

# **ANLAGE 5**

611-2Klau0314-2021

## **Textliche Festsetzungen**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Gemäß § 1 Absatz 3 BauNVO werden im Bebauungsplan die Baugebiete "allgemeines Wohngebiet" (**WA**) nach § 4 BauNVO und "besonderes Wohngebiet" (**WB**) nach § 4a BauNVO festgesetzt. Die vorgenannten Wohngebiete sind entsprechend ihrer differenzierten Zweckbestimmung gegliedert (**WA 1** und **WA 2** sowie **WB 1** bis **WB 4**).
- 1.2 Gemäß § 1 Absätze 5 bis 9 BauNVO wird für das **WA 1** festgesetzt:
- a) Folgende nach § 4 Absatz 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sind nicht zulässig:
    - die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie
    - Schank- und Speisewirtschaften.
  - b) Folgende nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind nicht zulässig:
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - Anlagen für Verwaltungen,
    - Gartenbaubetriebe,
    - Tankstellen.
  - c) Oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.
  - d) In den durch **farbliche** Kennzeichnung bestimmten Baugebietsflächen sind Nebenanlagen und sonstige Einrichtungen (ohne Gasträume) von Schank- und Speisewirtschaften, die gemäß der Festsetzung nach Nummer 1.3 b) planungsrechtlich genehmigungsfähig sind, im Erd- und Untergeschoss ausnahmsweise zulässig.
- 1.3 Gemäß § 1 Absätze 5 bis 9 BauNVO wird für das **WA 2** festgesetzt:
- a) Folgende nach § 4 Absatz 2 BauNVO allgemein zulässige Arten von baulichen Anlagen sind nicht zulässig:
    - Läden und andere Verkaufsstellen, die überwiegend Getränke und/oder Speisen zum Verzehr anbieten (Kioske),
    - Trinkhallen und Imbisse,
    - Sex- und Erotikshops.
  - b) Folgende nach § 4 Absatz 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung ist nur ausnahmsweise und nur unterhalb des 1. Obergeschosses zulässig:
    - die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften.
  - c) Folgende nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen beziehungsweise folgende Arten von baulichen Anlagen sind nicht zulässig:
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - Anlagen für Verwaltungen,
    - Gartenbaubetriebe,

- Tankstellen,
  - Gewerbebetriebe des sexuellen Amüsier- und Unterhaltungsbetriebs.
- d) Oberhalb des 1. Obergeschosses sind nur Wohnungen zulässig.
- 1.4 Gemäß § 1 Absätze 5 bis 9 BauNVO werden für das **WB 1, WB 2, WB 3 und WB 4** festgesetzt:
- a) Folgende nach § 4a Absatz 2 BauNVO allgemein zulässige Arten von baulichen Anlagen sind nicht zulässig:
- Sex- und Erotikshops,
  - Gewerbebetriebe des sexuellen Amüsier- und Unterhaltungsbetriebs.
- b) Folgende nach § 4a Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind nicht zulässig:
- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
  - kerngebietstypische Vergnügungsstätten,
  - Tankstellen.
- c) Gebäude für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.5 Gemäß § 1 Absätze 5 bis 9 und § 4a Absatz 4 BauNVO wird für das **WB 1** ergänzend zu Nummer 1.4 festgesetzt:
- a) Folgende nach § 4a Absatz 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen beziehungsweise folgende Arten von baulichen Anlagen sind nicht zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften,
  - Läden und andere Verkaufsstellen, die überwiegend Getränke aller Art und/oder Speisen zum Verzehr anbieten (Kioske).
- b) Oberhalb des Erdgeschosses sind nur Wohnungen zulässig.
- c) In den durch **farbliche** Kennzeichnung bestimmten Baugebietsflächen sind Nebenanlagen und sonstige Einrichtungen (ohne Gasträume) von Schank- und Speisewirtschaften, die gemäß den Festsetzungen nach den Nummern 1.6 c), 1.7 b) beziehungsweise 1.8 a) planungsrechtlich genehmigungsfähig sind, im Erd- und Untergeschoss ausnahmsweise zulässig.
- 1.6 Gemäß § 1 Absätze 5 bis 9 und § 4a Absatz 4 BauNVO wird für das **WB 2** ergänzend zu Nummer 1.4 festgesetzt:
- a) Folgende nach § 4a Absatz 2 BauNVO allgemein zulässige Arten von baulichen Anlagen sind nicht zulässig:
- Läden und andere Verkaufsstellen, die überwiegend Getränke und/oder Speisen zum Verzehr anbieten (Kioske),
  - Trinkhallen und Imbisse.
- b) Folgende nach § 4a Absatz 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung ist nur unterhalb des 1. Obergeschosses zulässig:
- sonstige Läden.
- c) Folgende nach § 4a Absatz 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzung ist nur ausnahmsweise und nur unterhalb des 1. Obergeschosses zulässig:
- sonstige Schank- und Speisewirtschaften.
- d) Oberhalb des 1. Obergeschosses sind nur Wohnungen zulässig.

