ANLAGE 7

611/2klau2291-2014

Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, daß diese Planununterlage den Bestimmungen des § 1 Abs.2 Planz. V 9O entspricht. (Stand 10/2008)

Siegel gez. Gerd - Joachim Töpfer
Dipl. - Ing. Gerd - Joachim Töpfer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Düsseldorf, den 23.02.2010

Für den Planentwurf
Stadtplanungsamt

gez. Anne L. Müller
Dipl.-Ing. Arch.
Amtsleiterin
Köln, den 27.05.2014

Dezernat VI
Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr

gez. F. J. Höing
Beigeordneter
Köln, den 28.05.2014

Die Planaufstellung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 14.02.2008 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 27.02.2008 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Siegel gez. Klipper
Vorsitzender
Köln, den 06.05.2009

Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 21.04.2008 bis 05.05.2008 und vom 19.05.2008 bis 27.05.2008 nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

gez. A. Hupke
Bezirksbürgermeister
Köln, den 10.02.2010

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 12.09.2013 beschlossen worden.

Siegel gez. Klipper
Vorsitzender
Köln, den 02.06.2014

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 12.06. bis 27.06.2014 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.~~

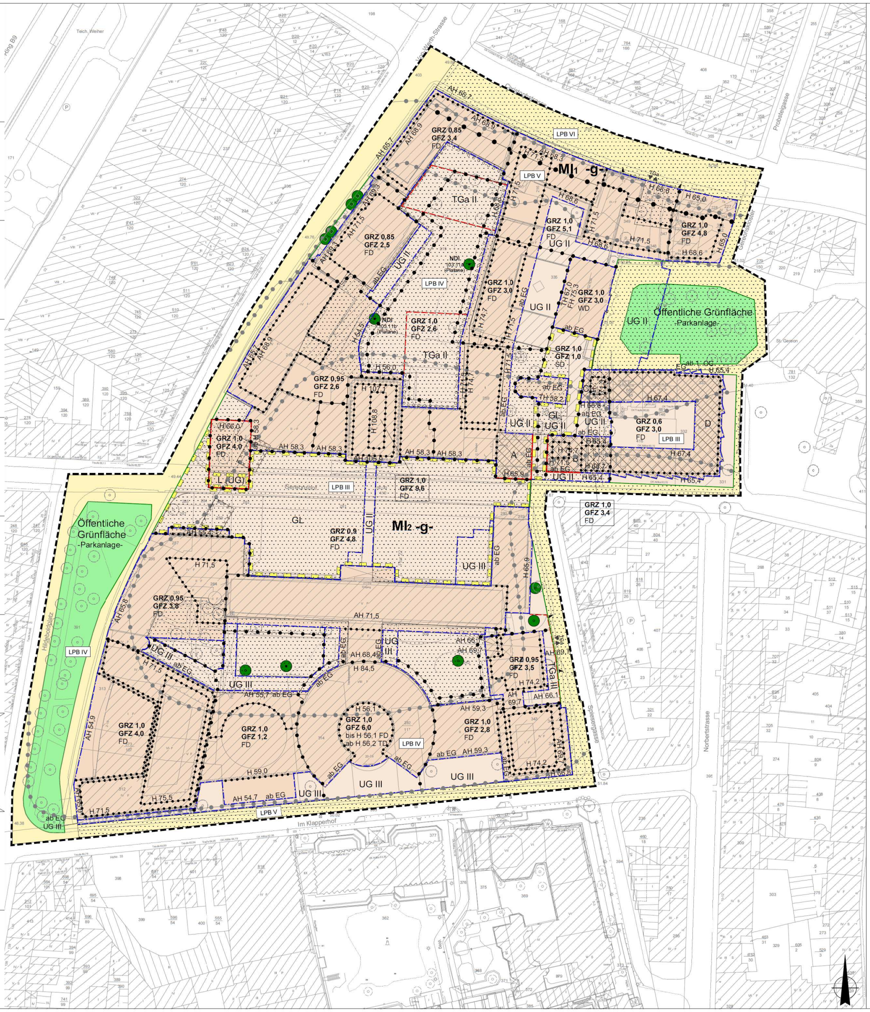
~~Oberbürgermeister~~
~~Köln, den~~

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat in seiner Sitzung am nach § 10 Abs. 1 BauGB im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

Oberbürgermeister
Köln, den

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erneut mit Rückwirkung zum 28.04.2010 erfolgt.

