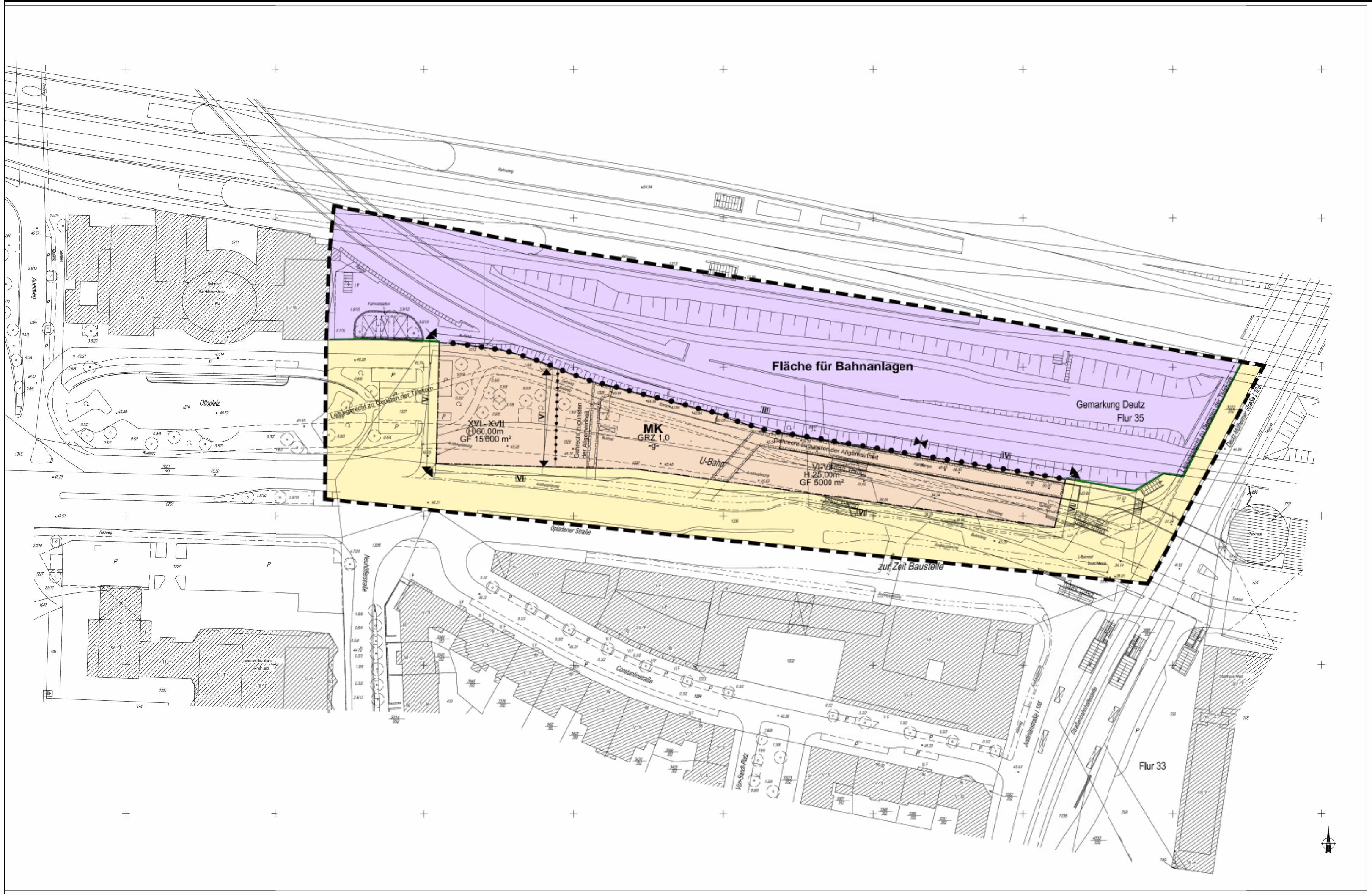
ANLAGE 3



Hinweise

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 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).

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

Das Profil der festgesetzten Verkehrsfläche ist nur zur Information vermerkt.

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die allgemein zulässigen Tankstellen im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 7 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO ist aus der zulässigen Nutzungsart "Einzelhandelsbetriebe" die Anlage „großflächiger Einzelhandel" im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. mit Abs. 4 und 5 BauNVO wird für die Bebauung die Höhe der Attika (Außenwandhöhe/Hauptgesimshöhe) zwingend oder als Höchstmaß festgesetzt. Die Höhe der jeweils baulich zugeordneten Dachfläche einschließlich aller Aufbauten kann die tatsächliche Höhe der Attika als Höchstgrenze erreichen. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes des Baugrundstücks, gemessen an der Grenze der zugehörigen Erschließungsstraße. Grenzt ein Baugrundstück an mehr als eine Erschließungsstraße, ist aus den einzelnen Bezugspunkten der entsprechende Mittelwert zu bilden.

