

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 69370/02

(keine textlichen Änderungen gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan)

1. Gliederung des Gewerbegebietes (GE) gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

1.1 Auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft Nordrhein-Westfalen vom 02.04.1998 wird das GE wie folgt gegliedert:

- In Zone 1 sind Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI nicht zulässig.
- In Zone 2 sind Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V nicht zulässig.
- In Zone 3 sind Betriebsarten der Abstandsklassen I bis IV nicht zulässig.

1.2 Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm an der benachbarten Bebauung sind in den Schallemissionsbereichen (SEB) folgende Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) zulässig:

- Im SEB 1 ein IFSP von 58/44 (dB(A)/m²) tags/nachts,
- Im SEB 2 ein IFSP von 60/50 (dB(A)/m²) tags/nachts,
- Im SEB 3 ein IFSP von 63/50 (dB(A)/m²) tags/nachts,
- Im SEB 4 ein IFSP von 65/50 (dB(A)/m²) tags/nachts,

Jeder Betrieb hat dahingehend Schallschutzmaßnahmen durchzuführen, dass die von ihm ausgehenden Lärmimmissionen an keinem Punkt außerhalb des Betriebsgeländes höhere Beurteilungspegel erzeugen, als dort bei freier Schallausbreitung in den Vollraum entstehen würden, wenn von jedem Quadratmeter Grundfläche seines Grundstückes die o.g. Schalleistungspegel IFSP abgestrahlt würden. Für die Grundstücksfläche des Betriebes ist bei Ansatz einer freien Schallausbreitung in den Vollraum das Immissionskontingent der schalltechnisch relevanten umliegenden Bebauung zu ermitteln.

Das Immissionskontingent (IK) für die Grundstücksfläche eines Betriebes ergibt sich zu

$$IK = IFSP + 10 \log A/AO - 20 \log Sm/SO - 11 \text{ dB(A)}$$

A Fläche des Betriebsgrundstückes in m²

AO 1 m²

Sm Entfernung vom Mittelpunkt der betrachteten Gewerbefläche zum Immissionsort in m

SO 1 m

Das ermittelte Immissionskontingent hat ein Vorhaben bei Berücksichtigung aller Schallausbreitungsparameter (Bodendämpfung, Abschirmung von Gebäuden, Lärmschutzmaßnahmen etc.) im Hinblick auf seine planungsrechtliche Zulässigkeit einzuhalten. Den Festsetzungen liegen die Berechnungen der Schalltechnischen Stellungnahme des Stadtplanungsamtes (61, 61/1 vom 06.04.2004) zugrunde.

2. Ausschluss von Nutzungen

Gewerbegebiet (GE)

2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im GE 1 und GE 2 die allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

2.2 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im GE -mit Ausnahme eines 40 m tiefen Streifens parallel zur Emil-Hoffmann-Straße- Schank- und Speisewirtschaften sowie Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Zulässig sind -abweichend von der vorstehenden Regelung- Verkaufsstellen, die in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Betrieben stehen und baulich untergeordnet sind.

2.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Im GE ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Mischgebiet (MI)

2.4 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die im MI allgemein zulässigen Nutzungen mit den Nrn.:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
- B. Vergnügungsstätten

In den folgenden Bereichen des MI nicht zulässig:

Im MI 1 die Nrn. 1, 3, 7 und 8;

Im MI 2 die Nrn. 3 -bis auf die Betriebe des Beherbergungsgewerbes-, 7 und 8;

Im MI 3 die Nrn. 2 bis 8.

3. Lärmschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Bau GB wird festgesetzt, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz Im Hochbau vom November 1989) zu treffen sind.

Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

4. Niederschlagswasserversickerung

- Im nördlichen Teil des Plangebietes ist zum Schutz des Grundwassers das Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen, aufgrund der Vornutzung (mit Abfall verfüllte ehemalige Kiesgrube) In die öffentliche Abwasseranlage einzuleiten.

- Im südlichen Teil des Plangebietes ist das Niederschlagswasser von Dachflächen oder vergleichbaren Flächen über nachweislich unbelasteten Boden, über Mulden oder Mulden-/Riegelkombinationen zu versickern. Die Niederschlagswasserversickerung muss so gestaltet werden, dass eine Passage des Deponiekörpers ausgeschlossen wird. Im konkreten Baugenehmigungsverfahren sind entsprechende Planungen vorzulegen. Das auf den übrigen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

5. Grünfestsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

Die Maßnahmen sind nach den Qualitätsmaßstäben (Biotoptyp z.B. BF 41) gemäß der Anlage zur Satzung der Stadt Köln vom 29.11.2000 zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach § 135 a-c BauGB umzusetzen.