Oberbürgermeister
Köln, den



Zeichenerklärung

Planung

▬ ▬	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
MI	Mischgebiet (nicht überbaubare / überbaubare Fläche)
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
z. B. UG III	Zahl der Untergeschosse als Höchstgrenze
H	Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) als Höchstgrenze in Meter über NN
Ⓗ	zwingende Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Meter über NN
TH	Traufhöhe als Höchstgrenze in Meter über NN
AH	Attikahöhe als Höchstgrenze (Außenwand-/ Hauptgesimshöhe) in Meter über NN
FH	Firsthöhe als Höchstgrenze in Meter über NN
-g-	geschlossene Bauweise
	Baulinie
	Baugrenze
☒	Balkone außerhalb überbaubarer Fläche zulässig (siehe textliche Festsetzung Nr. 3.1.b)
••••••	Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen
•–•–•	Abgrenzung unterschiedlicher Ausnutzungen (GRZ/GFZ), Gebäudehöhen und Dachformen, sowie der Abgrenzung der textlichen Festsetzung Nr. 3.1.b)
●–●	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsarten (MI 1 / MI 2)
z.B TGa III	Tiefgarage in z.B. III Untergeschossen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsfläche
▼▲	Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage
🟩	öffentliche Grünfläche
●	zu erhaltener Baum
●	anzupflanzender Baum
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
GL	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger
L	Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (Teil der Altlastenverdachtsfläche Nr. 10302)
LPB IV	Bestimmung des Lärmpegelbereiches (z.B. IV; siehe Festsetzung 5.1)
●–●–●	Abgrenzung der unterschiedlichen Lärmpegelbereiche (siehe Festsetzung 5.1)
SD	Satteldach
WD	Walmdach
FD	Flachdach
TD	Tonnendach

Bestand

	vorhandenes Gebäude
I,III	Zahl der Vollgeschosse
S,W	Dachform
○	Baum
	Bordstein
	Flurstücksgrenze
	Flurgrenze
46.71	vorhandene Höhenlage über NN

Sonstige Darstellungen

ND	Baum - Naturdenkmal mit Nummer (nachrichtlich)
	Teilflächen des Bodendenkmals 235 (nachrichtlich)

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 7, 8 und 9 BauNVO wird das im Bebauungsplan gemäß § 6 BauNVO festgesetzte Mischgebiet (MI) hinsichtlich der Zulässigkeit der Wohnnutzung wie folgt gegliedert und gekennzeichnet:

a) Im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 1 sind Wohnungen unzulässig.
b) Im Mischgebiet mit der Bezeichnung MI 2 sind Wohnungen allgemein zulässig.

1.2. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im MI 1 und MI 2 die nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.3. Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nur ausnahmsweise im MI 1 zulässig.

1.4. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im MI 1 und MI 2 Garagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (oberhalb der Geländeoberfläche) unzulässig.

1.5. Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind im MI 1 und MI 2 großflächige Einzelhandelsbetriebe (Verkaufsfläche größer 800 m²) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO wird für die baulichen Anlagen mit zwingend festgesetzter Höhe bestimmt, dass sich die Höhenangabe auf die Attikahöhe (Außenwand-/Hauptgesimshöhe) bezieht und die jeweils baulich zugeordnete Dachfläche diese Höhe als Höchstgrenze erreichen kann.

2.2. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO werden für die Höhe der baulichen Anlagen folgende Ausnahmen festgesetzt:

a) Die nachträgliche Anhebung der Dachhaut zur Verbesserung des Wärmeschutzes bei bestehenden Gebäuden kann das festgesetzte Höhenmaß der maßgeblichen baulichen Anlage um höchstens 25 cm überschreiten.
b) Transparente Brüstungen (z.B. aus Glas- oder Stabgitterelementen) von Flachdachflächen (z. B. Dachterrassen) können das festgesetzte Höhenmaß der maßgeblichen baulichen Anlage überschreiten, soweit diese Brüstungen selbst nicht höher als 1,1 m sind, das Höhenniveau von 72,6 m über NN nicht überschreiten und an den Gebäudeseiten, die an Straßen oder Flächen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit grenzen, von der Gebäudeaußenkante des darunterliegenden Geschosses mindestens 1,0 m zurücktreten.
c) Dachausstiege von Flachdachflächen können das festgesetzte Höhenmaß der maßgeblichen baulichen Anlage um höchstens 2,0 m überschreiten, soweit diese Ausstiege selbst eine Höhe von 3,0 m nicht übersteigen, eine Grundfläche je Dachfläche von 10 m² unterschreiten und von den Gebäudeaußenkanten des darunterliegenden Geschosses mindestens 2,5 m zurücktreten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1. Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen folgende Ausnahmen festgesetzt:

