Anlage 4

A Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB

1.1 Hotel

Zulässig sind Nutzungen, die dem Hotelbetrieb dienen, insbesondere:
- Hotelzimmer
- Büros und Personalräume
- Fortbildungs- und Schulungseinrichtungen
- Fitness- und Wellnessstudio bis max. 40 m² Geschossfläche
- Gastronomie bis max. 400 m² Geschossfläche.
- In dem Bereich des Erdgeschosses, der Fassaden zur Straße Eigelstein aufweist, sind nur Gasträume als Teil der Hotel-Lobby zulässig.

Ergänzende nicht wesentlich störende sonstige gewerbliche Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig. Vergnügungsstätten und Sex-Kinos sowie Einzelhandelsbetriebe in Form von Sex-Shops sind ausgeschlossen.

1.2 Wohnen

Zulässig sind ab dem 1. OG ausschließlich Wohnnutzungen sowie Räume für freie Berufe, die sich der Wohnnutzung unterordnen.
Im Erdgeschoss sind ausschließlich Läden, nicht störende Gewerbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Einzelhandelsbetriebe in Form von Sex-Shops sind ausgeschlossen. Die Geschossbezeichnungen beziehen sich auf die Straße Am Salzmagazin.

1.3 Bedingte Festsetzung

Gemäß § 12 Absatz 3a BauGB i. V. mit § 9 Absatz 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB

2.1 Zulässige Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO kann die festgesetzte GRZ durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 2 BauNVO, durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Nebenanlagen und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

2.2 Gebäudehöhen

Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen folgendermaßen festgesetzt: oberer Abschluss der Gebäudeaußenwand (Oberkante Attika) als zwingende Höhe über NHN - oberer Abschluss der Dachhaut (Gebäudehöhe) als maximale Höhe über NHN. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten - wie haustechnische Anlagen, Aufzugüberfahrten, Treppenhäuser und dergleichen - ist nicht zulässig.

3 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB und § 23 BauNVO

Gemäß § 23 Absatz 2 Satz 3 und § 23 Absatz 3 Satz 3 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen folgende Ausnahmen festgesetzt:
Die straßenbegleitende Baulinie entlang der Straße Eigelstein darf durch ein Vordach mit einer lichten Höhe von maximal 3,0 m im Eingangsbereich des Hotels auf einer Breite von maximal 5,0 m um bis zu 1,5 m überschritten werden.
Die zeichnerisch festgesetzten Baulinien und Baugrenzen dürfen durch Balkone an der Ostfassade des geplanten Wohngebäudes Am Salzmagazin in einer Tiefe von maximal 1,5 m und auf maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge überschritten werden.

4 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2a BauGB

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2a BauGB in Verbindung mit § 6 BauO NRW wird das Maß der Tiefe der Abstandfläche für im Bebauungsplan durch Baulinien eingefasste Gebäude(teile)
- im Bereich der Baulinie an der Straße Am Salzmagazin auf 0,2 H
- im Bereich der östlichen/rückwärtigen Baulinien der Baufläche „Wohnen" auf 0,3 H
- und im Bereich der Baulinien an der Straße Eigelstein auf 0,3 H

reduziert.

5 Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB

Gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur Nebenanlagen nach § 14 Absatz 2 BauNVO sowie die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Nebenanlagen und die bauordnungsrechtlich erforderlichen Kleinkinderspielplätze zulässig.

Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze ausschließlich in unterirdischen Anlagen (Tiefgaragen) zulässig sind. Innerhalb der Tiefgarage sind Lagerflächen, Abstellräume, Technik- und Nebenräume sowie Abstellplätze für Fahrräder gemäß § 51 BauO NRW zulässig.

6 Durchwegung

Zwischen den Straßen Eigelstein und Am Salzmagazin wird auf dem Grundstück in einer Breite von mind. 2,50 m eine fußläufige Wegeverbindung über Durchgänge in der geplanten Bebauung hergestellt. Weitere Regelungen erfolgen im Durchführungsvertrag.

7 Grünfestsetzungen

7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB sind die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wie folgt zu gestalten:

7.1.1 Pflanzfläche Wohnen
Es ist Rasen einzusäen und ein Baum BF 31 (GH 741) am zeichnerisch festgesetzten Standort zu pflanzen. Für die Baumpflanzung BF 31 (GH 741) ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 120 cm (incl. Drainschicht) zu erhöhen; das durchwurzelbare Substratvolumen muss mind. 25 m³ je Baumstandort betragen.

7.1.2 Tiefgaragenbegrünung
Tiefgaragen oder unterirdische Gebäudeteile sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer mindestens 60 cm tiefen Bodensubstratschicht zzgl. einer Drainschicht fachgerecht zu überdecken und mit Rasen und Gräsern einzusäen, alternativ mit Stauden und Gehölzen zu bepflanzen. An den zeichnerisch festgesetzten Standorten der nördlichen Begrünungsfläche sind zwei Bäume BF 31 (GH 741) zu pflanzen. An den zeichnerisch festgesetzten Standorten der südlichen Begrünungsfläche sind drei Bäume BF 31 (GH 741) zu pflanzen, für welche die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 120 cm (incl. Drainschicht) zu erhöhen ist; das durchwurzelbare Substratvolumen muss mind. 25 m³ je Baumstandort betragen.

7.2 Dachbegrünung

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 a BauGB sind die Dachflächen von Gebäuden wie folgt zu begrünen:

7.2.1 Die Dächer sind bei einer Vegetationsschicht von mind. 10 cm mit Sedumgesellschaften (DC 1 / NB 6243), Magerrasen (DC 3 / NB 6244) sowie Gräsern, Stauden und/oder bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.2.2 Die vor zurückgestaffelten obersten Geschossen liegenden schmalen Dachflächen sind bei einer Vegetationsschicht von mind. 8 cm mit Sedumgesellschaften (DC 1 / NB 6243) und Magerrasen (DC 3 / NB 6244) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

7.2.3 Ausgenommen von der Bepflanzung sind über der Dachbegrünung aufgeständerte Photovoltaikelemente sowie die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten technischen Dachaufbauten und Terrassen/Holzdecks sowie Dacheinfassungen und notwendige Rettungswege.

7.3 Fassadenbegrünung

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 a BauGB sind die Grundstückseinfassungen (Mauern, Zäune) entlang der nördlichen und der südlichen Grundstücksgrenzen mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Die Pflanzqualitäten werden dem Durchführungsvertrag entsprechend umgesetzt.

8 Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB

8.1 Lärmpegelbereiche

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (Ausgabe November 1989, Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu treffen sind. Weicht das Bauvorhaben von der Baugrenze ab, unterschreitet es die zulässigen Gebäudehöhen oder weist das tatsächlich beantragte Bauvorhaben eine abweichende Gebäudegeometrie auf, ist für diesen Einzelfall im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachzuweisen.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich nach DIN 4109 nachgewiesen wird.

8.2 Fensterunabhängige Belüftung

Im Bereich „Wohnen" sind Wohn- und Schlafräume sowie Kinderzimmer mit Westausrichtung zur Straße Am Salzmagazin mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung auszurüsten, sodass ein Öffnen der Fenster zum Lüften nicht notwendig ist. Auf eine fensterunabhängige Belüftung kann für Schlaf- und Kinderzimmer mit Ostausrichtung zum Blockinnenbereich verzichtet werden, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von 45 dB (A) im Nachtzeitraum eingehalten wird.

8.3 Grundrissorientierung

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind alle Wohnungen mit durchgesteckten Grundrissen zu realisieren. Je Geschoss sind ein bis zwei Wohnungen mit jeweils zweiseitiger Belichtung zu planen. Im 1. und 2. OG Wohnen sind zum Zwecke der ausreichenden Belichtung ausschließlich Maisonettewohnungen über beide Etagen zulässig. Terrassen bzw. Balkone sind nach Osten zum ruhigen Innenhof zu planen. Die Geschossbezeichnungen beziehen sich auf die Straße Am Salzmagazin.

8.4 Prallscheibe

Die Fenster der Aufenthaltsräume in der Fassade des Wohngebäudes zur Straße Am Salzmagazin sind ab dem 2. OG Wohnen mit einer vorgehängten Prallscheibe auszustatten. Die Prallscheibe muss eine Durchgangsschalldämmung (bewertetes Schalldämmmaß R'w) von mindestens 25 dB bezogen auf das Frequenzspektrum aus dem Schienenverkehr aufweisen, schallabsorbierende Verkleidungen der Fensterlaibungsflächen besitzen und sicher stellen, dass nachts 0,5 m vor dem geöffneten Innenfenster ein Dauerschallpegel von weniger als 60 dB(A) anliegt. Die Geschossbezeichnungen beziehen sich auf die Straße Am Salzmagazin.

9 Höhenlage der Geländeoberfläche

Die in der Planzeichnung festgesetzten Geländeoberflächen werden als maximale Geländehöhen definiert.

