970 (GV.NW S. 393) folgende gestalterische Festsetzungen aufgenommen:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 103 Abs. 1 Ziffer 5 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in den besonderen Wohngebieten (WB) mit Ausnahme der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Grundstücke Eigelstein Nr. 47 - 63 i.E. d. § 70 Abs. 1 BauO NW gärtnerisch zugestalten und zu unterhalten.

1.8 Beschränkung der max. Eigenart + Begründung nach § 9 Abs. 6 BBauG

2. MK – Kerngebiet:

2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO 1977 wird wie folgt gegliedert:

Die nach § 7 Abs. 2 Ziffer 5, 6 und 7 BauNVO 1977 zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

2.2 Die nach § 7 Abs. 3 BauNVO 1977 vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO 1977 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2.3 Gemäß § 1 Abs. 5 i.Verb.m. Abs. 9 BauNVO 1977 sind die nach § 7 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO 1977 allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig.

3. Im gesamten Plangeltungsbereich ist bei Inbetriebnahme von Heizanlagen (Neubebauung) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG die Verwendung von festen oder flüssigen Brennstoffen ausgeschlossen.

4. Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BBauG wird zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG festgesetzt, daß Vorkehrungen zur Verminderung solcher Einwirkungen, hier: Lärmschutzfenster (passive Schallschutzmaßnahme), für die geplante Bebauung zu treffen sind.

5. Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehende Rechtsetzungen aufgrund des Preuss. Fluchtl. Ges. von 1875, des Aufbau Ges. NW und des BBauG treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

6. Es gilt die Baunutzungsverordnung 1977 (Bundesgesetzblatt I S. 1757).

x Berichtigung: Aufgrund einer Gesetzesänderung wurde die Grundlage für die gestalterischen Festsetzungen zum Satzungsbeschluß wie folgt berichtigt: § 5 der Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 24. November 1962 (GV NW S. 753)

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
Arbeitstitel: 3. Änderung nördlich S-Bahn/ Eigelstein in Köln-Altstadt/Nord

I. **Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67461/15**

Art der baulichen Nutzung

Unter **1. WB – Besonderes Wohngebiet** wird der Absatz 1.2 folgendermaßen ersetzt:

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im besonderen Wohngebiet (WB) die allgemein zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude und Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im besonderen Wohngebiet (WB) Einzelhandelsbetriebe in Form von Sex-Shops nicht zulässig.

Unter **1. WB – Besonderes Wohngebiet** wird der Absatz 1.4 ersatzlos gestrichen.

Unter **2. MK – Kerngebiet** wird folgende Nr. 2.4 eingefügt:

