



Textliche Festsetzungen:

HINWEISE:

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 3414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Es gilt die Bauuntersuchungsverordnung (BauUV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
- Es gilt die Planzeichenverordnung vom 19.12.1990 (BGBl. I S. 69).
- Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preussischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
- Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Köln (Baumschutzsatzung-StStS) vom 17.01.2002 (Amtsblatt der Stadt Köln vom 04.02.2002).
- Die Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden Luftbilder hat im Planbereich Hinweise auf das Vorhandensein von Dornendornbüchsen (Kampfmittel) ergeben. Die späteren erdengerechten Maßnahmen mit großen mechanischen Belastungen ist deshalb eine neuzeitliche Beseitigung des Kampfmittelräumdienstes erforderlich. Nach Freistellung des Geländes ist eine Kampfmittelüberprüfung vor Ort zu empfehlen.
- Im Plangebiet sind aufgrund der teilweise über ein Jahrhundert andauernden industriellen und gewerblichen Nutzungen im Altlastkataster der unteren Bodenschutzbehörde die Altlastverdachtsflächen Nr. 401172, Nr. 401170 und Nr. 401171 dargestellt. Im Zuge einer orientierenden Bodenuntersuchung wurden Auffüllungen zwischen 0,40 m bis maximal 3,20 m angefahren. Es handelt sich dabei um umgelagerten Erdaushub mit Beimengungen von Ziegelmur, Asche, Schlacke und Bauschuttresten. Aus den Sondierungen wurden Bodenproben entnommen und im Labor untersucht. In einer Probe wurde ein erhöhter Gehalt an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) nachgewiesen, in einer anderen Probe ein erhöhter Bleigehalt. Die Verunreinigungen treten nur lokal begrenzt auf und sind in die oberste Bodenschicht gebunden. Durch den Bau der geplanten Tiefgarage sowie der Unterteilung der Gebäude zusätzlich der Arbeitstürme wird die Gesamtfüllung ausgehohlet und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt, die gutachterlich begleitet wird. Eine Kennzeichnung ist somit nicht erforderlich.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Allgemeines Wohngebiet

- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) nicht zulässig.
- Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.
- Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig.
- Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO ist die zulässige Geschosfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.
- Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB darf die Oberkante der Tiefgaragendecke eine Höhe von 48,60 m ü. NN nicht überschreiten.
- Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die Umfächung unterirdischer Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 unterschritten werden.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist der Einsatz von festen und flüssigen Brennstoffen - mit Ausnahme von Gasöl (Heizöl EL) - für Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen nicht zulässig.
- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen zutreffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen festzusetzen.
Passive Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau Ausgabe Nov. 1990) zu treffen. Es ist zu gewährleisten, dass (unbeschadet der Festsetzungen der Lärmpegelbereiche) durch geeignete Grundrissgestaltung der nichtliche Beurteilungspegel von 43 dB(A) vor sämtlichen Fenstern der Kinder- und Schlafzimmer nicht überschritten wird, oder an Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung über 45dB(A) nachts liegt, für die Kinder- und Schlafzimmer Schlafkammern mit Vorhängen vorzusetzen werden.

1.9 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind für das allgemeine Wohngebiet folgende Befreiungen festgesetzt:

- Die nicht überbauten oder der Erschließung dienenden Flächen und die Tiefgaragen sind dauerhaft intensiv zu begrünen. Die Flächen sind zu 25 % mit Ziergehölzen und Bodenbedeckern (HWS) (PA 15) als verpflanzte Sträucher 60-100 zu bepflanzen. Darüber hinaus sind 75% der Flächen als Schreerpaar (PA 122) herzustellen. Die Tiefgaragen sind zu diesem Zweck mit einer mindestens 60 cm tiefen Bodenoberfläche festzugeschüttet zu überdecken. Im Bereich der Baumplatzierungen ist der Auftrag von Bodensubstrat in einer Größe von 25 cm (5x5 m) pro Baum und mit einer Überdeckung von mindestens 1,50 m vorzunehmen.
- Als Ersatz für den Einchnitt in den Baumbestand sind insgesamt 21 Einzelebäume BF 41 (GH 742) als Hochstamm mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen. Die genaue Lage der Baumstandorte wird in einem Landschaftspflegerischen Begleitplan festgelegt.