2.2 Gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO wird für die überbaubare Grundstücksfläche folgende Ausnahme festgesetzt:
Im Erdgeschoss können straßenseitig Vordächer die Baulinie/Baugrenze bis max. 1,50 m überschreiten, sofern eine lichte Durchgangshöhe von 4,50 m eingehalten wird. Im Erdgeschoss können Eingänge bis max. 2,50 m von der Baulinie zurücktreten, sofern die Breite von 6,00 m je Eingang nicht überschritten wird.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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. Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

5. Telekommunikationsleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu führen.

6. Gehrechte zu Gunsten der Allgemeinheit

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind im Bebauungsplan Flächen festgesetzt, die mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind. Diese Flächen können in die Bebauung einbezogen werden, wenn eine lichte Durchgangshöhe von 3,50 m an keiner Stelle unterschritten sowie eine ausreichende Belichtung und Belüftung sichergestellt wird.

7. Flächen für Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mindestens 75 % der einzelnen Dachflächen der Gebäude mit einer Extensivbegrünung - wie z. B. Bodendecker, Stauden, Gräser, Blumen und niedrige Sträucher - zu überdecken.

Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW vom 01. März 2000 werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

1. Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° gelten als Flachdächer.

2. Werbeanlagen sind nur an den Gebäuden unterhalb der tatsächlichen Höhe der Attika des obersten Vollgeschosses zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

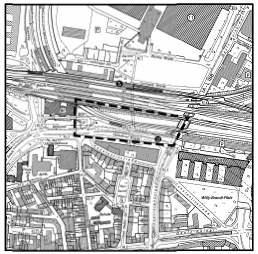
Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

1. Bahnanlage

Die gemäß § 76 Verwaltungsverfahrensgesetz NRW (VwVfG NRW) i. V. m. § 18 und 20 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) planfestgestellte Fläche für Bahnanlagen.

2. U-Bahn

Die gemäß § 28 Personenbeförderungsgesetz planfestgestellte Trasse der U-Bahn mit den Zuwegungen.



Arbeitstitel: 1. Änderung ICE-Terminal Messe in Köln-Deutz

Bebauungsplan-Entwurf

Nr.: 68459/02-01-01

Maßstab 1 :500

0 25 50 Meter

Stand: 31.03.2008

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

Zeichenerklärung

Planung

▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
WS	Kleinsiedlungsgebiet
WR	Reines Wohngebiet
WA	Allgemeines Wohngebiet
WB	Besonderes Wohngebiet
MD	Dorfgebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
SO	Sondergebiet
GRZ	Grundflächenzahl
GF	Geschossfläche
BMZ	Baumassenzahl
z. B. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
z. B. III	zwingend
z. B. V/III	Höchst- u. Mindestgrenze

g	geschlossene Bauweise
o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
D	nur Doppelhäuser zulässig
H	nur Hausgruppen zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD	Satteldach
FD	Flachdach
◄►	Hauptfirstrichtung
	Baulinie
	Baugrenze
	Grenzen zw. verschiedenen Nutzungen sowie zw. Maßen baulicher Nutzung
●●●	Grenze zwischen Nutzungsarten
St Ga Gst GGa TGa	Stellplätze Garagen Gemeinschaftsstellplätze Gemeinschaftsgaragen Tiefgaragen
	Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Verkehrsflächen
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P	Öffentl. Parkflächen
	Ein- und Ausfahrtsbereich
	Bereiche ohne Ein- u. Ausfahrt
	Fläche für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
T	Trafostation
	Öffentl. Grünfläche
	private Grünfläche
	Fläche für die Landwirtschaft
	Wald
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
	Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	bei schmalen Flächen
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
⊙	Baum zu erhalten
⊙	Baum zu pflanzen (Standort nachrichtlich)
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
D	Denkmalschutz
	Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen
	Grenze der Wasserschutzzone
	Fläche für Bahnanlagen

V	Lärmpegelbereiche
H	Höhe der Attika in Meter
(H)	Höhe der Attika zwingend in Meter

Bestand

▨	vorhandene Gebäude
III	Zahl der Vollgeschosse
^	ausgebautes Dachgeschoss
S.W	Dachform

⊙	Baum
	Bahngleise
	Bordstein
	topografische Begrenzung
	Flurstücksgrenze
	Flurgrenze
48,71	vorhandene Höhenlage über NN

Es wird bescheinigt, daß diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs.2 Planz. V 90 entspricht.
(Stand)

Amt für Liegenschaften, Vermessung u. Kataster
Vermessungsabteilung

städtischer Vermessungsdirektor

Köln, den

Für den Planentwurf
Stadtplanungsamt

Dipl.-Ing. Arch.
Amtsleiterin

Köln, den

Dezernat VI
Stadtentwicklung, Planen und Bauen

Beigeordneter

Köln, den

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

Vorsitzender

Köln, den

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

Bezirksvorsteher / -in

Köln, den

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

Vorsitzender

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

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 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

Oberbürgermeister

Köln, den

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

Az.:

Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

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