Zeichenerklärung

Bestand

- vorhandene Gebäude
- Zahl der Vollgeschosse
- zulässige Bauhöhe/Höhe
- Dachform
- Baum
- Bahngleise
- Bordstein
- topographische Begrenzung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- 48,71 vorh. Höhenlage über NN

Planung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- G Industriegebiet
- SO Sondergebiet
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- BMZ Baumassenzahl
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z.B. III zwingend
- z.B. V/II Hinweis: u. Mindestgrenze
- g geschlossene Bauweise
- o offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- Hauptfirstrichtung
- Baulinie
- Baugrenze
- Grenzen bes. vorgeschriebener Nutzungen sowie zw. Mischer baulicher Nutzungen
- Grenzen unterschiedlicher Nutzungsarten
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Gem Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- Tgr Tiefgaragen
- Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen
- Straßenbegrenzungslinie
- öffentliche Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentl. Parkflächen
- Einfriedungsbereich
- Bereich ohne Ein- u. Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
- G Gemeinschaftsanlagen
- Öffentl. Grünflächen
- Private Grünflächen
- Flächen für die Landwirtschaft
- Wald
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen bei schraffen Flächen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Baum zu erhalten
- Baum zu pflanzen
- Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- D Denkmalschutz
- Flächen die dem Landschaftsschutz unterliegen
- Grenze des Wasserschutzzone
- Flächen für Bahnanlagen
- H Max Höhe

Es wird bescheinigt, daß diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Punkt V 90 entspricht
Stand 3/94

Vermessungs- u. Katasteramt
Abteilung für Automation, Kartographie und Ortsbaurecht
gez. Stich
Köln, den 15.11.1995

Für der Planentwurf
Stadtplanungsamt
gez. Hoferichter
Köln, den 01.07.1995
Dezernat für Wirtschaft und Stadtentwicklung
gez. Fruhner
Köln, den 01.01.1996

Die Bürgerbeteiligung hat in der Zeit vom bis gemäß § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden
Köln, den
Bezirksvorsteher

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 15.07. bis 16.08.1996 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich gelegen
Köln, den 15.08.1996
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
Im Auftrag
gez. Sabach

Die Aufstellung des Planentwurfs mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist vom Rat am 27.06.1996 beschlossen worden.
Siegel
gez. Burger
Oberbürgermeister
Köln, den 04.07.1996

Der Rat hat gemäß § 3 Abs. 3 BauGB nach einer eingeschränkten Beteiligung nach § 13 Abs. 1 BauGB durch Beschluß des Rates am gerafft worden.
Oberbürgermeister
Köln, den

Diese Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB am 20.01.1997 angezeigt worden. Zu diesem Plan wurden die Verfügung vom 26.03.1997 Az: 35.2.12-0301-04.97 Bezirksregierung Köln
Siegel
Im Auftrag
Köln, den 26.03.1997

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat in seiner Sitzung am 10.12.96 mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden.
Siegel
Oberbürgermeister
Köln, den 20.12.1996

Die ortsübliche Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens (§ 11 Abs. 3 BauGB) für diesen Bebauungsplan einschließlich des Hinweises nach § 12 BauGB ist am 20.05.1997 erfolgt
Siegel
Oberbürgermeister
...V. Carnehm
Köln, den 23.9.97

HINWEISE:

1. Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehende Rechtsverordnungen aufgrund des Preuß. Fluchtliniengesetzes von 1875, des Aufbaugesetzes Nordrhein-Westfalen und des Bundesbaugesetzes treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990.
3. Das Profil sowie die Baumstandorte innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind nur zur Information dargestellt.
4. Das Plangebiet ist durch Verkehrs- und Schienenverkehrslärm sowie Gewerbelärm vorbelastet.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN:

Folgende nach anderen gesetzlichen Bestimmungen getroffenen Festsetzungen sind in den Bebauungsplan übernommen worden:

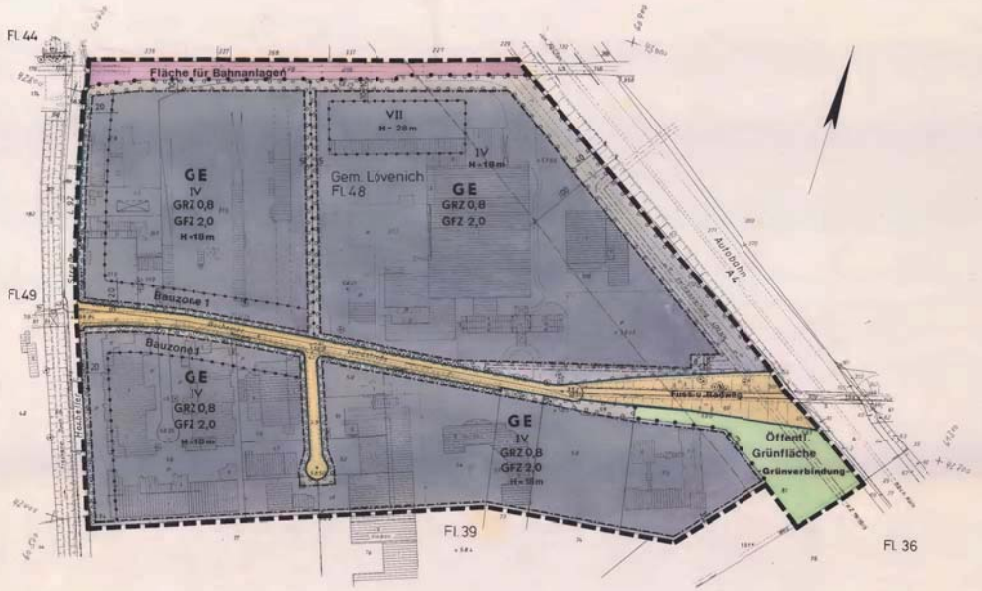
Die Bestimmungen des Bundesfernstraßengesetzes (FStrG) für die Autobahn 4 (A 4) insbesondere hinsichtlich der Bauverbots- und Baubeschränkungszonen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN:

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NW gilt für die Stellplatzbegrünung:

Auf den privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene Gruppe von vier Stellplätzen ein großkroniger einheimischer Laubbaum (z. B. Stieleiche, Ahorn) in der Pflanzqualität 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen.

Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 4 m² mit heimischen bodendeckern, wie z. B. Efeu, Taubnessel oder Storchschnabel zu begrünen.



Achtung: Dieser Plan ist tlw. überplant.
Rechtsverbindliche Bereiche siehe
B-Plan-Übersicht.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

I. Gewerbegebiet

1. Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet in Verbindung mit der Abstandsliste vom 24.11.1994 (Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft) wie folgt gegliedert:

   Anlagen und Betriebe der Abstandsklasse 7 - IV sowie Anlagen und Betriebe mit vergleichbaren Emissionsgrad sind nicht zulässig.

2. Gemäß § 1 Abs. 4 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet in den mit EZ 1 gegliederten Bereich nur Büro-, Verwaltungs- und Sozialgebäude sowie Ausstellungsräume zulässig.

3. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die im Gewerbegebiet allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

4. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

5. Gemäß § 1 Abs. 7 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet Schank- und Speisewirtschaften sowie Einzelhandelsbetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten, nicht zulässig. Verkaufsstellen, die in unmittelbaren betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Betrieben stehen und baulich untergeordnet sind, können ausnahmsweise zugelassen werden.

6. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind im Gewerbegebiet Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des Betonfertigteilwerkes (Flurstück 135, Flur 48) sowie des Asphaltwerkes (Flurstücke 45, 117 und 118, Flur 48) zulässig, soweit sie zu keiner unzulässigen Geräuschbelastung der angrenzenden Gewerbebetriebe führen.

   Die Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen haben sich auch auf die Anlagen, die heute schon mit ihrer Höhe über der in Plan festgesetzten Höhe liegen und auf die im nördlichen Teil des Grundstückes liegende Gleisanlage.

II. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen mit 10 m bzw. 28 m für das Hochregallager als Höchstgrenze festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt dabei die Gebäudekante bzw. Oberkante der baulichen Anlagen (H); als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes des Baugrundstückes an der Grenze zwischen Verkehrsfläche und zweiseitigem Grundstück. Grenzt ein Grundstück an mehrere Verkehrsflächen, ist die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes für jede Grundstücksgrenze, die an einer Verkehrsfläche liegt, zu ermitteln und aus den vorhandenen Höhen ein Mittelwert zu bilden. Die maximale Höhe schließt technische und betriebstechnische Anlagen und Aufbauten (z. B. Kamine, Be- und Entlüftungen, Maschinenräume für Aufzüge etc.) und werbeanlagen ein.

III. Begrünung

1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind die privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die öffentliche Grünfläche und die Fassaden wie folgt zu begrünen:

   Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

   - In den 10 m breiten Pflanzstreifen sind im Einzelabstand von 15 m zwei versetzte Reihen von einheimischen, großkronigen Laubbäumen (z. B. Winterlinden) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen. Unterpflanzung mit Sträuchern in der Pflanzqualität 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm, wie Hartriegel, Haselnuß, Weißdorn und Hundsrose.
   - In den 5 m breiten Pflanzstreifen ist in Einzelabstand von 15 m eine Reihe von einheimischen, großkronigen Laubbäumen (z. B. Vogelkirsche und Buche) in der Pflanzqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 20/25 cm Stammumfang zu pflanzen. Unterpflanzung wie in den 10 m breiten Pflanzstreifen. Alternativ zu der Strauchpflanzung Ansaat mit Landschaftsrasen.

   Öffentliche Grünfläche

   Flächige Baum- und Strauchpflanzungen mit den Baumarten Stieleiche 30 %, Rotbuche 50 % und Hainbuche 20 %. An der Grenze zum GE-Gebiet ist ein 10 m breiter Gehölzstreifen mit den Arten Weißdorn 50 %, Pfaffenhütchen 10 % und Schwarzer Holunder 20 % zu pflanzen.

   Private Grundstücksflächen

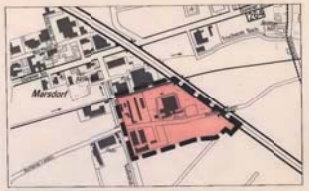
   - Pro Baugrundstück sind mind. 60 % der Freifläche (= Grundstücksgröße abzüglich der zulässigen Grundfläche) mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
   - Je 150 m² der v. g. Freifläche ist ein Baum der potentiellen natürlichen Vegetation anzupflanzen.

   Fassadenbegrünung

   Fassadenflächen sind mind. zu 30 % mit rankenden bzw. kletternden Pflanzen, wie z. B. Efeu und Wein zu begrünen.

IV. Lärm

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, daß das Bewertungsschalldämmß (R'w res) der Umfassungsbauteile (z. B. Außenwände, Dächer, Türen, Fenster) von Aufenthaltsräumen 40 dB (in einem Abstand von 80 m zur Begrenzung der BAB) und für den übrigen Planbereich 35 dB betragen muß.



Marsdorf Ost

Bebauungsplan Nr. 60429/02

Maßstab 1: 2000

0 100 200m

Stadt Köln Der Oberstadtdirektor

Anlage 3