10 Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 86 Absatz 1 Nr. 1 und Absatz 4 BauO NRW

10.1 Dachform

Es sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 5 °zulässig.

10.2 Werbeanlagen

Hinweis:
Ein Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich der „Satzung über Anbringungsort, Abmessungen, und Ausgestaltung von Werbeanlagen für einen Teil der Ortslage Köln-Altstadt/Nord im Bereich Eigelstein/Weidengasse vom 01.04.2011 Arbeitstitel: Werbesatzung Eigelstein/Weidengasse" welche am 13.04.2011 im Amtsblatt der Stadt Köln bekannt gemacht wurde (nachfolgend „Werbesatzung Eigelstein/Weidengasse")

Die mittels dieses Bebauungsplans festgesetzten Gestaltungsregeln gehen den Regelungen der Werbesatzung Eigelstein/Weidengasse vor und gelten abschließend für den Planbereich.

(1) Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Werbeanlagen ausschließlich unter den unten stehenden Voraussetzungen an folgenden zeichnerisch im Bebauungsplan dargestellten Gebäudefassaden an der Stätte der Leistung zulässig:
- an den zu den Straßen „Eigelstein" und „Am Salzmagazin" ausgerichteten Gebäudefassaden
- an der Südfassade des ostwest ausgerichteten Gebäuderiegels
- an der zur Bahntrasse orientierten Fassade des parallel zur Bahntrasse an der südwestlichen Grundstücksgrenze angrenzenden Gebäudeabschnitts.

(2) Sofern die Voraussetzungen des Absatzes 1 gegeben sind, sind flächig auf der Fassade angebrachte Werbeanlagen zulässig, wenn sie alle nachfolgenden Vorschriften einhalten:

1. Entlang der Straßen „Eigelstein" und „Am Salzmagazin" dürfen Werbeanlagen nur im Bereich des Erdgeschosses bis zur Unterkante der Fenster des ersten Obergeschosses angebracht werden. Die Geschossbezeichnungen beziehen sich auf die jeweilige Straße.

An der Südfassade des ostwest ausgerichteten Gebäuderiegels dürfen Werbeanlagen nur über den Fenstern des ersten Obergeschosses und bis zur Unterkante des Fensters des zweiten Obergeschosses angebracht werden. Die Geschossbezeichnungen beziehen sich auf die Straße Eigelstein.

Parallel zur Bahntrasse dürfen Werbeanlagen nur über den Fenstern des zweiten Obergeschosses und bis zu Unterkante der Fenster des dritten Obergeschosses angebracht werden. Die Geschossbezeichnungen beziehen sich auf die Straße „Am Salzmagazin".

2. Werbeanlagen müssen so angeordnet werden, dass sie Fenster- und Schaufensterflächen weder teilweise noch vollständig verdecken.

Das Bekleben der Schaufensterflächen mit Folien oder ähnlichem ist ausnahmsweise
- entlang der Straße „Eigelstein" zulässig, wenn die beklebte Fläche jeweils eine Fläche von 0,8 m² nicht überschreitet
- entlang der Straße „Am Salzmagazin" und parallel zur Bahntrasse zulässig, wenn die beklebte Fläche nicht höher oder breiter als 0,3 m ist

und jeweils nicht mehr als insgesamt 10% der jeweiligen Schaufensterfläche einnimmt.

Anlagen zum Sichtschutz für Büros, Arztpraxen oder ähnlichem im Erdgeschoss fallen nicht unter diese Festsetzung, solange sie ausschließlich dem Zwecke des Sichtschutzes dienen und nicht als Werbefläche genutzt werden.

3. Werbeanlagen dürfen grundsätzlich eine zusammenhängende Fläche von max. 1,5 m² beanspruchen.

4. Schriftzüge aus freigestellten Einzelbuchstaben dürfen abweichend von Nummer 3 auf einer größeren zusammenhängenden Fläche als 1,5 m² der Wand angebracht werden, wenn jeder Einzelbuchstabe eine maximale Höhe von 0,75 m nicht überschreitet.

5. Die gesamte Werbefläche an einer Gebäudewand darf folgende Werte nicht überschreiten:
- an den zur Straße „Eigelstein" gerichteten Gebäudefassaden max. 14 m²
- an den zur Straße „Am Salzmagazin" gerichteten Gebäudefassaden max. 4 m²
- an der Südfassade des ostwest-ausgerichteten Gebäuderiegels max. 5 m²
- an der zur Bahntrasse orientierten Fassade des parallel zur Bahntrasse verlaufenden und an der südwestlichen Grundstücksgrenze angrenzenden Gebäudeabschnitts max. 6 m².