- 1.7 Gemäß § 1 Absätze 5 bis 9 und § 4a Absatz 4 BauNVO wird für das **WB 3** ergänzend zu Nummer 1.4 festgesetzt:
- a) Folgende nach § 4a Absatz 2 BauNVO allgemein zulässige Arten von baulichen Anlagen sind nicht zulässig:
    - Läden und andere Verkaufsstellen, die überwiegend Getränke und/oder Speisen zum Verzehr anbieten (Kioske),
    - Trinkhallen und Imbisse.
  - b) Folgende nach § 4a Absatz 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sind nur unterhalb des 1. Obergeschosses zulässig:
    - sonstige Läden,
    - sonstige Schank- und Speisewirtschaften.
  - c) Im Erdgeschoss sind Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig.
  - d) Oberhalb des 2. Obergeschosses sind nur Wohnungen zulässig.
- 1.8 Gemäß § 1 Absätze 5 bis 9 und § 4a Absatz 4 BauNVO wird für das **WB 4** ergänzend zu Nummer 1.4 festgesetzt:
- a) Folgende nach § 4a Absatz 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nur unterhalb des 1. Obergeschosses zulässig:
    - sonstige Läden,
    - Schank- und Speisewirtschaften.
  - b) Im Erdgeschoss sind Wohnungen nur ausnahmsweise zulässig.
  - c) Oberhalb des 2. Obergeschosses sind nur Wohnungen zulässig.
- 1.9 Gemäß § 1 Absatz 10 BauNVO wird festgesetzt:
- a) Erneuerungen und Änderungen sowie damit in Verbindung stehende geringfügige Erweiterungen der im Erdgeschoss vorhandenen Anlagen der Schank- und Speisewirtschaft („Lütticher“), Lütticher Straße 12 sind in Abweichung der textlichen Festsetzung nach Nummer 1.2 ausnahmsweise zulässig, soweit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen Wohnbebauung (Lütticher Straße 10) eingehalten werden. Die vorgenannten geringfügigen Erweiterungen sind begrenzt auf insgesamt 10 Prozent der nachgewiesenen Netto-Raumfläche (NRF) der Anlage. Berechnungsgrundlage für die NRF sind dabei die Baupläne der Baugenehmigung und die DIN 277 (Ausgabe Januar 2016).
  - b) Erneuerungen und Änderungen sowie damit in Verbindung stehende geringfügige Erweiterungen der im Erdgeschoss und Zwischengeschoss vorhandenen Anlage der Schank- und Speisewirtschaft („Hallmackenreuther“), Brüsseler Platz 9 sind in Abweichung der textlichen Festsetzung nach Nummer 1.6 ausnahmsweise zulässig, soweit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen Wohnbebauung (Brüsseler Platz 11) eingehalten werden. Die vorgenannten geringfügigen Erweiterungen sind begrenzt auf insgesamt 10 Prozent der nachgewiesenen Netto-Raumfläche (NRF) der Anlage. Berechnungsgrundlage für die NRF sind dabei die Baupläne der Baugenehmigung und die DIN 277 (Ausgabe Januar 2016).
  - c) Erneuerungen und Änderungen sowie damit in Verbindung stehende geringfügige Erweiterungen der im Erdgeschoss vorhandenen Anlage der Schank- und Speisewirtschaft („Barracuda“), Bismarckstraße 44 sind in Abweichung

