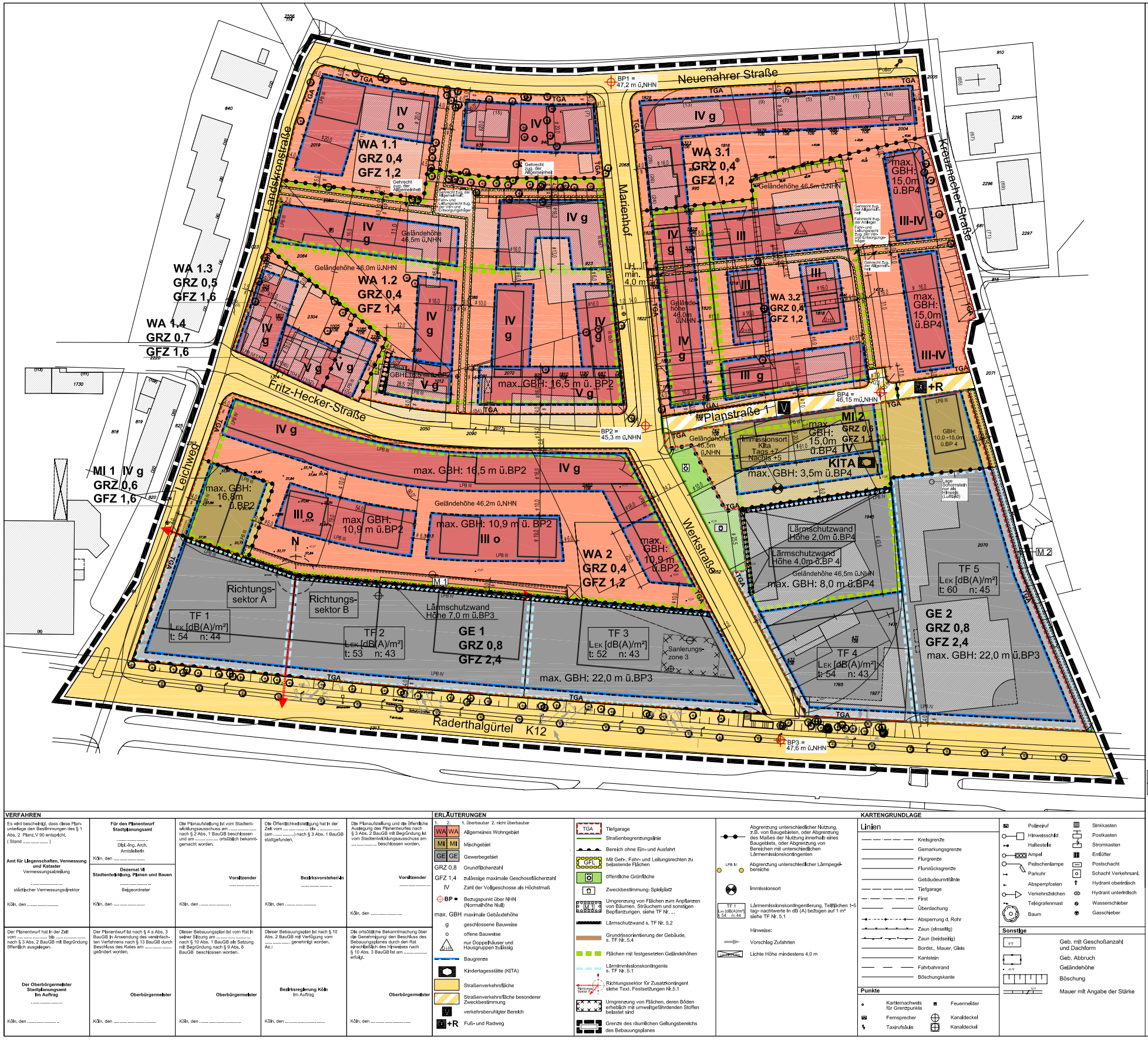
Anlage 4



A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Wohngebiete – WA 1.1, 1.2, 1.3,1.4, 2 und 3.1, 3.2

Gemäß § 4 i.V. mit § 1 Abs. 6 BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete festgesetzt, dass folgende Nutzungen nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe

1.2 Mischgebiet – MI 1 und 2

Gemäß § 6 i.V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird für die Mischgebiete festgesetzt, dass folgende Nutzungen nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten

1.3 Gewerbegebiete – GE

1.3.1

Gemäß § 8 i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Gewerbegebieten die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad nicht zulässig sind:

Abstandsklasse I bis VII (Rd. Nr. 1 bis Nr. 221) der Abstandsliste 2007 zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 (MBl. NW. Nr. 29 vom 12.10.2007).