6. Die Werbeanlagen dürfen maximal 0,25 m vor die Bauflucht auskragen und in den Straßenraum hineinragen. Maßgeblich ist der Abstand zwischen der aufgehenden Fassade des Anbringungsgebäudes (Hauswand) und dem parallel dazu entferntesten Punkt der Werbeanlage.

7. Zur Beleuchtung von Werbeanlagen sind nur hinterleuchtete oder selbst leuchtende Werbeanlagen zulässig.

8. Die Werbeanlagen dürfen keine wechselnden oder bewegten Sichtflächen oder eine entsprechende Beleuchtung (einschließlich Lichtprojektionen) haben.

(3) Sofern die Voraussetzungen des Absatzes 1 gegeben sind, sind senkrecht zur Fassade stehende Werbeanlagen zulässig, wenn sie alle nachfolgenden Vorschrifteneinhalten:

1. Derartige Werbeanlagen sind nur an Gaststätten und Hotels zulässig.

2. Die Festsetzungen des Absatzes 2 Nummern 1, 5, 7 und 8 gelten entsprechend.

3. Die Werbeanlagen dürfen bis zu 1,00 m vor die Bauflucht auskragen und in den Straßenraum hineinragen. Maßgeblich ist der Abstand zwischen der aufgehenden Fassade des Anbringungsgebäudes (Hauswand) und dem parallel dazu entferntesten Punkt der Werbeanlage. Die Fläche der jeweiligen Werbeanlagen darf incl. der Befestigung 0,5 m² pro Seite nicht überschreiten.

(4) Werbeanlagen auf Staubschutznetzen an Baugerüsten sind für die Dauer der notwendigen Arbeiten und im Höchstmaß von 25 m² pro Gebäude zulässig.

(5) Werbeanlagen an Erkern und Balkonbrüstungen sind unzulässig.

B Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

1 Kennzeichnung gemäß § 9 Absatz 5 BauGB

Ein Teil des Plangebietes ist als Altlaststandort Nr. 103103 „Am Salzmagazin" im Altlastenkataster der Stadt Köln eingetragen.

Sollten im Rahmen der Aushubmaßnahmen optisch oder geruchlich verunreinigtes Aushubmaterial und/oder andere gefährliche Abfälle angetroffen werden bzw. durch die vorangegangene Nutzung entstandene, umweltrelevante Verunreinigungen festgestellt werden, ist die Abteilung Immissionsschutz, Wasser- und Abfallwirtschaft (IWA) des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

2 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Absatz 6 BauGB

Der südwestliche Grundstücksteil liegt im Bereich des eingetragenen Bodendenkmals Nummer 24.

C Hinweise

1 Im Plangebiet und in der Straße Am Salzmagazin ist bei einem 100jährlichen Regenereignis mit einer Überflutung zu rechnen.

2 Das Plangebiet liegt im archäologischen Fundgebiet "Nördliche römische Vorstadt und Gräberfeld an der Westseite der römischen Limesstraße Köln - Neuss- Xanten - Nijmegen - Kanalküste; mittelalterliche Stadt von 1180". Die Realisierung der Planung führt zu einer Zerstörung des unterirdischen Denkmalbestandes, der vorab im Rahmen archäologischer Ausgrabungen wissenschaftlich erforscht und dokumentiert werden muss.

3 Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen lieferten Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

4 Für die Pflanzmaßnahmen und Pflanzqualitäten gelten die Grundsätze zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß den Biotoptypen der Anlage zur Satzung der Stadt Köln vom 15.12.2011 zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a bis c BauGB (Amtsblatt Nummer 1 vom 04.01.2012).

5 DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde 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.

6 Für das Plangebiet liegen lokale geringfügige Verunreinigungen des Bodens mit Polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) vor. Dabei handelt es sich zum einen um die Auffüllung in einem kleinen nicht bebauten Bereich im Südwesten des Grundstücks und zum anderen um umgelagertes gegeogenes Material unter der Bodenplatte des Kellergeschosses im zentralen Grundstücksbereich. Im Bereich des geplanten Wohnhauses und der Gartenfläche wurden keine PAK-Verunreinigungen festgestellt. Ein akuter Handlungsbedarf bzw. Hinweise auf eine Grundwassergefährdung ist von dem nachgewiesenen PAK in Zusammenschau der vorgefundenen Standortrahmenbedingungen aus gutachterlicher Sicht aktuell nicht abzuleiten.

