

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 61520/02 Arbeitstitel: Donatusstraße in Köln-Pesch**

Änderungen der bisherigen Festsetzungen sind nachfolgend kenntlich gemacht (Löschungen sind durchgestrichen und Ergänzungen sind unterstrichen). Nicht entsprechend kenntlich gemachte Teile der Festsetzungen werden nicht geändert.

Zum besseren Verständnis der allgemeinen städtebaulichen Planung werden die textlichen Festsetzungen zum Art der baulichen Nutzung aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 61520/02 „Donatusstraße in Köln-Pesch“ in Kursiv ergänzend mitgeschrieben. Diese textliche Festsetzungen sind nicht Teil des ergänzenden Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 61520/02 „Donatusstraße in Köln-Pesch“.

### **A. Textliche Festsetzungen**

1. ~~Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) Einzelhandelsbetriebe unzulässig.~~

~~Zulässig sind nur abweichend von der vorstehenden Regelung Verkaufsstellen, die in unmittelbarem funktionalem Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetriebe stehen, und diesen baulich untergeordnet sind. Autohäuser sind ebenfalls zulässig.~~

*Für das Gewerbegebiet wird folgende textliche Festsetzung getroffen:*

- *Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.*
- *Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.*
- *Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Verkaufsräume, die im funktionalen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen und deren Fläche maximal 15% der jeweils genehmigten Geschossfläche beträgt, jedoch nicht mehr als 100 m<sup>2</sup>.)*

2. Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird das ~~GE-Gebiet~~ Gewerbegebiet (GE) auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW 2007 (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 v. 6.6.2007, MBl. NRW. 2007 S. 659) wie folgt gegliedert:

In Zone 1 sind Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII unzulässig.

In Zone 2 sind Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI unzulässig.

In Zone 3 sind Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V unzulässig.

In Zone 4 sind Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V unzulässig.

Als Ausnahme können in Zone 1 Betriebsarten der Abstandsklasse VII, in Zone 2 Betriebsarten der Abstandsklasse VI zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Betrieb in seinem Abstandserfordernis zur Wohnbebauung des WA-Gebietes den in der jeweiligen Zone zulässigen Betriebsarten entspricht.

- 2.1. Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind innerhalb der Zone 4 ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
  
3. 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 Nov. 1989) zu treffen. Bei betriebsbezogenen Wohnungen sind Schlaf- und Kinderzimmer mit fensterunabhängigen Lüftungselementen auszurüsten.  
  
Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegel an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.
  
4. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind innerhalb der in der Planzeichnung besonders gekennzeichneten Teilbereiche des Gewerbegebietes (GE) Flächen und Räume zum mehr als nur vorübergehendem Aufenthalt unzulässig.
  
5. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden für die Bebauung innerhalb der Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen folgende Bauhöhen festgesetzt:
  - zwischen Escherstraße und Waffenschmidtstraße: max. 57,80 m ü. NN
  - zwischen Waffenschmidtstraße und Donatusstraße: max. 55,30 m ü. NN
  - östlich der Donatusstraße: max. 55,30 m ü. NN
  
6. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB sind innerhalb der Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen Anpflanzungen mit einer Endwuchshöhe über 7,50 m unzulässig.

## **B. Nachrichtliche Übernahme**

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

1. Die auf der Grundlage des § 19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch Verordnung festgesetzte Wasserschutzzone IIIB des Wasserwerkes Weiler.
2. Das nach § 22 Landschaftsgesetz (LG) festgesetzte Naturdenkmal NDI 606.01.
3. Das nach § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Schutz gestellte Wegekreuz Donatusstraße/Ecke Escher Straße.
4. Die gemäß § 28 i.V.m. § 25 StrWG NRW festgesetzte Werbeverbotszone von 20 m entlang der L93 und der K21.

## **C. Hinweise**

1. Das Plangebiet ist durch erhöhten Verkehrslärm belastet.
2. Bei baulichen Maßnahmen oder Anpflanzungen innerhalb der Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitungen sind die Bestimmungen und Auflagen der Leitungsträger zu beachten. Dies gilt auch für höherwüchsige Anpflanzungen im Grenzbereich der Schutzstreifen. Alle dort geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Leitungsträger.

3. Bei Bodeneingriffen auf dem Grundstück Waffenschmidtstr. 10 und in dessen näherem Umfeld ist die Archäologische Bodendenkmalpflege einzuschalten. Die §§ 15 und 16 DSchG NW sind zu beachten.
4. Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern/Kampfmitteln zurechnen. Vor Aufnahme von Bauarbeiten (circa 6 Wochen) ist das Amt für öffentliche Ordnung, Gliederungsnummer 322-40 (allgemeine Ordnungsangelegenheiten) unter der Benennung des Aktenzeichens 22.5-3-5315000-683/22 sowie der Bebauungsplan-Nummer 61520/02 einzuschalten. Die Anfrage kann per E-Mail an [kampfmittel@stadt-koeln.de](mailto:kampfmittel@stadt-koeln.de) erfolgen.
5. Es gelten
  - das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I.S. 2414),
  - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) sowie
  - die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
6. Entlang der Grundstücke mit Flurstücksnummer 242, 52/22, 225, 1598, 1599, 1600, 1634, 1638, 593 und 592 (jeweils Gemarkung Esch, Flur 3) verläuft eine Rohrfernleitungsanlage (RFL). Gemäß Teil 1 Nr. 3.3.1 TRFL i.V.m. § 9 Abs. 5 Rohr FLtgV ist ein 2,5 m Schutzstreifen (jeweils 1,25 m beidseitig von der Rohrachsenmitte) entlang der Leitungstrasse zu gewährleisten. Bei baulichen Maßnahmen oder Anpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens der Rohrfernleitungsanlage (RFL), sowie bei Änderungen bei der Hochspannungsfreileitung oberhalb der Rohrfernleitungsanlage (RFL), sind die Bestimmungen und Auflagen der Leitungsträger zu beachten. Eine Gefährdung der Rohrfernleitung ist auszuschließen, die Wartung der Rohrfernleitung muss ermöglicht sein. Alle dort geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung des Leitungsträgers. Erforderliche Sicherungsmaßnahmen des Leitungsbetreibers sind vor Beginn von Baumaßnahmen umzusetzen und zu beachten. Bei Änderungen an den Hochspannungsfreileitungen ist der Rohrfernleitungsbetreiber in Kenntnis zu setzen.
7. 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 dauernden Einsichtnahme bereitgehalten.