a) Nachträgliche Bekleidungen oder Verblendungen von Außenwänden zur Verbesserung des Wärmeschutzes bei bestehenden Gebäuden können die Baugrenze/Baulinie um höchstens 25 cm überschreiten.
b) In den mit Kreuzschraffur dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen können Balkone ab dem ersten Obergeschoss und an bestimmten Gebäudeseiten die Baugrenze/Baulinie bis zu einer Tiefe von 2,75 m überschreiten. In den mit A und B in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind diese Balkone an der nördlichen und südlichen Gebäudeseite zulässig. In der mit C gekennzeichneten Fläche sind diese Balkone nur an der südlichen Gebäudeseite zulässig. In der mit D gekennzeichneten Fläche sind diese Balkone nur an den Gebäudeseiten im Innenbereich dieser Bebauung zulässig. Je Gebäudeseite dürfen diese Bauteile in der Summe 1/3 der Fassadenlänge je Geschoss nicht überschreiten.
c) Träger, Stützen und ähnliche Konstruktionselemente bei bestehenden Gebäuden können die Baugrenze/Baulinie um höchstens 35 cm überschreiten. Je Gebäudeseite dürfen diese Bauteile einen Flächenanteil von höchstens 1/3 erreichen.

4. Bauweise

4.1. Gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO wird im Bebauungsplan die geschlossene Bauweise festgesetzt. Gemäß § 22 Abs. 4 in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB gilt für die obersten Geschosse der Flachdachbereiche abweichend, dass ein Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig ist. Der Grenzabstand muss in diesen Fällen mindestens 2,0 m betragen. Der Grenzabstand kann auf 1,0 m reduziert werden, wenn in den jeweils gegenüberliegenden Wänden keine Öffnungen vorgesehen sind und Brandschutzgründe nicht entgegenstehen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung flächenhaft dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1989) zu treffen. Der Bestimmung der Lärmpegelbereiche liegt die freie Schallausbreitung innerhalb des Plangebietes zugrunde. Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden.

5.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen (Außenlärmpegel nachts größer 45 dB(A) vor der Fassade). Auf die fensterunabhängige Belüftung kann verzichtet werden, wenn und soweit im Einzelfall im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung die Einhaltung beziehungsweise Unterschreitung eines Außenpegels von 45 dB(A) vor der Fassade im Nachtzeitraum nachgewiesen wird.

6. Telekommunikationsleitungen

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

7. Fläche für Bepflanzungen

7.1. In der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gelten die nachfolgenden Bestimmungen:

a) Unterbaute Flächen (Untergeschosse, Tiefgaragen) müssen mit einer mindestens 60 cm starken Erd- oder Substratschicht überdeckt werden.
b) Im Bereich der zu pflanzenden Einzelbäume ist diese Überdeckung mindestens 1,5 m stark und in einer quadratischen Größe von mindestens 25 m² pro Baum vorzusehen.
c) Pflanzung von Einzelbäumen BF41 (GH 742),
   - 1 Baum erster Ordnung pro angefangene 1000 m² Fläche, Stammumfang mindestens 20 - 25 cm,
   - 1 Baum zweiter Ordnung pro angefangene 500 m² Fläche, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm,
d) Anlage von Scherrasen - HM 51 (PA 122) auf 60 - 65 % der Fläche,
e) Pflanzung von Ziergehölzen und Bodendeckern auf 25 - 30 % der Fläche - HM52 (PA 15), verpflanzte Sträucher Höhe 125 - 150 cm.

7.2. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mindestens 30 % der neu errichteten Flachdachflächen der Gebäude mit einer Extensivbegrünung - wie z. B. Bodendecker, Stauden, Gräser und Blumen - zu überdecken.

8. Maß der Tiefe der Abstandsfläche

8.1. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird das Maß der Tiefe der Abstandfläche in folgenden Bereichen abweichend von der Landesbauordnung BauO NRW festgesetzt:

a) Die Tiefe der Abstandfläche zur Von-Werth-Straße beträgt 0,37 der Wandhöhe.
b) Die Tiefe der Abstandfläche zur Spiesergasse und zur Straße Im Klapperhof beträgt jeweils 0,34 der Wandhöhe.

Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW vom 27.12.2006 werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

1. Im Plangebiet sind ausschließlich die in den räumlich bestimmten Bereichen festgesetzten Sattel-, Walm-, Tonnen- und Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 8° gelten als Flachdächer.

2. Werbeanlagen sind an Gebäuden im MI 1 nur an straßenseitigen Wänden unterhalb der jeweils obersten Vollgeschossdecke zulässig. An Gebäuden im MI 2 sind Werbeanlagen nur an straßenseitigen Wänden beziehungsweise an Wänden, die an eine Fläche mit einem Geherecht zugunsten der Allgemeinheit grenzt, unterhalb der zwei Fensterbrüstungen des 1. Obergeschosses, die der jeweiligen Werbeanlage am nächsten sind, zulässig. An sonstigen Wänden oder über den Dachflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Hinweise

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauONRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S.256)
Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung.
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Es gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 15.12.2011 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 04.01.2012, S. 1).

Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW oder des Bundesbaugesetzes treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft, dies gilt insbesondere auch für die Teilaufhebung des unterliegenden Bebauungsplanes Nr. 6644 Na 1/04 (66457/04) gemäß Beschluss des Rates der Stadt Köln.

Das Profil der festgesetzten Verkehrsflächen 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. (Az.: 22.5-3-5315000-164/09)

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln, Plankammer, Zimmer 06.E 05, Stadthaus, Willy-Brandt Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Die Altlastenverdachtsflächen am Gereonshof sind im Bebauungsplan mit Signatur gekennzeichnet. Außerdem befindet sich zwischen den Straßen Im Klapperhof, Spiesergasse und Von-Werth-Straße die Altlastenverdachtsfläche Nr. 10302 "Gaswerk Spiesergasse". 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 in den vorgenannten Bereichen 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 südwestlichen Bereich der Bebauung zwischen Im Klapperhof, Hildeboldplatz und Gereonshof (Innenhof der Bestandsbebauung) ist bei Hochwasser mit Grundwasseraustritten zu rechnen. Nach der Hochwassergefahrenkarte der Stadt Köln ist bei einem Hochwasserstand des Rheins von 10,69 m Kölner Pegel mit einer Überflutungshöhe bis ca. 1,2m und ab 11,30 m Kölner Pegel (100-jähriges Hochwasser) mit einer Überflutungshöhe bis ca. 2,4m zu rechnen. Notwendige Schutzmaßnahmen gegen Auftrieb und Drängewasser sind vom Bauherrn selbst und in eigener Verantwortung am Bauobjekt zu treffen.

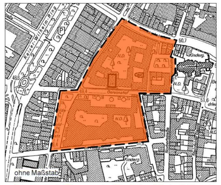
Das Plangebiet liegt im archäologischen Fundgebiet. Vor Beginn der Baumaßnahmen sind archäologische Ausgrabungen des Römisch-Germanischen Museums/Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln von bis zu 20 Wochen Dauer einzuplanen.

Nachrichtliche Übernahmen

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

1. Die gemäß § 22 Landschaftsgesetz (LG) festgesetzten Naturdenkmäler
   - NDI 103 11a (Platane) und
   - NDI 103.11b (Platane)

2. Die nach Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Schutz gestellten Bau- und Bodendenkmäler:
   - Alle Hochbauten im Bebauungsplangebiet sind unter Schutz gestellt mit Ausnahme der Gebäude Christophstraße 7a, 9, 11 und 13, Gereonskloster 4 und 22 sowie Gereonshof 4-6
   - Folgende Flurstücke sind Teil des Bodendenkmals Nr. 235:
     Christophstraße, Gemarkung Köln, Flur 22, Flurstück 310,
     Gereonskloster, Gemarkung Köln, Flur 22, Flurstück 351,
     Gereonshof, Gemarkung Köln, Flur 22, Flurstück 360 (neu: 410),
     Spiesergasse, Gemarkung Köln, Flur 22, Flurstücke 294 und 62/2 (neu: 392),
     Im Klapperhof, Gemarkung Köln, Flur 22, Flurstück 54/1 (neu: 393),
     Christophstraße 13-15, Gemarkung Köln, Flur 22, Flurstücke 344/0, 345/0, 346/0, Teilflächen aus Flurstücke 347/0, 348/0, 349/0, 350/0
     Christophstraße 23-29, Gemarkung Köln, Flur 22, Teilfläche aus Flurstück 215/0,
     Gereonskloster o. Nr., Gemarkung Köln, Flur 22, Flurstück 753/145,
     Gereonshof o. Nr., Gemarkung Köln, Flur 22, Flurstücke 278/0, 282/0, 283/0, 284/0, 285/0, Teilflächen aus Flurstücke 281/0, 289/0,
     Gereonshof 8, Gemarkung Köln, Flur 22, Flurstücke 417/0, 734/143, Teilflächen aus Flurstücke 143/6, 415/0, 733/127,
     Gereonshof 12, Gemarkung Köln, Flur 22, Teilfläche aus Flurstück 204,
     Gereonshof 14-16, Gemarkung Köln, Flur 22, Teilflächen aus Flurstück 266/0,
     Gereonshof 31-39, Gemarkung Köln, Flur 22, Teilflächen aus Flurstück 304/0,
     Hildeboldplatz 2-18, Gemarkung Köln, Flur 22, Teilflächen aus Flurstücke 109/1, 381/0,
     Hildeboldplatz 20, Gemarkung Köln, Flur 22, Teilflächen aus Flurstücke 287/0, 380/0,
     und Im Klapperhof 20-26, Gemarkung Köln, Flur 22, Teilflächen aus Flurstücke 342/0.



Arbeitstitel: Gereonshof in Köln-Altstadt/Nord

Bebauungsplan
Nr.: 66455/06

Maßstab 1 : 500

0 25 50 Meter

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister