

64 56/06 - 01

Textliche Festsetzungen:

- Zonierung gemäß Abstandsmaß**
 - Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbe- und Industriegebiet (GE u. GI) Langel auf der Grundlage der Abstandsliste vom 21.03.1990 (Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW MBl. NW 1990 S. 504) wie folgt gegliedert:
 - In der Zone 1 sind Betriebsarten der Abstandsclassen I-VI nicht zulässig.
 - In der Zone 2 sind Betriebsarten der Abstandsclassen I-V nicht zulässig.
 - In der Zone 3 sind Betriebsarten der Abstandsclassen I-IV nicht zulässig.
 - In der Zone 4 sind Betriebsarten der Abstandsclassen I-III nicht zulässig.
 - Ausnahme**

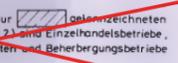
Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind in den Zonen 1-4 auch Betriebsarten und Anlagen der jeweils nächst höheren Abstandsclassen (höheres Abstandsmaß erforderlich) sowie im Emissionsverhalten vergleichbare Betriebe und Anlagen zulässig, wenn deren Emissionen nachweislich durch besondere technische Maßnahmen oder Beschränkungen soweit begrenzt bzw. gestoppt werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

Eine Kopie der Abstandsliste ist diesem Plan als Anlage beigefügt.
- Ausschluss von Nutzungen**

Im Gewerbe- und Industriegebiet sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:

 - Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind Tankstellen, gewerblich betriebene Anlagen für sportliche Zwecke, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher richten, nicht zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.
 - Ausnahmen**

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB werden folgende Ausnahmen festgesetzt:

 - Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen, können ausnahmsweise zugelassen werden.
 - In der mit folgender Schraffur  gekennzeichneten Gewerbebetriebsflächen (Blatt 2) sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise zulässig.
- Bepflanzungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB werden für die privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Gebäudefassaden folgende Bepflanzungen festgesetzt:

 - Bäume**
 - Entlang den festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist in den privaten Pflanzflächen je angefangene 15 m Straßentfront eine Stieleiche entsprechend der in Punkt 3.1.3 vorgegebenen Pflanzqualität zu pflanzen.
 - Auf den übrigen privaten Pflanzflächen ist je 150 qm dieser Flächen eine Winterlinde entsprechend der in Punkt 3.1.3 vorgegebenen Pflanzqualität zu pflanzen, wobei die Pflanzungen auf einem Teil der Fläche zusammengefaßt werden können.
 - Zu pflanzen sind großkrönige, hochstämmige, mindestens 4-mal verpflanzte Bäume mit Ballen und einem Stammdurchmesser von 20 - 25 cm in 1 m Höhe wie:
 - Stieleichen (quercus robur, 4 x v. m. B. Hst. 10/25)
 - Winterlinden (tilia cordata, 4 x v. m. B. Hst. 20/25)
 - Sträucher**
 - Entlang den festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind mindestens 15% der privaten Pflanzflächen mit heimischen Gehölzen entsprechend der in Punkt 3.2.3 vorgegebenen Pflanzliste und Qualität zu bepflanzen.
 - Die übrigen privaten Pflanzflächen sind mindestens zu 50% mit heimischen Gehölzen entsprechend der in Punkt 3.2.3 vorgegebenen Pflanzliste und Qualität zu bepflanzen.
 - Zu pflanzen sind nach folgendem Schema in der Pflanzqualität 2-mal verpflanzte, ohne Ballen, Größe 60 - 100 cm:
 - 20% Pfaffenhütchen (xanthoxylum europaeus)
 - 15% Haselnuß (corylus avellana)
 - 20% Weißdorn (crataegus monogyna)
 - 20% Roter Hartriegel (cornus sanguinea)
 - 25% Schliehe (prunus spinosa)

Bei der Bepflanzung sind 5 bis 10 Pflanzen einer Art in Gruppen zusammenzufassen.
 - Gräser**
 - Entlang den festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind mindestens 70% der privaten Pflanzflächen mit Landschaftsrasen einzusäen.
 - In repräsentativen Bereichen (z. B. Bürobereich, Firmenverwaltung) ist ausnahmsweise Zierrasen zulässig.
 - Die übrigen privaten Pflanzflächen sind zu 50% mit Landschaftsrasen einzusäen.
 - Fassadenbepflanzung**
 - Je 10 qm Gebäudefassade ist insgesamt eine für diesen Zweck geeignete Pflanze wie z. B. wilder Wein, Efeu und Kletterich zu pflanzen und zu erhalten. Falls notwendig, sind Rankerstütze vorzusehen.
 - Die Pflanzungen können auch an mehreren Punkten der Gebäudefassaden in Gruppen bis zu 4 Pflanzen zusammengefaßt werden; eine gleichmäßige Verteilung ist nicht erforderlich.
- Ein- und Ausfahrten**
 - In den festgesetzten privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wird die Summe der Breite der Ein- und Ausfahrten auf 10,0 m je Grundstück beschränkt. Für doppelt erschlossene Grundstücke gilt die v.g. Festsetzung an beiden Zufahrtsmöglichkeiten.
 - Entlang der festgesetzten Industriestraße sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

- Höhen für Gebäude und bauliche Anlagen**
 - Die im Bebauungsplan gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO für Gebäude und bauliche Anlagen als Höchstgrenze festgesetzten Höhen (H) beziehen sich auf die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes des Baugrundstücks an der Grenze zwischen Verkehrsflächen und jeweiligem Grundstück. Grenz ein Grundstück an mehrere Verkehrsflächen ist die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes für jede Grundstücksgrenze, die an einer Verkehrsfläche liegt, zu ermitteln und aus den vorhandenen Höhen ein Mittelwert zu bilden.
 - Ausnahme**

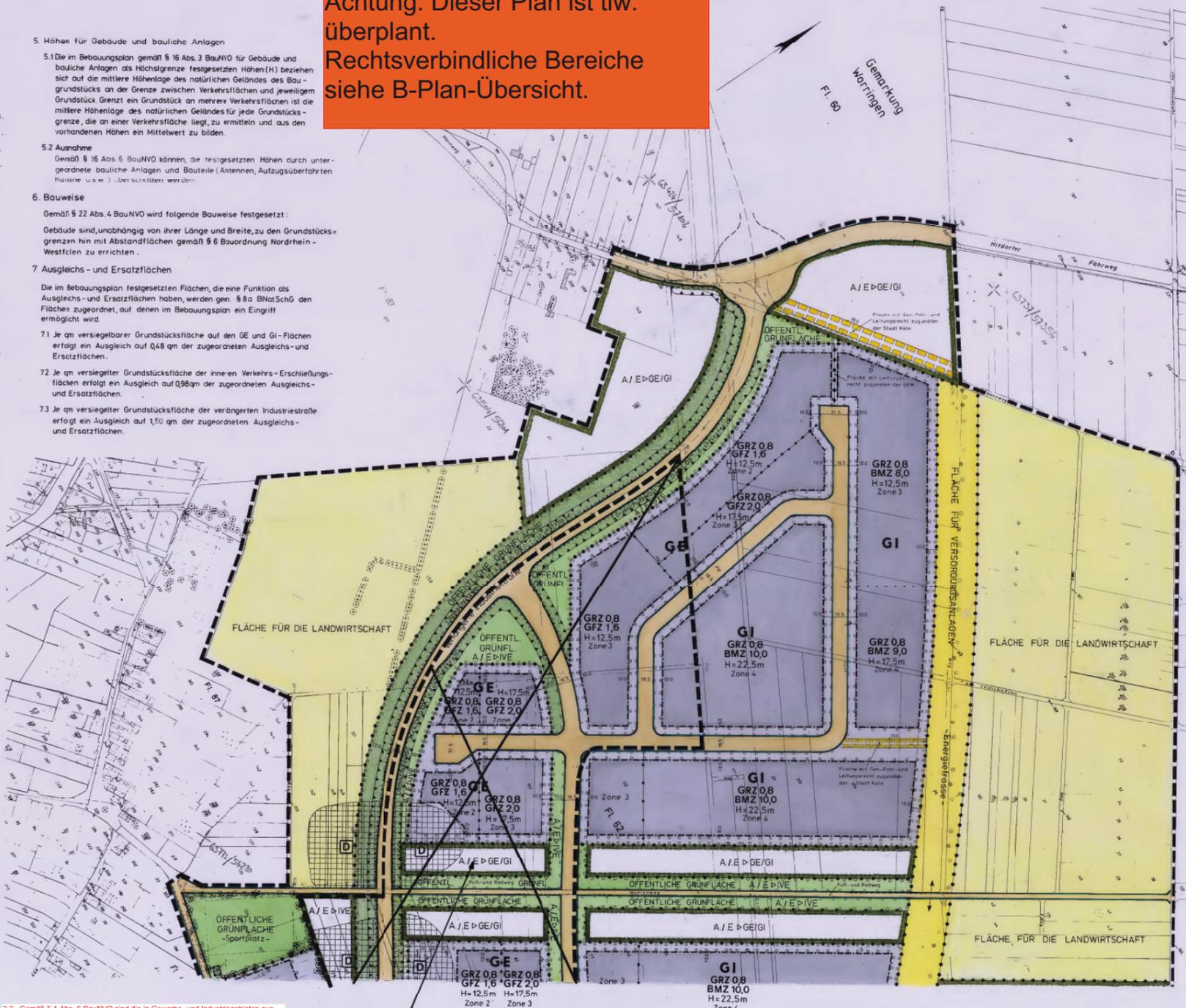
Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Höhen durch untergeordnete bauliche Anlagen und Bauteile (Antennen, Aufzugsüberfahrten, Masten u. s. w.) überschritten werden.
- Bauweise**