Ausnahmsweise können auch Betriebsarten der Abstandsklasse VII der Abstandsliste 2007 zugelassen werden, wenn im Einzelfall vom Antragsteller nachgewiesen wird, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen die festgesetzten Lärmkontingente eingehalten und die sonstigen Emissionen 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.

1.3.2

Gemäß § 8 I. V. m. § 1 Abs. 5 I. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Autohäuser. Ausnahmsweise sind Verkaufsstellen von Handwerks-, Dienstleistungs- und produzierenden Gewerbebetrieben mit einer Verkaufsfläche für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig. Die Verkaufsfläche muss in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Betrieb stehen und das Sortiment aus eigener Herstellung stammen.

1.3.3

Gemäß § 8 I. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO sind In den Gewerbegebieten Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.3.4

Gemäß § 8 I.V m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Bordelle, bordellartige Einrichtungen und Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, nicht zulässig.

2. Bestandsschutz

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass Änderungen und Erneuerungen der vorhandenen Kupferschmiede (Fritz-Hecker-Str. 100) ausnahmsweise zulässig sind, soweit die vom Betrieb ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an der nach dem Bebauungsplan zulässigen nächstliegenden Wohnbebauung gem. TA Lärm 1998 führen.

Änderungen oder Erneuerungen der Kupferschmiede sind innerhalb des bestehenden Gebäudes auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Hinsichtlich der Art der Nutzung gilt die Festsetzung zu Ziff. § 1 Abs. 10 BauNVO.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Grundflächenzahl In den Wohngebieten– WA

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl in den Baugebieten, die mit WA gekennzeichnet sind, durch:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis 0,8 überschritten werden.

3.2 Geschossflächenzahl

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB I. V. m. § 20 Abs. 2 – 4 BauNVO kann die festgesetzte Geschossflächenzahl ausnahmsweise überschritten werden, wenn öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass die Geschossflächenzahl innerhalb des jeweiligen Baugebietes (WA 1.1-1.4, WA 2, WA 3.1-3.2, MI 1, MI 2, GE 1, GE 2) insgesamt eingehalten wird (Baulast).

3.3 Gebäudehöhen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird für die Bebauung Im GE 1 und GE 2 sowie Im WA 1.2, WA 2, WA 3.2 MI 1 und MI 2 eine maximale Höhe über dem dargestellten Bezugspunkt zeichnerisch festgesetzt. Technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenhäuser, dürfen die festgesetzte maximale Höhe um max. 3,5 m überschreiten, wenn die Überschreitung auf weniger als 30 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgt. Sie müssen mindestens um das Maß der Überschreitung von der Gebäudeaußenwand zurücktreten.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Nebenanlagen

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO In Verbindung mit § 23 BauNVO sind Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Flächen für Abfallentsorgung sowie Anlagen für die Tiefgaragenzugänge und Lüftungseinrichtungen der Tiefgaragen

5. Festsetzungen zum Immissionsschutz

5.1 Festsetzungen zum Immissionsschutz Gewerbelärm

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO werden das GE 1 und GE 2 wie folgt gegliedert.

In den Teilflächen des GE 1 und GE 2 sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle (Emissionskontingente tags und nachts) angegebenen Emissionskontingente weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente tags und nachts

Teilfläche gem. nebenstehender Darstellung	Flächengröße in m²	Lek.In dB (A) tags	nachts
TF 1: GE 1	2.600	54	44
TF 2: GE 1	3.900	53	43
TF 3: GE 1	3.300	52	43
TF 4: GE 2	5.200	54	43
TF 5: GE 2	5.400	60	45

Bezogen auf Immissionsorte, die sich in den Sektoren A und B befinden, erhöhen sich die Emissionskontingente Lek um die in der nachfolgenden Tabelle (Zusatzkontingente der Sektoren) angegebenen Zusatzkontingente.

