

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

#### Industriegebiete – GI 1 und GI 2

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Industriegebieten GI 1 und GI 2 die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig sind:

Abstandsklasse I bis IV (lfd. Nr. 1 bis Nr. 78) in entsprechender Anwendung der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (MBI. NW. Nr. 43 vom 02.07.1998 S. 744).

Ausnahmsweise zulässig:

Im GI 1 und GI 2 können auch Betriebsarten der nächst höheren Abstandsklasse der Abstandsliste 1998 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall vom Antragsteller nachgewiesen wird, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen die Immissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftige Gebiete vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand der im Einzelfall vorzulegenden genauen Antragsunterlagen zu prüfen.

Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe im GI 1 und GI 2 nicht zulässig sind.

Die gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 16 Abs. 3 i. V. m. Abs. 5 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird die maximale Gebäudehöhe (Oberkante bauliche Anlage) in Meter entsprechend den Festlegungen in der Planzeichnung über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die Höhe des Bezugspunktes (BP) beträgt 51,0 m über Normalhöhe Null (NHN).

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 Bau NVO i. V. mit § 16 Abs. 6 Bau NVO wird festgesetzt, dass ausnahmsweise die festgesetzte Gebäudehöhe für technische Aufbauten bis zu 5 m überschritten werden kann, wenn die Überschreitung maximal 10 % der Grundrissfläche des obersten Vollgeschosses nicht überschreitet.

### 3. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Lärmemissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.

Lärmemissionskontingente tags und nachts in dB

Teilfläche	$L_{EK}$ , tags	$L_{EK}$ , nachts
GI 1	62	55
GI 2	62	53

Für den im Plan dargestellten Richtungssektor A erhöhen sich die Lärmemissionskontingente  $L_{EK}$  um folgendes Zusatzkontingent:

Zusatzkontingent in dB für den Richtungssektor

Richtungssektor	Zusatzkontingent
A	3

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

Der Bezugspunkt für den Richtungssektor A (191° / 305°) ist durch folgende Koordinaten festgelegt: 2575415.03 / 5642570.14 (Netz 77; Landesvermessung Nordrhein-Westfalen).

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs (beurteilt nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

### 4. Pflanzmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB werden folgende Pflanzmaßnahmen M 1 bis M 6 festgesetzt:

#### 4.1. Baumpflanzungen

In der Fläche M 1 sind die vorhandenen Baumpflanzungen zu erhalten und mindestens 6 Laubbäume (GH 741) als Hochstamm und einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen. Innerhalb der festgesetzten Fläche M 1 ist ein Zugang zum Grundstück in der Breite von max. 3 m, sowie eine Zuwegung zur Trafostation in einer Breite von max. 3 m zulässig.

In der Fläche M 2 sind die vorhandenen Baumpflanzungen zu erhalten. Innerhalb der festgesetzten Fläche M 2 ist ausnahmsweise eine Ein-/ bzw. Ausfahrt in der Breite von 15 m zulässig.

#### 4.2. Ziergartenfläche

Die Ziergartenflächen M 3 (GA 221) und M 5 (GA 222) sind als extensive Wiesenflächen mit vorwiegend standortgerechten Gehölzen zu begrünen.

Innerhalb der Ziergartenfläche M 3 sind je 500 m<sup>2</sup> ein Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm oder als Solitär mit einer Höhe von mindestens 200/250 cm zu pflanzen.

Innerhalb der Ziergartenfläche M 5 sind je 500 m<sup>2</sup> ein Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm oder als Solitär mit einer Höhe von mindestens 200/250 cm der Gehölzarten *Betula pendula* (Sandbirke), *Prunus avium* (Vogelkirsche) zu pflanzen. Zudem sind die unterirdischen baulichen Anlagen innerhalb von Vegetationsflächen mit einer Schichtdicke von mindestens 60 cm intensiv zu begrünen.

#### 4.3. Heckenpflanzungen

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche M 4 ist eine freiwachsende Hecke aus überwiegend standorttypischen Gehölzen (GH 411) zu pflanzen.

Die Pflanzung der Hecke erfolgt ein- bis dreireihig, aus Sträuchern 60/100 cm und Heistern 150/200 cm; für 40 Sträucher ist ein Heister zu berücksichtigen; der Abstand innerhalb einer Reihe beträgt 1,5 m, zwischen den Reihen 1,0 m.

#### 4.4. Dachbegrünung

Innerhalb der Fläche M 6 sind die Dachflächen mit einer Schichtstärke von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen.

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Erker Mühle. Es wird auf die zugehörige Schutzgebietsverordnung, deren genehmigungspflichtigen Tatbestände, deren Verbote und auf den Maßnahmenkatalog der UWAB der Stadt Köln für Bauarbeiten in der Schutzzone IIIA und IIIB hingewiesen.

Bezüglich des Schutzes in der Wasserschutzzone III B wird zudem auf den § 3 der Wasserschutzgebietsverordnung Wwk Erker Mühle hingewiesen.

### 2. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Köln/Bonn und im Schutzbereich Köln/Bonn Radar.

Für das Plangebiet beträgt die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe 127 m ü. NN.

Bauvorhaben, die die nach §§ 12 - 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen der besonderen luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Für herausragende Bauhilfsanlagen wird von der Bezirksregierung Düsseldorf empfohlen auf Grund der Nähe zum Flughafen und der vorbeiführenden Bundesautobahn, grundsätzlich eine Tages- und Nachtmarkierung anzubringen, um eine eventuelle Gefährdung von z.B. Hubschraubern der Luftrettung bzw. Polizei auszuschließen.

## **HINWEISE**

### **1. Baugesetzbuch – BauGB**

Es gilt das Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006 (BGBl I S. 3316)

### **2. Baunutzungsverordnung – BauNVO**

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

### **3. Planzeichenverordnung – (PlanzV)**

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

### **4. Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. -Richtlinie (FLL-Richtlinie)**

Bei der Ausführung der Dachbegrünungen ist die FLL-Richtlinie "Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen 2002" zu beachten.

### **5. Bodenfunde**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde im Sinne der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes ist das Römisch-Germanische Museum (Tel. 0221-221-22304) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung der Archäologischen Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### **6. Pflanzmaßnahmen**

Für die internen und externen Pflanzmaßnahmen gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen vom 29. November 2000 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 58 vom 18. Dezember 2000, S. 473).

Die internen Maßnahmen sind in der textlichen Festsetzung Nr. 4 beschrieben. Die Realisierung der externen Maßnahmen findet auf Flächen östlich der ICE-Trasse statt. Die Details werden im Durchführungsvertrag geregelt.

### **7. Löschwasser**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 3200 l/min (192 m<sup>3</sup>/h) in einem Umkreis von 300 m für mindestens zwei Stunden nachzuweisen.