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird folgende Bauweise festgesetzt: Gebäude sind, unabhängig von ihrer Länge und Breite, zu den Grundstücksgrenzen hin mit Abstandsflächen gemäß § 6 Bauordnung Nordrhein-Westfalen zu errichten.
- Ausgleichs- und Ersatzflächen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen, die eine Funktion als Ausgleichs- und Ersatzflächen haben, werden gemäß § 8a BImSchG den Flächen zugeordnet, auf denen im Bebauungsplan ein Eingriff ermöglicht wird.

 - Je qm versiegelbarer Grundstücksfläche auf den GE und GI-Flächen erfolgt ein Ausgleich auf 0,48 qm der zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzflächen.
 - Je qm versiegelter Grundstücksfläche der inneren Verkehrs-Erschließungsflächen erfolgt ein Ausgleich auf 0,98 qm der zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzflächen.
 - Je qm versiegelter Grundstücksfläche der verlängerten Industriestraße erfolgt ein Ausgleich auf 1,50 qm der zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzflächen.

Achtung: Dieser Plan ist tlw. überplant.
Rechtsverbindliche Bereiche siehe B-Plan-Übersicht.



Gestalterische Festsetzungen:

- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BauONW werden folgende gestalterische Festsetzungen für das Gewerbe- und Industriegebiet getroffen:
- Einfriedigungen**

Innerhalb der festgesetzten privaten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Einfriedigungen entlang den Grundstücksgrenzen nur in Form von transparenten Zäunen (z. B. Maschendraht- oder Stahlgitterzäune) zulässig.
 - Stellplatzbegrenzung**

Je 4 private Stellplätze ist eine Robinie (Robinia pseudoacacia, 3 x v. m. B. Hst. 20/25 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind auf der Stellplatzanlage gleichmäßig zu verteilen.

Nachrichtliche Übernahmen:

- Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Gesetzesbestimmungen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen:
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)**

Der Planbereich liegt innerhalb der aufgrund § 19 WHG festgesetzten Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Köln-Weiler.
 - Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW)**

Im Planbereich befinden sich 2 im Landschaftsplan der Stadt Köln nach § 23 LG NW festgesetzte geschützte Landschaftsteile (LB).
 - Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchGNW)**

Im Planbereich befinden sich 2 Bodendenkmäler im Sinne des § 2 Abs. 1 und 5 DSchGNW.

Hinweise:

- Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preuß. Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW und des Bundesbaugesetzes treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
- Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132).
- Im Planbereich ist mit Kampfmittelresten aus dem 2. Weltkrieg zu rechnen. Vor Aufnahme von Bauarbeiten ist das Gelände durch den Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln zu untersuchen und ggf. zu räumen. Der Kampfmittelräumdienst benötigt vor Untersuchungsbeginn eine Vorlaufzeit von 2 Monaten.
- In dem mit folgender Schraffur  kenntlich gemachten Bereich ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Die Aufnahme von Bauarbeiten ist dem Römisch-Germanischen-Museum 4 Wochen vor Beginn zwecks Überwachung mitzuteilen.