Zusatzkontingente der Sektoren

Sektoren	Zusatzkontingent in dB tags	nachts
A	+ 15	+ 13
B	+ 13	+ 11

Bezogen auf den Innenhalb des Bebauungsplangebietes gelegenen Immissionsort IO Kita erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um die in der nachfolgenden Tabelle (Zusatzkontingente für Immissionsorte) angegebenen Zusatzkontingente.

Zusatzkontingente für Immissionsorte

Immissionsorte	Zusatzkontingent in dB tags	nachts
IO Kita	+ 7	+5

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung vom Dezember 2006).

5.2 Aktiver Lärmschutz (Lärmschutzwand)

Lärmschutzwand Im GE 1

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Lärmschutzwand ein Schalldämmmaß von 25 dB hat. Die Höhe wird in der Planzeichnung festgesetzt.

Ausnahmsweise kann auf die Lärmschutzwände oder Teile davon verzichtet werden, wenn und soweit nachgewiesen wird, dass durch die auf dem Grundstück errichtete Bebauung ein gleichwertiger Lärmschutz für das MI 2 dauerhaft gewährleistet wird.

Von der festgesetzten Lage der Lärmschutzwand kann abgewichen werden, wenn ein gleichwertiger Lärmschutz für das MI 2 dauerhaft gewährleistet wird.

Lärmschutzwände Im GE 2

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Lärmschutzwände ein Schalldämmmaß von 25 dB haben. Die Höhe wird in der Planzeichnung festgesetzt.

Ausnahmsweise kann auf die Lärmschutzwände oder Teile davon verzichtet werden, wenn und soweit nachgewiesen wird, dass durch die auf dem Grundstück errichtete Bebauung ein gleichwertiger Lärmschutz für das MI 2 dauerhaft gewährleistet wird.

Von der festgesetzten Lage der Lärmschutzwände kann abgewichen werden, wenn ein gleichwertiger Lärmschutz für das MI 2 dauerhaft gewährleistet wird.

Lärmschutzwand Im WA 1.2

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Lärmschutzwand ein Schallämmmaß von 25 dB hat. Die Lärmschutzwand muss die gleiche Höhe wie das Gebäude haben und ist auf einer Länge von 17,2 m festgesetzt.

Von der festgesetzten Lage und Ausdehnung der Lärmschutzwand kann abgewichen werden, wenn ein gleichwertiger Lärmschutz für das WA 1.2 dauerhaft gewährleistet wird,

5.3 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB 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.

In den Wohn- und Mischgebieten ist bei Schlaf- und Kinderzimmern von Wohnungen bei einem Außenpegel über 45 dB(A) im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

5.4 Grundrissorientierung In den Gebäuden

Für die gekennzeichnete Fassade Im MI 1 wird festgesetzt, dass In der Fassade notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen nicht zulässig sind. Alternativ können an dieser Fassade Aufenthaltsräume vorgesehen werden, wenn vor den Fenstern konkrete bauliche Schutzmaßnahmen vorgesehen werden, durch die sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der Aufenthaltsräume mindestens Beurteilungspegel aus gewerblichen Emissionen von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) In der Nacht für das Mischgebiet eingehalten werden.

5.5 Bedingte Festsetzungen zum Schutz vor Lärm

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Aufnahme einer Wohnnutzung Im WA 2 und MI 1 erst zulässig ist, wenn der aktive Lärmschutz zwischen dem WA 2 / MI 1 und dem GE 1 sowie entlang der westlichen Flanke des GE 2 (s. a. Punkt 6.2) wirksam ist.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Aufnahme einer Wohnnutzung Im MI 2 bzw., die Kindertagesstättennutzung erst zulässig ist, wenn der aktive Lärmschutz zwischen dem GE 2 und dem MI 2 (s. a. Punkt 6.2) wirksam ist.

6. Stellplätze und Garagen

6.1 Wohngebiete und Mischgebiet

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass in folgenden Baugebieten Stellplätze ausschließlich in unterirdischen Anlagen (Tiefgaragen) zulässig sind: WA 1.1, WA 1.2, WA 2, WA 3.2.

In diesen Baugebieten sind oberirdische Stellplätze für Behinderte ausnahmsweise zulässig.

7. Zufahrten

7.1 Ausnahme vom Zufahrtsverbot Leichweg

Ausnahmsweise kann im Bereich des Zufahrtsverbotes, das entlang des Leichwegs festgesetzt ist, eine Zufahrt zugelassen werden, wenn und soweit Im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht erheblich beeinträchtigt wird.

8. Grünflächen und Bepflanzungen

8.1 Festsetzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Kßn-Code BR13131)

Innerhalb der Im Plan festgesetzten Flächen M 1 und M 2 sind folgende Pflanzmaßnahmen zu realisieren:

M 1: Es sind je angefangener 650 m² Grundstücksfläche folgende Bäume und Sträucher zu pflanzen:

- 2 Bäume 1. Ordnung, Hochstamm oder Stammbusch mit Stammumfang 18-20 cm;
- 8 Bäume 2. Ordnung, Hochstamm oder Stammbusch mit Stammumfang 16-18 cm;
- 5 Heister, 2 x verpflanzt, 150-200 cm
- 200 Sträucher, verpflanzter Strauch 100-150 cm

M 2: Es sind je angefangener 500m² Grundstücksfläche folgende Bäume und Sträucher zu pflanzen:

- 2 Bäume 1. Ordnung, Hochstamm oder Stammbusch mit Stammumfang 18-20 cm;
- 8 Bäume 2. Ordnung, Hochstamm oder Stammbusch mit Stammumfang 16-18 cm;
- 5 Heister, 2 x verpflanzt, 150-200 cm
- 200 Sträucher, verpflanzter Strauch 100-150 cm

Die standortheimischen Bäume und Gehölze sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

8.2 Straßenbäume (Kßn-Code GH 742):

In der Landskronstraße, der Fritz-Hecker-Straße, der Werkstraße, der Planstraße 1 und der Straße Marienhof sind mind. 58 Bäume in der Qualität Alleebaum, mit Stammumfang 20-25 cm zu pflanzen.

Die Größe der Pflanzfläche wird mit mindestens 6 m² pro Baum festgesetzt.

8.3 Einzelbäume (Kßn-Code GH 742):

In den Baugebieten sind je Baugebiet mindestens folgende Bäume zu pflanzen:

In dem Wohngebiet WA 1.1 sind pro 1.000 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum 1. Ordnung in der Pflanzqualität Hochstamm oder Stammbusch mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Darüber hinaus sind pro 250 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum 2. Ordnung In der Pflanzqualität Hochstamm oder Stammbusch mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen.

In dem Wohngebiet WA 1.2 sind pro 2.000 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum 1. Ordnung in der Pflanzqualität Hochstamm oder Stammbusch mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Darüber hinaus sind pro 1.000 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum 2. Ordnung In der Pflanzqualität Hochstamm oder Stammbusch mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen.

In dem Wohngebiet WA 2 sind pro 2.000 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum 1. Ordnung in der Pflanzqualität Hochstamm oder Stammbusch mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Darüber hinaus sind pro 350 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum 2. Ordnung In der Pflanzqualität Hochstamm oder Stammbusch mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen.

In dem Wohngebiet WA 3.1 sind pro 4.000 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum 1. Ordnung in der Pflanzqualität Hochstamm oder Stammbusch mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Darüber hinaus sind pro 250 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum 2. Ordnung In der Pflanzqualität Hochstamm oder Stammbusch mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen.

In dem Wohngebiet WA 3.2 sind pro 4.000 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum 1. Ordnung in der Pflanzqualität Hochstamm oder Stammbusch mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Darüber hinaus sind pro 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum 2. Ordnung In der Pflanzqualität Hochstamm oder Stammbusch mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen.

In dem Mischgebiet MI 1 sind pro 1.000 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum 2. Ordnung In der Pflanzqualität Hochstamm oder Stammbusch mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen.

In dem Mischgebiet MI 2 sind pro 1.000 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum 1. Ordnung in der Pflanzqualität Hochstamm oder Stammbusch mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen. Darüber hinaus sind pro 350 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum 2. Ordnung In der Pflanzqualität Hochstamm oder Stammbusch mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen.

8.4 Begrünung Tiefgaragen / Kellergeschosse

Die Keller- und Tiefgaragengeschosse, die nicht durch Hochbauten überbaut werden, sind, soweit sie nicht mit sonstig zulässigen Nutzungen (Platzfläche, Wege, Nebenanlagen) überdeckt werden, mit einer mindestens 60 cm starken Erd- oder Substratschicht zu versehen und mit Scherrasen (Kßn-Code PA 122) bzw. Zierpflanzen (Kßn-Code PA 15) zu bepflanzen. Im Bereich von Baumpflanzungen sind die Keller- und Tiefgaragengeschosse mit einer Erdabdeckung von mindestens 120 cm Höhe auf einer Mindestfläche von 5 m² und durchwurzelbaren Seitenflächen zu versehen.