der textlichen Festsetzung nach Nummer 1.8 ausnahmsweise zulässig, soweit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen Wohnbebauung (Bismarckstraße 42) eingehalten werden. Die vorgenannten geringfügigen Erweiterungen sind begrenzt auf insgesamt 10 Prozent der nachgewiesenen Netto-Raumfläche (NRF) der Anlage. Berechnungsgrundlage für die NRF sind dabei die Baupläne der Baugenehmigung und die DIN 277 (Ausgabe Januar 2016).

**d) Erneuerungen und Änderungen sowie damit in Verbindung stehende geringfügige Erweiterungen der im Erdgeschoss vorhandenen Anlage der Schank- und Speisewirtschaft („Belgischer Hof“), Brüsseler Straße 54 sind in Abweichung der textlichen Festsetzung nach Nummer 1.5 c) ausnahmsweise auch bei den bauordnungsrechtlich genehmigten Gasträumen zulässig, soweit die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen Wohnbebauung (Brüsseler Straße 56) eingehalten werden. Die vorgenannten geringfügigen Erweiterungen sind begrenzt auf insgesamt 10 Prozent der nachgewiesenen Netto-Raumfläche (NRF) der Anlage. Berechnungsgrundlage für die NRF sind dabei die Baupläne der Baugenehmigung und die DIN 277 (Ausgabe Januar 2016).**

## 2. Überbaubare Grundstücksflächen und Flächen für Nebenanlagen

2.1 Für das **WA 1** beiderseits der Lütticher Straße und für das **WB 1** südlich der Genter Straße werden Vorgartenzonen festgelegt. Sie bestimmen sich aus den Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der festgesetzten vorderen Baulinie:

- a) Gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO sind Kfz-Stellplätze, Carports und Garagen in den vorgenannten Vorgartenzonen, nicht zulässig.
- b) Gemäß § 14 Absatz 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen in den vorgenannten Vorgartenzonen unzulässig; Abstellplätze für Müllbehälter und Fahrräder sowie Zufahrten und Zuwegungen der Gebäude sind hiervon ausgenommen.

2.2 Gemäß § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen nachfolgende Ausnahmen festgesetzt:

- a) Oberhalb des Erdgeschosses darf die Baulinie straßenseitig durch Erker bis maximal ~~21~~ 1,50 m überschritten werden, sofern eine lichte Durchgangshöhe von 4,50 m eingehalten und in der Summe ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschritten wird.

Die vorgenannte Ausnahme gilt nicht für die Gebäude beiderseits der Lütticher Straße und südlich der Genter Straße.

- b) Werbeanlagen, die nach den gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zulässig sind, dürfen die Baulinie straßenseitig dementsprechend überschreiten.

## 3. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nummer 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Außen-

bauteilen von schutzbedürftigen Räumen zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin).

Die Zuordnung zwischen den dargestellten Lärmpegelbereichen und dem maßgeblichen Außenlärmpegel ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80 <sup>a</sup>

<sup>a</sup> Für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 80$  dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Anforderungen festzulegen.

Ergänzung: Es handelt sich um dB(A)-Werte

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

- 3.2 Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB sind entlang der durch Signatur ☹ ☹ ☹ ☹ gekennzeichneten Bereiche Ein- und Ausgänge zu Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.
- 3.3 Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.
- Auf eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen kann im Einzelfall verzichtet werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein Beurteilungspegel von 45 dB(A) oder niedriger im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) bei Schlaf- und Kinderzimmern nachgewiesen wird.

#### 4. Dachbegrünung und Flächen für den Erhalt von Bepflanzungen

- 4.1 Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a) BauGB sind im Bebauungsplangebiet folgende Begrünungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten:
- Die Flachdächer der Gebäude, die genehmigungspflichtig geändert oder neu errichtet werden, sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung DC1 / DC3 (NB6243 / NB6244) zu bepflanzen (siehe hierzu Hinweise Nummer 10.). Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und

technische Aufbauten, die auf maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche zulässig sind. Photovoltaik Elemente sind über der Dachbegrünung zulässig.