5.1 Baumpflanzungen, Biotoptyp BF41 (GH742) gemäß o.g. Satzung

- Im Bereich neu auszubauender Planstraßen:
Einseitig in Abständen von 10 bis 15 m;
- Im Bereich neu auszubauender Privatstraßen
Einseitig in Abständen von 10 bis 15 m;
- Im Bereich privater Stellplatzanlagen
Pro 4 Stellplätze ein Baum.

5.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

- Flächen A: repräsentative Pflanzflächen; Scherrasen (70%) und Sträucher (30%)
Biotoptyp EA31 (LW41112) 70%; BB1 (GH51) 30% gemäß o.g. Satzung
- Flächen B: Strauch- und Baumpflanzung, einheimisch und standortgerecht
Biotoptyp BD51 (GH4431) gemäß o.g. Satzung
- In den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Durchfahrten zur Erschließung der Grundstücke bis zu einer Breite von 6 m zulässig, für die Privatstraßen und für Tankstellen ist eine Breite von bis zu 12 m zulässig.

5.3 Öffentliche Grünflächen

- Maßnahme 1: -Fläche entlang des Kiesgrubenweges –
Naturnahe Grünanlage, Glatthaferwiese mit einheimischen Bäumen und Sträuchern
Biotoptyp BF31 (GH741); BB1 (GH51) 20%; EA1 (LW41111) gemäß o.g. Satzung
- Maßnahme 2: - Lärmschutzwall -
Baum- und Gehölzpflanzung, einheimisch und standortgerecht
Biotoptyp BD71 (BR133131) 70%; EA1 (LW41111) 30% gemäß o.g. Satzung
- Maßnahme 3: - Fläche östlich der Planstraße 2 -
Laubholzforst, einheimisch und standortgerecht
Biotoptyp AX11 (GH3131) gemäß o.g. Satzung

5.4 Zuordnung der außerhalb der Eingriffsgrundstücke liegenden Ausgleichsmaßnahmen

- Maßnahme 3 (Teilfläche a) dem Mischgebiet
- Maßnahme 3 (Teilfläche b) und Maßnahme 1 dem Gewerbegebiet -südllich der Straße 'Unter den Birken'
- Maßnahme 2 der Planstraße 2

6. Stellplätze

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze oder Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

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

- Die nach § 19 Wasserhaushaltsgesetz festgesetzte Wasserschutzzone III für das Wasserwerk Hochkirchen.
- Das gemäß § 21 Landschaftsgesetz festgesetzte Landschaftsschutzgebiet L 19 "Friedenswald, Forstbotanischer Garten und Grünverbindungen um Hahnwald" mit dem Entwicklungsziel 4 -Anreicherung der Landschaft mit natürlichen Landschaftselementen unter Berücksichtigung bauleitplanerischer Vorgaben-
- Den gemäß § 23 Satz 1 Landschaftsgesetz festgesetzten geschützten Landschaftsbestandteil LB 17 "Amphibienlaichplätze und Wallbrache nördlich Ober Buschweg, Hahnwald".

HINWEISE

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)- zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S.2850).
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
3. Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW oder des Bundesbaugesetzes treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
5. Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt.
6. Das Plangebiet ist durch überhöhte Straßenverkehrslärmimmissionen belastet.
7. Das Plangebiet ist im stadtweiten Vergleich durch erhöhte Benzol bzw. VOC-Konzentrationen (Ethen, Propen) belastet.
8. Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die Untere Wasserbehörde bei der Stadt Köln einzuschalten. Die textliche Festsetzung Nr. 4 ist zu beachten.
9. Im Plangebiet befindet sich nach ordnungsrechtlicher Stilllegung einer Deponie die Ablagerung Nr. 20703 mit lokal belasteter Bodenluft. Bei der Verwirklichung der baulichen Nutzung ist mit baugrundtechnischen Besonderheiten zu rechnen und es sind bestimmte Sicherungsmaßnahmen zum Schutz vor Gesundheitsschäden durch Deponiegas erforderlich.
10. Für die noch nicht bebauten GE-Flächen, nördlich der Straße Unter den Birken, ist vor Erteilung einer Baugenehmigung eine Befreiung nach § 42 BNatSchG von den artenschutzrechtlichen Verboten bei der Unteren Landschaftsbehörde einzuholen.