Die Erdabdeckung ist mit Tiefgaragensubstrat gem. FLL-Richtlinie „Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen 2002" einschl. Drainage auszuführen.

8.5. Dachbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr 25a BauGB wird festgesetzt, dass Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 15 ° mindestens zu 40 % der jeweiligen Dachfläche (ausgenommen Flächen für technischen Aufbau) extensiv mit Sedumgesellschaften (Kßn-Code NB 6243) zu begrünen sind, Schichtstärke mindestens 8 cm.

Hiervon ausgenommen ist die unter 9.4 genannte Begrünung von Tiefgaragen und Kellergeschossen.

Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Dachbegrünungen sind gem. FLL-Richtlinie „Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen 2002" auszuführen.

Hinweis:

Zur Bestimmung der Biotoptypen und deren Pflanzqualitäten für die vorgenannten Grünfestsetzungen ist die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a-135c BauGB vom 29. November 2000 heran zu ziehen,

9. Gestalterische Festsetzungen nach Landesrecht

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB I.V. m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

9.1. Dachneigung

In den Baugebieten WA 1.2, 3.2 und 2 wird für die Dächer von Hauptgebäuden eine Dachneigung von kleiner/ gleich 15° festgesetzt.

9.2. Dachform

In Wohngebieten WA 1.2, WA 1.3 und WA 1.4 sind oberhalb des 4. Obergeschosses keine Staffelgeschosse zulässig.

9.3. Gestaltung Lärmschutzwand zwischen GE 1 und WA 2

Die Lärmschutzwand zwischen GE 1 und WA 2 ist zwischen den Gewerbebauten als Gabionenwand auszubilden oder zu verkleiden.

B. KENNZEICHNUNGEN

Altlasten/ Altlastverdachtsflächen nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Altlast Nr. 2056_003

Im Bereich der gekennzeichneten Fläche wird eine Grundwassersanierung durchgeführt.

D. HINWEISE

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)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

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

Es gilt die Bauordnung Nordrhein-Westfalen– BauO NRW – in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (Gesetz- und Verordnungsblatt NW S. 614)

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

Im Plangebiet steht nur eine begrenzte Löschwassermenge zur Verfügung. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, inwieweit eine weitergehende eigene Löschwasservorhaltung herzustellen ist,

Die Straßenprofile innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sowie Baumstandorte sind nur zur Information dargestellt.

Im Plangebiet ist mit Bombenablängigem/Kampfmitteln zu rechnen. Vor der Aufnahme von Bauarbeiten (3 Monate) ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf, Außenstelle Köln unter der Benennung des Aktenzeichens 22,5–K 542/02 sowie der Bebauungsplannummer einzuschalten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt bis zur Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes Köln Im Bereich des 100-, 200- und 500-jährlichen Hochwassers (Kölner Pegel 11.30, 11.90 und 12,50m). Nach Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes Köln liegt der Geltungsbereich im Bereich des 500-jährlichen Hochwassers, d.h. laut Regierungsplan im Extremhochwasserbereich des Rheins. Bei der Planung von technischen Versorgungseinrichtungen sind die Auswirkungen von aufstelgendem Grundwasser sowie einer Überflutung zu berücksichtigen.

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.

Es gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen vom 29. November 2000 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotoptypen (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 58 vom 18. Dezember 2000, S. 473),

Die im Plan eingezeichneten Baumstandorte sind nur als Information dargestellt,

Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzzone Hörth– Efferen.

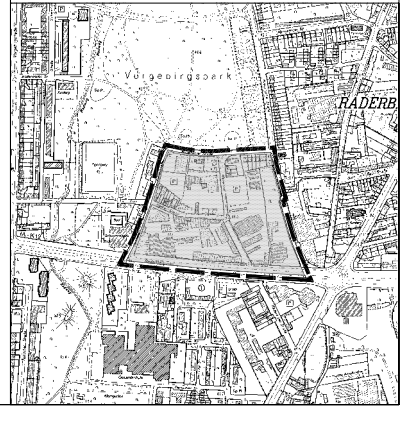
Bebauungsplan Nr. 67419/08 "Raderthalgürtel" in Köln - Zollstock

Maßstab 1: 500 — 04.03.2008

0 5 25 50

Stadt Köln — Der Oberbürgermeister

ÜBERSICHT M 1: 5000



VERFAHREN

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanzV 90 entspricht,
(Stand .....)

Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster
Vermessungsabteilung
.....
städtischer Vermessungsdirektor
Köln, den .....

Für den Planenteurf Stadtplanungsamt
.....
Dipl.-Ing. Arch. Amtsleiterin
Köln, den .....

Dezernat VI Stadtentwicklung, Planen und Bauen
.....
Beigeordneter
Köln, den .....

Der Planentwurf hat in der Zeit vom ..... bis ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen.

Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag
.....
Köln, den .....

Die Planausfertigung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am ..... nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Vorsitzender
.....
Köln, den .....

Der Planentwurf ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durch Beschluss des Rates am ..... geändert worden.

Oberbürgermeister
.....
Köln, den .....

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat in seiner Sitzung am ..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

Oberbürgermeister
.....
Köln, den .....

Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom ..... bis ..... (am .....) nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

Bezirksvorsteherin
.....
Köln, den .....

Dieser Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom ..... genehmigt worden, Az.:

Bezirksregierung Köln
Im Auftrag
.....
Köln, den .....

Die Planausfertigung und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am ..... beschlossen worden.

Vorsitzender
.....
Köln, den .....

Die ortsübliche Bekanntmachung über die Genehmigung/ den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am ..... erfolgt.

Oberbürgermeister
.....
Köln, den .....

ERLÄUTERUNGEN

1. 2. 1. überbauter 2. nicht überbauter

- WA WA Allgemeines Wohngebiet
- MI MI Mischgebiet
- GE GE Gewerbegebiet
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl
- GFZ 1,4 zulässige maximale Geschossflächenzahl
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- BP = Bezugspunkt über NHN (Normalhöhe Null)
- max. GBH maximale Gebäudehöhe
- g geschlossene Bauweise
- o offene Bauweise
- nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- Kindertagesstätte (KITA)
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- verkehrsberuhigter Bereich
- +R Fuß- und Radweg
- TGA Tiefgarage
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, siehe TF Nr. ...
- Lärmschutzwand s. TF Nr. 5.2
- Grundrissorientierung der Gebäude, s. TF Nr. 5.4
- Flächen mit festgesetzten Geländehöhen
- Lärmimmissionskontingente s. TF Nr. 5.1
- Richtungssektor für Zusatzkontingent siehe Text. Festsetzungen Nr.5.1
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets, oder Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlichen Lärmimmissionskontingenten
- LPB III/ Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- Immissionsort
- TF 1 LEK [dB(A)/m²] t: 54 n: 44 Lärmemissionskontingentierung, Teilflächen 1=5 tag- nachtwerte In dB (A) bezogen auf 1 m² siehe TF Nr. 5.1
- Hinweise:
- Vorschlag Zufahrten
- Lichte Höhe mindestens 4,0 m

KARTENGRUNDLAGE

Linien

- Kreisgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Gebäudeumrisslinie
- Tiefgarage
- First
- Überdachung
- Absperrung d. Rohr
- Zaun (einseitig)
- Zaun (beidseitig)
- Bordst., Mauer, Gleis
- Kantstein
- Fahrbahnrand
- Böschungskante

Punkte

- Kartiermachweis für Grenzpunkte
- Feuermelder
- Fernsprecher
- Kanaldeckel
- Taxirufsäule
- Kanaldeckel

- Poller
- Hinweisschild
- Haltestelle
- Ampel
- Peitschenlampe
- Parkuhr
- Absperrpfosten
- Verkehrszeichen
- Telegrafenmast
- Baum
- Sinkkasten
- Postkasten
- Stromkasten
- Entlüfter
- Postschacht
- Schacht Verkehrsanl.
- Hydrant oberirdisch
- Hydrant unterirdisch
- Wasserschieber
- Gasschieber

Sonstige

- Geb. mit Geschoßanzahl und Dachform
- Geb. Abbruch
- Geländehöhe
- Böschung
- Mauer mit Angabe der Stärke