- 1.10 Für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht gekennzeichneten Bereiche gilt:
- Fahrrecht für die Anlieger im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Versorgungsträger, sowie Rettungsfahrzeuge.
- Leitungsrecht für die Versorgungsträger.
- 1.11 Gemäß § 12 Abs. 3 a in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenbetreiber im Durchführungsertrag verpflichtet.

2. Gestalterische Festsetzungen:

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 Bauordnung Nordrhein-Westfalen vom 01.02.2000 (BauO NW) wird folgende gestalterische Festsetzung getroffen:

- 2.1 Als Dachform ist das Flachdach mit einer Neigung von maximal 8 Grad zulässig.
- 2.2 Die Müllsammelbehälter sind mit Hecken abzufächeln. Pergolen oder Holzgitter sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Übersicht 1:5000



Verfahren		Zuordnungen		Zuständigkeiten	
Es wird beschleunigt, daß diese Planunterschiede den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanV 92 entsprechen. (Sanc.)	Für den Planentwurf Vorhabenträger/in Köln, den	Die Einleitung des Satzungsverfahrens ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 14.02.2008 nach § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen worden.	Die Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 20.03.2008 bis 18.05.2008 Gelegenheit zur Geltendmachung nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erhalten.	Die öffentliche Abstimmung des Planentwurfes nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 18.05.2008 beschlossen worden.	
Öffent. best. Verzm. Ing.	Bezirksrat VI, Stadtentwicklung, Planen und Bauen Begeordneter	Vorsitzender	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsausschuss im Auftrag	Vorsitzender	
Köln, den	Köln, den	Köln, den	Köln, den	Köln, den	
Der Planentwurf hat in der Zeit nach 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich abgelesen.	Der Planentwurf ist nach § 4a Abs. 3 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 10 BauGB durch Beschl. 3 des Rates am geändert worden.	Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist vom Rat in seiner Sitzung am 10.05.2008 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzungsplan mit Begründung nach § 9 Abs. 6 BauGB beschlossen worden.	Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom genehmigt worden. A.z.	Die ostentative Bekanntmachung über die Genehmigung / den Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist nach dem Rat am 10.05.2008 mit Hinweis nach § 10 Abs. 3 BauGB erfolgt.	
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsausschuss im Auftrag	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister	Bezirksregierung Köln im Auftrag	Oberbürgermeister	
Köln, den	Köln, den	Köln, den	Köln, den	Köln, den	

Zeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet		Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
	Geltungsbereich des Bebauungsplans		Bereiche mit erhöhten Ansprüchen an den bautechnischen Schutz (Lärmpegelbereiche)
GRZ	Grundflächenzahl		Bereiche mit Beurteilungspegel über 50 dB(A) nachts
GFZ	Geschosflächenzahl		Stellplätze
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze		Tiefgaragen
z.B. IV	Zwangend		Öffentliche Grünflächen
	Offene Bauweise		Verkehrsflächen
	Geschlossene Bauweise		Gebäudehöhe 0, NN
	Baugrenze		Gebäudehöhe zwingend
	Baulinie		Anschließende NN
	Grenze zwischen verschiedenen Nutzungen		Flachdach
	Grenze zu anderen verschiedenen Maßnahmen baulicher Nutzung		Gebäudehöhe 0, NN
	Straßengrenzlinie		Baum zu erhalten
	Durchfahrts-Licht-Höhe 6m		Baumbestand
			Einfahrtsbereich

Alpenstraße / Marianstraße in Köln-Ehrenfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Entwurf und Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 63472/03

Maßstab M 1:500



Stadt Köln
Der Oberbürgermeister