Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet (GE) auf der Grundlage der Abstandsliste wie folgt gegliedert:
   Zulässig sind nur Betriebsarten der Abstandsklassen VII sowie Betriebsarten mit ähnlichem beziehungsweise geringerem Emissionsverhalten.

2. Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauNVO sind im GE-Gebiet Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
   Zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Betriebe des Kraftfahrzeughandels sowie Handwerks-, Dienstleistungs- und produzierende Betriebe mit einer Verkaufsfläche für den Endverbraucher, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Betrieb steht und baulich und räumlich untergeordnet ist.

3. Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauNVO sind im GE-Gebiet Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig. Zulässig sind lediglich die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften.

4. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im GE-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

5. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird für die Bebauung im GE-Gebiet eine Gebäudehöhe (incl. Attika) von 15,00 m als Höchstgrenze festgesetzt. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO kann die tatsächliche Gebäudehöhe durch betriebstechnisch oder konstruktiv erforderliche, untergeordnete Dachaufbauten oder Bauteile maximal 2,5 m überschritten werden.

   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.

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

7. 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.

8. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind im GE-Gebiet die oberirdischen Kfz-Stellplatzanlagen zu begrünen; so ist je vier genehmigten Kfz-Stellplätzen jeweils ein mittelkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen.

Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW vom 27.12.2006 werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

Werbeanlagen an Gebäuden mit Flachdächern sind nur unterhalb der Hauptgesimshöhe und bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen nur unterhalb der Traufkante zulässig.

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).

Es gilt die Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007 (Ministerialblatt NRW 2007 Seite 659).
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.

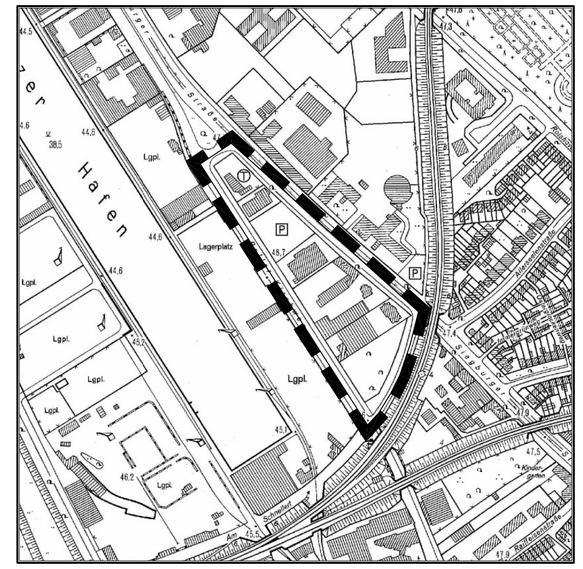
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die Altlastenverdachtsflächen (AL) 10518/10519 (Siegburger Straße 120, Flurstücke 22/2 und 39/1, Gemarkung Poll, Flur 37) und 10520 (Siegburger Straße 126, Flurstück 2234 und Poller Kirchweg 13, Flurstück 2233 jeweils Gemarkung Poll, Flur 37). Nach den vorliegenden Erkenntnissen gehen derzeit keine Gefährdungen von diesen Flächen für Menschen und Grundwasser aus.
Bei Nutzungsänderungen/Abrissen der bestehenden Bebauung sowie bei Neubauten und Entsiegelungsmaßnahmen auf den vorgenannten Grundstücken sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren spezifische Untersuchungen erforderlich. Gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) beziehungsweise Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) ist vom Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren eine Risikoabschätzung hinsichtlich Boden, Bodenluft und Grundwasser vorzunehmen und der Unteren Bodenschutzbehörde beim Amt für Umwelt- und Verbraucherschutz der Stadt Köln vorzulegen.

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten (Az.: 22.5 - K 367/2005).

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des Flughafens Köln-Bonn und ist durch Fluglärm vorbelastet.

Das Baugebiet wird im westlichen Bereich am Poller Kirchweg und im südlichen Bereich Am Schnellert geringfügig bei Hochwasserständen ab 11,90 m Kölner Pegel (200-jähriges Hochwasser) betroffen. Schutzmaßnahmen sind vom Bauherrn selbst und in eigener Verantwortung am Bauobjekt zu treffen.

Gleiches gilt wegen der überhöhten Grundwasserstände für Schutzvorkehrungen gegen Auftrieb und Drängewasser.



Arbeitstitel: "Siegburger Str./Poller Kirchweg"

Es wird bescheinigt, daß diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs.2 Planz. V 90 entspricht. (Stand Januar 2006) Amt für Liegenschaften, Vermessung u. Kataster Vermessungsabteilung gez. Schnitzlein städtischer Vermessungsdirektor Köln, den 02.01.2008	Für den Planentwurf Stadtplanungsamt Dipl. -Ing. Arch. gez. Anne L. Müller Köln, den 02.04.2008 Dezernat VI Stadtentwicklung, Planen und Bauen gez. B.Streitberger Beigeordneter Köln, den 17.04.2008	Die Planaufstellung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 24.02.2005 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 09.03.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden. Siegel gez. Klipper Vorsitzender Köln, den 28.12.2007	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 11.12.2007 beschlossen worden. Siegel gez. Klipper Vorsitzender Köln, den 28.12.2007
Der Planentwurf hat in der Zeit vom 03.04 bis 17.04.2008 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

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
- GFZ Geschossflächenzahl
- 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 Stellplätze
- Ga Garagen
- Gst Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- TGa 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
- VI Lärmpegelbereiche (z.B. VI) nach DIN 4109
- H Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Bebauungsplan

Nr.: **69430/05**

Maßstab 1 : 1 000

0 — 50 — 100 Meter

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

Bestand

- vorhandene Gebäude
- I,III Zahl der Vollgeschosse
- ^ ausgebautes Dachgeschoss
- S,W Dachform
- Baum
- Bahngleise
- Bordstein
- topografische Begrenzung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- 46.71 vorhandene Höhenlage über NN

Anlage 4