**Diese Festsetzung gilt nicht für unter Schutz gestellte Baudenkmäler, soweit das Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege der Stadt Köln feststellt, dass unter Bezug auf § 9 Absatz 2 a) Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) die Erfüllung der festgesetzten Dachbegrünung die Substanz oder das Erscheinungsbild des Baudenkmals beeinträchtigen wird oder die zur Umsetzung notwendigen Maßnahmen zu einem unverhältnismäßig hohen wirtschaftlichen Aufwand für den Denkmaleigentümer führen werden.**

- 4.2 Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 b) BauGB sind im Bebauungsplangebiet im Bereich der festgesetzten Vorgartenzonen (vergleiche Festsetzung Nummer 2.1) folgende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen:

Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen.

## 5. Versorgungsleitungen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB sind Telekommunikations- sowie sonstige Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen.

## **Gestalterische Festsetzungen**

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Absatz 1 und 2 BauO NRW 2018 werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

### 1. Flachdachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten Dächer mit einer Neigung bis maximal 5 Grad als Flachdächer.

### 2. Vorgärten

- 2.1 Soweit Abstellplätze für Müllsammelbehälter in Vorgärten erneuert oder neu angelegt werden, sind diese in Gestalt von Müllboxen einzuhausen oder mit standortgerechten Hecken zu umpflanzen. Die so gestalteten Anlagen können in die Grundstückseinfriedungen integriert werden.

- 2.2 Die Vorgärten sind vollständig zu begrünen. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen, Zufahrten für Stellplätze und Garagen sowie Standflächen für Fahrräder und Abfallbehälter.

### 3. Werbeanlagen

- 3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.**

- 3.2 Werbeanlagen **nach Nummer 3.1** sind nur an den straßenseitigen Gebäudefassaden zwischen dem Erdgeschoss und der Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses des jeweiligen Gebäudes zulässig. Die jeweilige Werbeanlage ist nur in Form eines Schriftzuges aus Einzelbuchstaben oder als Signet mit einer maximalen Höhe von 0,75 m und einer zusammenhängenden Fläche von maximal 1,25 m<sup>2</sup> zulässig.
- 3.3 Werbeanlagen einschließlich deren Befestigungen und Beleuchtungen dürfen maximal 0,25 m von der jeweiligen Wandfläche (Baulinie) vortreten.
- 3.4 Werbeanlagen mit im Tagesverlauf wechselnden oder mit bewegten Sichtflächen sowie akustisch unterstützte beziehungsweise ausschließlich akustische Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- 3.5 Werbeanlagen, die unter der Verwendung der Leuchtdioden(LED)-Technik oder selbstleuchtend hergestellt werden, sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nur hinterleuchtet sein.

## ***Nachrichtliche Übernahmen***

Gemäß § 9 Absatz 6 BauGB werden die nach § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Schutz gestellten Baudenkmäler nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

<b>Straße</b>	<b>Haus- Nummer</b>	<b>Kurzbezeichnung</b>	<b>Denkmalliste- Nummer</b>
Antwerpener Straße	32	Wohn- und Geschäftshaus	2845
Antwerpener Straße	34	Wohn- und Geschäftshaus	793
Antwerpener Straße	42	Wohn- und Geschäftshaus	2759
Antwerpener Straße	46	Wohnhaus	2761
Antwerpener Straße	48	Wohn- und Geschäftshaus	1197
Antwerpener Straße	50	Wohn- und Geschäftshaus	4249
Antwerpener Straße	52	Wohnhaus	4722
Antwerpener Straße	55	Wohn- und Geschäftshaus	6610
Antwerpener Straße	61	Wohnhaus	6003
Bismarckstraße	31	Wohn- und Geschäftshaus	5980
Bismarckstraße	40	Wohnhaus	6715
Bismarckstraße	47	Wohn- und Geschäftshaus	5882
Brabanter Straße	3	Wohn- und Geschäftshaus	4172
Brabanter Straße	5	Wohn- und Geschäftshaus	5756
Brabanter Straße	7	Wohn- und Geschäftshaus	6696
Brabanter Straße	15	Wohn- und Geschäftshaus	3218
Brabanter Straße	17	Wohnhaus	4259
Brabanter Straße	19	Wohnhaus	7997
Brüsseler Platz	2	Wohn- und Geschäftshaus	2850
Brüsseler Platz	4	Wohn- und Geschäftshaus	5946
Brüsseler Platz	6	Wohn- und Geschäftshaus	2626
Brüsseler Platz	11	Wohnhaus	8158
Brüsseler Platz	16	Wohnhaus	3936
Brüsseler Platz	17	Wohnhaus	7829

Brüsseler Platz	19	Wohnhaus	7908
Brüsseler Platz	21	Wohnhaus	3621
Brüsseler Platz	22	Fassade des Wohn- und Geschäftshauses	7784
Brüsseler Platz	ohne Nummer	Wegekreuz	26
Brüsseler Platz	ohne Nummer	Kirche Sankt Michael	1001
Brüsseler Straße	51	Wohn- und Geschäftshaus	4354
Brüsseler Straße	67	Wohn- und Geschäftshaus	7728
Brüsseler Straße	73	Wohn- und Geschäftshaus	1080
Brüsseler Straße	75	Wohnhaus	4724
Brüsseler Straße	90	Wohn- und Geschäftshaus	2144
Brüsseler Straße	92	Wohn- und Geschäftshaus	7944
Brüsseler Straße	94	Wohnhaus	6005
Brüsseler Straße	96	Wohn- und Geschäftshaus (einschließlich rückwärtigem Anbau und Remise)	965
Brüsseler Straße	102	Wohnhaus	2726
Lütticher Straße	12	Wohnhaus	801
Lütticher Straße	13	Wohnhaus	3763
Lütticher Straße	15	Wohn- und Geschäftshaus	7243
Lütticher Straße	31	Wohnhaus	6123
Lütticher Straße	32	Wohnhaus	4266
Lütticher Straße	33 - 35	Wohnhaus	4345
Lütticher Straße	34	Wohnhaus	1567
Lütticher Straße	38	Wohn- und Geschäftshaus	5105
Lütticher Straße	40	Wohnhaus	3507
Lütticher Straße	47	Wohnhaus	727
Lütticher Straße	52	Wohnhaus	2695
Lütticher Straße	53	Wohnhaus	6812
Lütticher Straße	66	Wohnhaus	4250
Lütticher Straße	67	Wohn- und Geschäftshaus	6600
Lütticher Straße	68	Wohnhaus	3508
Maastrichter Straße	17	Wohn- und Geschäftshaus	4151
Maastrichter Straße	20	Wohn- und Geschäftshaus	6163
Maastrichter Straße	26	Wohnhaus und Keller	4060
Maastrichter Straße	36	Gewölbekeller	5952
Maastrichter Straße	46	Wohn- und Geschäftshaus	2571
Maastrichter Straße	47	Wohnhaus	6440
Maastrichter Straße	53	Wohn- und Geschäftshaus	3121
Moltkestraße	76	Wohnhaus	898
Moltkestraße	ohne Nummer	Allee	97

**Anmerkung:**

Der genaue Umfang der Unterschutzstellung ist in jedem Einzelfall beim Amt für Denkmalschutz und Denkmalpflege der Stadt Köln zu erfragen.



## **Hinweise**

### **1. Rechtsfolgen**

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

### **2. Rechtsgrundlagen**

- a) Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722. Von der Überleitungsvorschrift des § 245 c BauGB wird Gebrauch gemacht).
- b) Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421).
- e) Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen zu den Buchstaben b) bis d) gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung.

### **3. Lärmimmissionen**

Das Plangebiet ist durch die Lärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs vorbelastet.

### **4. Stadtbahn**

Nördlich des Plangebietes in der Venloer Straße befindet sich eine unterirdische Stadtbahnstrecke. Infolge des Stadtbahnbetriebes können Beeinträchtigungen durch Lärm- und/oder Erschütterungen auftreten.