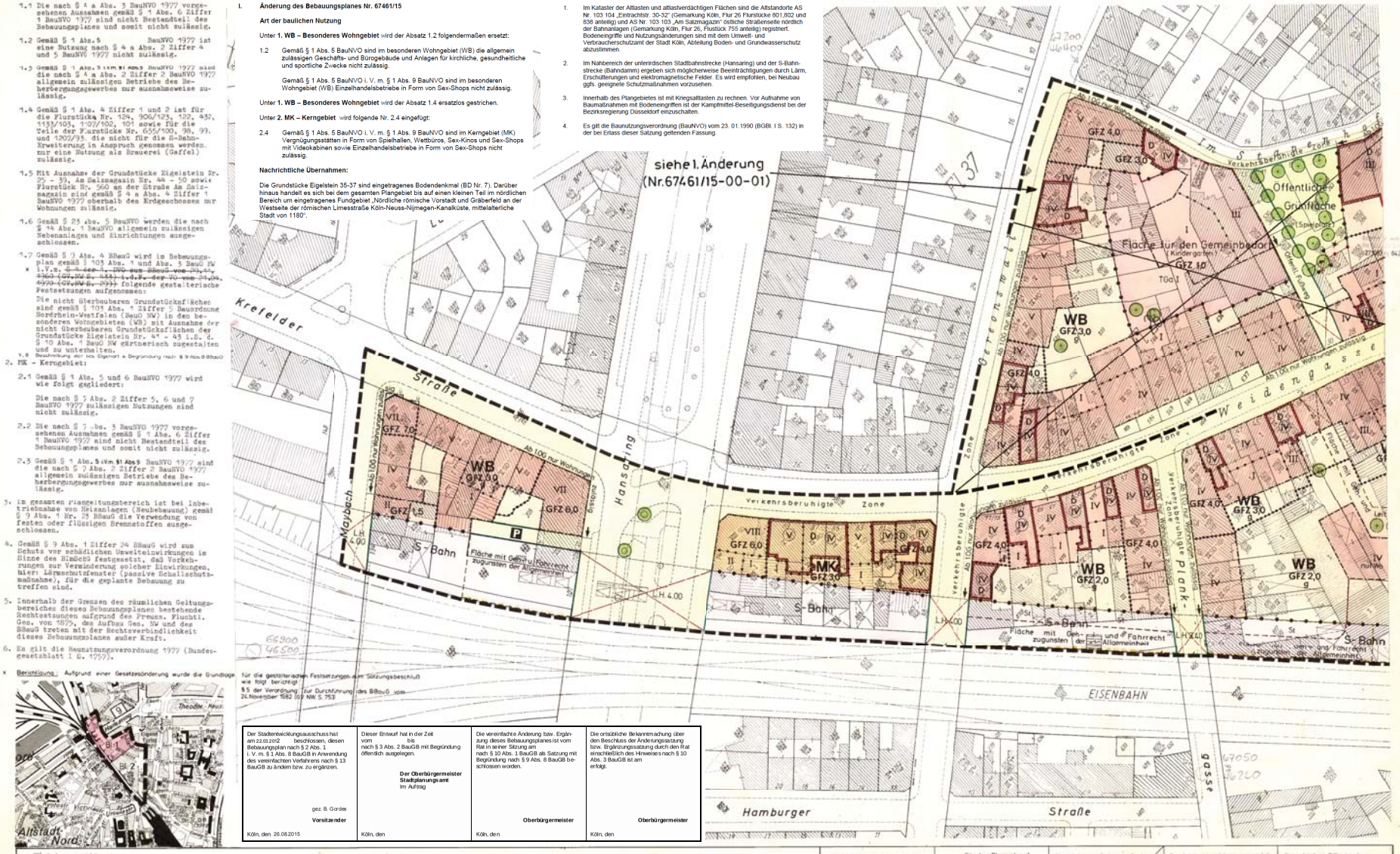
2.4 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Kerngebiet (MK) Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen, Wettbüros, Sex-Kinos und Sex-Shops mit Videokabinen sowie Einzelhandelsbetriebe in Form von Sex-Shops nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen:

Die Grundstücke Eigelstein 35-37 sind eingetragenes Bodendenkmal (BD Nr. 7). Darüber hinaus handelt es sich bei dem gesamten Plangebiet bis auf einen kleinen Teil im nördlichen Bereich um eingetragenes Fundgebiet „Nördliche römische Vorstadt und Gräberfeld an der Westseite der römischen Limesstraße Köln-Neuss-Nijmegen-Kanalküste, mittelalterliche Stadt von 1180".

Hinweise:

1. Im Kataster der Altlasten und altlastverdächtigen Flächen sind die Altstandorte AS Nr. 103 104 „Entrachtstr. 30-32" (Gemarkung Köln, Flur 26 Flurstücke 801,802 und 838 anteilig) und AS Nr. 103 103 „Am Salzmagazin" östliche Straßenseite nördlich der Bahnanlagen (Gemarkung Köln, Flur 26, Flustück 755 anteilig) registriert. Bodeneingriffe und Nutzungsänderungen sind mit dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln, Abteilung Boden- und Grundwasserschutz abzustimmen.
2. Im Nahbereich der unterirdischen Stadtbahnstrecke (Hansaring) und der S-Bahnstrecke (Bahndamm) ergeben sich möglicherweise Beeinträchtigungen durch Lärm, Erschütterungen und elektromagnetische Felder. Es wird empfohlen, bei Neubau ggfs. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.
3. Innerhalb des Plangebietes ist mit Kriegsaltlasten zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittel-Beseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.
4. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.



Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 22.03.2012 beschlossen, diesen Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zu ändern bzw. zu ergänzen.	Dieser Entwurf hat in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen.	Die vereinfachte Änderung bzw. Ergänzung dieses Bebauungsplanes ist vom Rat in seiner Sitzung am nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.	Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss der Änderungssatzung bzw. Ergänzungssatzung durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag gez. B. Gordes Vorsitzender	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister
Köln, den 26.08.2015	Köln, den	Köln, den	Köln, den

Zeichenerklärung

Bestand

vorh. Gebäude; Straßenbahngleisachse; Zahl der Vollgeschosse; Bäume; Bordstein; vorh. Höhenlage über NN

Planung

WS Kleinsiedlungsgebiet; WR Reines Wohngebiet; WA Allgemeines Wohngebiet; MD Dorfgebiet; MI Mischgebiet; MK Kerngebiet; GE Gewerbegebiet; GI Industriegebiet; WB Besonderes Wohngebiet; SO Sondergebiet

z.B. III / z.B. (II) / z.B. V/II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, zwingend, Höchst- u. Mindestgrenze; überbaubare Grundstücksfl.; GRZ Grundflächenzahl; GFZ Geschoßflächenzahl; BMZ Baumassenzahl; Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

offene Bauweise; nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig; nur Hausgruppen zulässig; nur Einzelhäuser zulässig; nur Doppelhäuser zulässig; geschlossene Bauweise; Straßenbegrenzungslinie; Begrenz. sonstiger Verkehrsflächen; Baulinie; Baugrenze; Straßenverkehrsflächen; Öffentl. Parkflächen; Flächen für die Landwirtschaft; Flächen für die Forstwirtschaft; Flächen für die Land- oder Forstwirtschaft; Öffentl. Grünflächen; Private Grünflächen; Parkanlage; Dauerkleingärten; Sportplatz; Spielplatz

Grenze zwischen Geschoßzahlen; Grenze zwischen Geschoßflächenzahlen; Begrenzung von Nutzungsgebieten; Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen; Flächen für Bahnanlagen; Stellplätze; Garagen; Gemeinschaftsstellplätze; Gemeinschaftsgaragen; Tiefgaragen; Fläche für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen; Trafostation; Umspannwerk; Gasdruckregelstation; Anlagen die dem Denkmalschutz unterliegen; Flächen die dem Landschaftsschutz unterliegen; Flächen für den Gemeinbedarf; Kindergarten; Kindertagesstätte; Schule; Kirche

SD Satteldach; FD Flachdach; MD Mansarddach; Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern; Bäume zu erhalten; Bäume zu pflanzen; Neue Höhenlage über NN; Durchgang / Durchfahrt; Denkmalschutzwürdige Anlagen; forfallende Festsetzung

Stadt Köln
Bebauungsplan
Nr. 67 461/15-1
M. 1:500

Es wird bescheinigt, daß die Darstellung den Zustand vom Juli 1980 entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Vermessungs-u. Katasteramt
Köln, den 15.6.1982

Für den Planentwurf
Stadtplanungsamt
Köln, den 21.10.1982
Lfd. Stadtbaudirektor
Dezernat für Stadtentwicklung
Köln, den 24.6.1982
Beigeordneter

Planaufstellung-Änderung-Ergänzung vom Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung am 19.. gemäß § 2 Abs. 1 BBau G vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) beschlossen und am 19.. ortsüblich bekannt gemacht
Köln, den 19..
Der Oberbürgermeister

Das Anhörungsverfahren gemäß § 2a Abs. 2 und 3 BBau G hat in der Zeit vom bis am 18.04.1980 stattgefunden.
Köln, den 14.7.1982
Der Bezirksvorsteher
Köln, den 1.7.1982
Der Oberbürgermeister

Dieser Planentwurf hat in der Zeit vom 17.06. bis 17.09. 1982 gemäß § 2a Abs. 6 Bundesbaugesetz offengelegen.
Köln, den 6.10.1982
Der Oberstadtdirektor Stadtplanungsamt Im Auftrag

Dieser Plan ist aufgrund von Bedenken und Anregungen nach einer eingeschränkten Beteiligung gemäß § 2 a Abs. 7 B Bau G durch Beschluß des Rates vom 27.10. 1983 geändert worden.
Köln, den 3.11.1983
Der Oberbürgermeister

Dieser Plan ist vom Rat in seiner Sitzung am 27.10. 1983 mit Begründung nach § 9 Abs. 8 B Bau G gemäß § 10 B Bau G als Satzung beschlossen worden.
Die Gestaltungsfestsetzungen sind Bestandteil der Satzung (§ 103 Abs. 3 Bau O NW).
Köln, den 3.11.1983
Der Oberbürgermeister

Dieser Plan ist gemäß § 11 B BauG mit Verfügung vom 19.. genehmigt worden.
Köln, den 19..
Der Regierungspräsident im Auftrag

Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes einschließlich des Hinweises nach § 12 B Bau G ist am 12.03. 1984 erfolgt.
Köln, den 12.03.1984
Der Oberbürgermeister