Sollten im Rahmen der Aushubmaßnahmen optisch oder geruchlich verunreinigtes Aushubmaterial und/oder andere gefährliche Abfälle angetroffen werden bzw. durch die vorangegangene Nutzung entstandene, umweltrelevante Verunreinigungen (z.B. Ölkontaminationen) festgestellt werden (Geruch, Aussehen, etc.) ist die Abteilung Immissionsschutz, Wasser- und Abfallwirtschaft (IWA) des Umwelt- und Verbraucherschutzamtes der Stadt Köln unverzüglich zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen. Des Weiteren ist der Bauherr bei Antreffen von nicht bekannten optisch oder geruchlich verunreinigtem Bodenmaterial verpflichtet dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt einen Gutachter zu benennen, der die notwendigen Untersuchungen durchführt und die Risiken beurteilt.

D Rechtsgrundlagen

1 Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGl. I S. 2414).

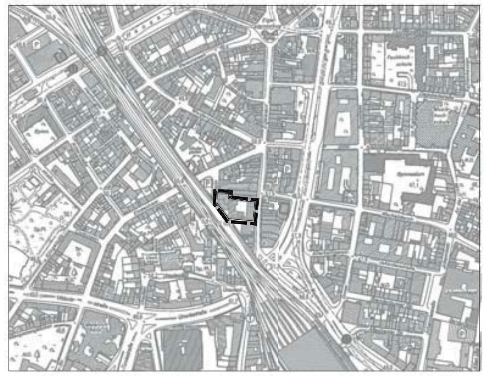
2 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I. S. 132).

3 Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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.

6 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.



Zeichenerklärung

Planung

- Wohnen/ Hotel — Art der baulichen Nutzung
- IV — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (Bezugshöhe: mittlere Höhe OK Gehweg der an das Grundstück angrenzenden Straßen Eigelstein bzw. Am Salzmagazin)
- GRZ 0,7 — Grundflächenzahl
- GFZ 3,5 — Geschossflächenzahl
- GH max. ... m ü.NHN — maximale Gebäudehöhe (Oberkante Dachhaut) in Metern über Normalhöhennull
- Umgrenzung unterschiedlicher Geländeoberflächen (GOF) als maximale Höhen über NHN
- g — geschlossene Bauweise
- Baulinie
- A B — zwingende Gebäudehöhe (Oberkante Attika): 73,2 m ü. NHN
- B C — zwingende Gebäudehöhe (Oberkante Attika): 74,7 m ü. NHN
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich für Ein- und Ausfahrten (TG) und zur Durchwegung
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Bäume zum Anpflanzen
- TG — Umgrenzung Tiefgarage
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- LPB VI — Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- Durchgangsbereich, Lichte Höhe mind. 2,5 m

Kennzeichnung

- Altlastenverdachtsfläche Nr. 103103

Nachrichtliche Übernahme

- B — Bodendenkmal

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VBP) 674613/02
Eigelstein 41 - Köln-Altstadt-Nord Blatt 1

Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Blatt 2)

Maßstab 1:

0 10 15 25m

Stadt Köln
Die Oberbürgermeisterin

Stand: 11.05.2017

Bestand

- vorhandene Gebäude
- Durchfahrt
- I,III — Zahl der Vollgeschosse
- S,W — Dachform
- Baum
- Bahngleise
- Bordstein
- topografische Begrenzung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- × 46.71 — vorhandene Höhenlage über NHN

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanZV entspricht. (Stand) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Reiner Ruhmhardt Köln, den	Für den Planentwurf Vorhabenträger Köln, den	Dezernat VI, Stadtentwicklung, Planen und Bauen Beigeordneter Köln, den	Der Stadtentwicklungsausschuss hat die Planaufstellung am 23.06.2016 nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen und am 27.07.2016 ortsüblich bekannt gemacht. gez. Reker Oberbürgermeisterin Köln, den 12.07.2016	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom bis (am) nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Bezirksbürgermeister/in Köln, den
Der Planentwurf hat in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen. Die Oberbürgermeisterin Stadtplanungsamt im Auftrag Köln, den	Der Planentwurf hat in der Zeit vom bis nach § 4 Abs. 3 BauGB mit Begründung erneut öffentlich ausgelegen. Die Oberbürgermeisterin Stadtplanungsamt im Auftrag Köln, den	Der Rat hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am nach § 10 Abs. 1 als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen. Oberbürgermeisterin Köln, den	Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt. Oberbürgermeisterin Köln, den	