### **5. Denkmalschutz**

**Das Plangebiet befindet sich im archäologischen Fundgebiet „Westliche römische Vorstadt und Gräberfeld“. Über den Bestand hinausgehende Bodeneingriffe beispielsweise für Keller, Tiefgaragen oder Ver- und Entsorgungsleitungen erfordern archäologische Bodenuntersuchungen, die vor der Aufnahme entsprechender Baumaßnahmen mit dem Römisch-Germanischen Museum/Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln, abzustimmen sind. Innerhalb des Plangebietes ist mit archäologischen Bodenfunden (westliche römische Vorstadt und Gräberfelder) zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16**

~~Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen das Römisch-Germanisches Museum Archäologische Bodendenkmalpflege und -denkmalschutz der Stadt Köln einzuschalten.~~

## 6. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Das Plangebiet war im Zweiten Weltkrieg Bombenabwurfgebiet. Vor Aufnahme von Bauarbeiten mit nicht unerheblichen Bodeneingriffen ist beim Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf **unter der Benennung des Aktenzeichens 22.5-3-5315000-635/20 sowie der Bebauungsplan-Nummer** eine Untersuchung des betroffenen Grundstücks auf Kampfmittelbelastung zu beantragen.

## 7. Boden- und Grundwasserschutz

a) Im städtischen Altlastenkataster liegen keine Erkenntnisse über Bodenbelastungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vor.

Eine Ausnahme bildet das Flurstück 191 im nördlich gelegenen Baublock zwischen Brüsseler Straße, Bismarckstraße, Venloer Straße, Limburger Straße und Antwerpener Straße: Hier befindet sich im Bereich der Antwerpener Straße 18, 20, 20a, 22 und 22a eine Fläche, die im Kataster der Altlasten und altlastverdächtigen Flächen (gemäß § 2 BBodSchG) als Altstandort unter der Nummer 104109 und der Bezeichnung „Antwerpener Str. 18-22“ erfasst ist. Als umweltrelevante Vornutzungen sind ein Garagenhof mit Tankstelle und Werkstatt sowie eine Druckerei bekannt. Im Rahmen orientierender Untersuchungen anlässlich eines Baugenehmigungsverfahrens wurden keine relevanten Belastungen des Bodens festgestellt. Diese Fläche wird nach Sicherung (Neubebauung/Versiegelung) nachrichtlich im Altlastenkataster geführt und ist multifunktional nutzbar.

b) Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

## 8. Straßenprofil

Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt.

## 9. Baumschutzsatzung

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. August 2011 (Amtsblatt Nr. 34 vom 17. August 2011).

## 10. Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen

Die verwendeten Kürzel innerhalb der Festsetzung zur Dachbegrünung beziehen sich auf die Anlage zur Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB vom 15. Dezember 2011 (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 04. Januar 2012). In dieser Anlage sind mit der

Angabe von Kürzeln allgemein gültige Qualitätsmaßstäbe für Begrünungsmaßnahmen der Stadt Köln formuliert.

### **11. DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendende Regelwerke**

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

### **12. Starkregenereignis**

Bereits bei einem 30-jährlich auftretenden Starkregenereignis (mittleres Ereignis) ist das Plangebiet ausgehend von den Geländetiefpunkten an den Bahnunterführungen Venloer Straße und Vogelsanger Straße im Bereich der Moltkestraße, Bismarckstraße, Brüsseler Platz, Antwerpener Straße, Neue Maastrichter Straße und Brüsseler Straße von lokalen Überflutungen von circa 0,5 m bis circa 0,75 m betroffen.

Zudem besteht insbesondere für vollständig versiegelte Grundstücksflächen eine Überflutungsgefährdung bei einem Starkregenereignis.

### **13. Kriminalprävention**

Für Wohngebäude und Garagen(-anlagen) sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen und zur Vermeidung kriminalitätssteigernden Faktoren, die einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen berücksichtigt werden. Namentlich der technischen und städtebaulichen Kriminalprävention des Polizeipräsidiums Köln. Die Beratung ist kostenlos.

Weitere Informationen sind im Internet unter [kp-o-koeln@polizei.nrw.de](mailto:kp-o-koeln@polizei.nrw.de) sowie telefonisch unter 0221 229 8655 oder 0221 229 8008 erhältlich.