

Hinweise

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006, S. 3316).
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
3. Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtlinengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
5. Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ein schließlich der Baumstandorte ist nur zur Information dargestellt.
6. Das Plangebiet ist durch überhöhte Straßenverkehrslärmimmissionen sowie durch Lärmimmissionen der Feuerwache vorbelastet.
7. Altstandorte
   Das Bebauungsplangebiet befindet sich im Erfassungsbereich der Altstandortrecherche Ehrenfeld. Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich folgende Altstandorte 403269, 403273, 403274 und 403275 die im Altlastenkataster der Stadt Köln dargestellt sind. Für die Bereiche der v. g. Altstandorte (ehemaligen Gewerbeflächen) können Belastungen nicht ausgeschlossen werden.

   Die Boden-/Aushubmaßnahmen im Bereich der o. g. Altstandorte sind durch einen geeigneten Fachgutachter zu begleiten. Durch den Fachgutachter ist sicherzustellen, dass durch die Arbeiten keine Beeinträchtigung oder Gefährdung der Bauarbeiten, der geplanten Nutzung, des Bodens und des Grundwassers stattfinden kann. Es sind ggf. Bodenuntersuchungen und Probenahmen mit entsprechender bewiesbarer chemischer chemischer Analytik vorzunehmen. Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen bzw. der Maßnahmen des Fachgutachters sind in Gutachten, ggf. In Zwischenberichten darzustellen. Die Gutachten sind spätestens vier Wochen nach Abschluss der Boden-/Aushubarbeiten dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Untere Bodenschutzbehörde, 50605 Köln vorzulegen.
8. Denkmalschutz
   Alle das Erscheinungsbild der Rochus-Kapelle oder der umgebenden Platzfläche betreffenden Maßnahmen sind rechtzeitig vor der Auftragsvergabe mit dem Konservator abzustimmen.

Textliche Festsetzungen

1. **Mischgebiet (MI)**

1.1 **Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen**
Gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO sind Im Mischgebiet (MI) die nach § 6 Abs. 2
BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen mit den Nummern:
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen
nicht zulässig.

1.2 **Ausschluss von Wohnnutzung**
Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 i. V. m. Abs.8 BauNVO ist Im MI 2 an der Äußeren Kanalstraße im Erdgeschoss unmittelbar über der Tiefgaragenein- und -ausfahrt keine Wohnnutzung zulässig.

1.3 **Überschreitung der Baugrenzen**
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs.2 Satz 3 BauNVO dürfen Balkone, Loggien und Erker, die in der Summe 30 % einer Fassadenfläche pro Gebäude nicht überschreiten, bis zu 1,50 m über die festgesetzten Baugrenzen treten.

1.4 **Unterschreitung der Baulinien**
Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO dürfen einzelne Gebäudeteile, die in der Summe 20 % einer Fassadenfläche pro Gebäude nicht überschreiten bis zu 1,50 m hinter die Baulinie zurücktreten.

1.5 **Stellplätze**
Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im Plangebiet Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

1.6 **Überschreitung der Grundfläche durch die Tiefgarage**
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die im Plan festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Grundflächen unterirdischer Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ 0,8 überschritten werden. Ausnahmsweise kann die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ 1,0 überschritten werden, wenn dies zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze erforderlich ist.

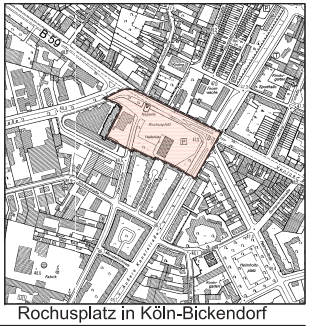
1.7 **Vergünstigungen für Stellplätze unterhalb der Geländeoberfläche**
Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO ist die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt wer den zu erhöhen.

1.8 **Lärmschutz**
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. 1998) zu treffen. Hierbei ist die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen sicher zu stellen. Im Einzelfall ist die Minderung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung der Nachweis erbracht wird, dass die Innenpegel gemäß DIN 4109 eingehalten werden.

Entlang der Venloer Straße und der Äußeren Kanalstraße sind Kinder- und Schlafzimmer nur zur Lärmabgewandten Seite zulässig. Sollte dies nicht insgesamt möglich sein, sind ausnahmsweise fensterunabhänglge schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zulässig.

2. **Gestalterische Festsetzungen**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW vom 01.03.2000 werden folgende gestalterischen Festsetzungen getroffen:
Gebäude sind ausschließlich mit Flachdächern mit max. 5° Dachneigung zu errichten.



Rochusplatz in Köln-Bickendorf

Es wird bescheinigt, daß diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs.2 Planz. V 90 entspricht. (Stand Mär 2006)

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

Für den Planentwurf
Stadtplanungsamt
Dipl.-Ing. Arch. Architekt
Köln, den

Dezernat VI
Stadtentwicklung, Planen und Bauen
Beigeordneter
Köln, den

Die Planaufstellung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 13.06.2006 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 21.06.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Vorsitzender
Köln, den

Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat am 11.06.2007 nach § 3 Abs.1 Bau GB stattgefunden .
Bedrksbürgermeister
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.:
Bedrksregierung 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. (I) zwingend
- z. B. VIII 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
- Gel. Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- TGa Tiefgaragen
- Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- fußläufig 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 besonderen Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- bd schnellen 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
- Denkmalschutz
- Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen
- Grenze der Wasserschutzzone
- Fläche für Bahnanlagen
- 4 Lärmpegelbereich
- Durchfahrt
- Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 6246 Sa/03

Bebauungsplan-Entwurf

Nr.63471/04

Maßstab 1 :500

0 50 100 Meter

Stand: November 2009

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

Bestand

- vorhandene Gebäude
- Durchfahrt
- Zahl der Vollgeschosse
- DN Dachform
- Baum
- Bahngleise
- Bordstein
- topographische Begrenzung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- vorhandene Höhenlage über NN

Anlage 3