2.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in Gewerbe- und Industriegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonale sowie für Betriebsleiter nicht zulässig. Dies gilt nicht für das an die Ortslage Fühlings nördlich der Straße Am Kutzplädden grenzende Gewerbegebiet.

siehe 3. Änderung B-Plan Nr. 6456/06-00-03

<p>Es wird bescheinigt, daß diese Planunterlagen den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Plan V 8) entspricht (Stand: 31.08.1994)</p> <p>Vermessungs- u. Katasteramt Verm. Abt. Städt. Vermessungsamt Köln, den 19.9.94</p>	<p>Für den Planentwurf Stadtplanungsausschuss gez. Riedel Lfd. Stadtdirektor Köln, den 21.06.1994</p> <p>Dezernat für Wirtschaft und Stadtentwicklung gez. Früher Beigeordneter Köln, den 25.06.1994</p>	<p>Planaufstellung - Änderung - Ergänzung vom Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung am 18.06.1994 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 08.12.1986 (IGBl. IS 2253) beschlossen und am 19.06.1994 öffentlich bekannt gemacht.</p> <p>Oberbürgermeister Köln, den 19.09.94</p>	<p>Das Anhörungsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 03.05.1994 bis zum 18.05.1994 stattgefunden.</p> <p>Siegel Bezirksvorsteher Köln, den 08.09.94</p>	<p>Planaufstellung - Billigung des Planentwurfs und öffentliche Auslegung mit Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB vom Rat in seiner Sitzung am 03.05.1994 beschlossen.</p> <p>Siegel gez. Bürger Oberbürgermeister Köln, den 10.05.1994</p>	<p>Zeichenerklärung</p> <p>A/E/D/GE/GI Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen für Gewerbe- und Industriebetriebsflächen</p> <p>A/E/D/IVE Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen für die inneren Verkehrserschließungsflächen</p> <p>A/E/D/Ind.Str. Ausgleichs- bzw. Ersatzflächen für die Verlängerung der Industriestraße</p> <p>WS Kleinsiedlungsgebiet WR Ranges Wohngebiet WA Allgemeines Wohngebiet MD Dorfgebiet MI Maschgebiet MK Kerngebiet GE Gewerbegebiet GI Industriegebiet A/E/D/Ind.Str. Höhe baulicher Anlagen als Höchstgrenze (siehe unter Textliche Festsetzungen (Pkt. 1)) Z.B. III als Höchstgrenze zweigeteilt Z.B. V/III Höchst u. Mindestgrenze überbauter Grundstücke GRZ Grundflächenzahl GFZ Geschossflächenzahl BMZ Baumassenzahl</p> <p>offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig nur Hauptgruppen zulässig nur Doppelhäuser zulässig geschlossene Bauweise Gartenhof- und Abrumhäuser Bauweise Gärten zu verschiedenen Nutzungen sowie zu Maßstäblicher Nutzung Grenze zwischen Nutzungsräumen Zonengrenze Fläche für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen Trassen Umspannwerk Gasdruckregulierung</p> <p>Fläche für Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm- und Geruchsschutz)</p> <p>Grünflächen Garagen Gemeinschaftsstellplätze Gemeinschaftsgrünanlagen Tiefgaragen Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Flächen für Bahnanlagen Mit Geh-, Fahr- und Leitungsanlagen zu befestigende Flächen sonstigen Flächen Offentl. Grünflächen Private Grünflächen Parkanlage Dauerklingengärten</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm- und Geruchsschutz) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (s. Textliche Festsetzungen Nr. 3) Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern Blume zu erhalten Blume zu pflanzen Flächen für die Landwirtschaft Bauberechnung (siehe unter Hinweis Punkt 4) Bodendenkmal Geschützter Landschaftsbestandteil Neue Höhenlage über NN Offentl. Parkflächen Grenze der Wasserschutzzone</p> <p>Bestand vorh. Gebäude Zahl der Vollgeschosse ausgestuftes Dachgeschoss Bordstein vorh. Höhenlage über NN Stäßenbegrenzungslinie Blume</p>
---	--	--	---	--	--

Bebauungsplan
Nr. 64 56/06 - 01
Maßstab 1:2000
0 50 100 150 200m
Stadt Köln Der Oberstadtdirektor

Bestand
vorh. Gebäude
Zahl der Vollgeschosse
ausgestuftes Dachgeschoss
Bordstein
vorh. Höhenlage über NN
Stäßenbegrenzungslinie
Blume