

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1 - WA 23)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den WA 1 - 23 die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (hiervon ausgenommen ist ein Kiosk im WA 23) sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe und
5. Tankstellen

nicht zulässig.

#### 1.2 Mischgebiet (MI 1 – MI 5)

##### 1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet (MI 1 - MI 5) die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen mit den Nummern:

3. Einzelhandelsbetriebe
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen und
8. Vergnügungsstätten

nicht zulässig.

##### 1.2.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Mischgebieten MI 1 – MI 5 die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet (MI 1- MI 5) Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig; ausgenommen hiervon sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Kioske sowie Verkaufsstellen (MI 1-MI 5), die in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen und baulich untergeordnet sind. Die Stadt Köln geht davon aus, dass eine baulich untergeordnete Verkaufsstelle nicht mehr als 15 % der Geschossfläche ausmachen kann, jedoch nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup>.

### 2. Höhe baulicher Anlagen - Überschreitungen -

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden für die Bebauung die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen (Oberkante) als Höchstgrenze festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche. Grenzt ein Baugrundstück an mehr als eine Erschließungsstraße, ist aus den einzelnen Bezugspunkten der entsprechende Mittelwert zu bilden.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können untergeordnete Gebäudeteile, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, technische Einrichtungen (Lüftung, Antennen, Solaranlagen) etc. die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ausnahmsweise um maximal 2 m überschreiten, wenn das entsprechende Bauteil um mindestens das gleiche Maß von der straßenseitigen Außenwand des darunterlie-

genden Geschosses zurücktritt, um das es die festgesetzte Höhe überschreitet. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30% nicht übersteigen.

### **3. Über- bzw. Unterschreitung der Baugrenzen/Baulinien**

Gemäß § 23 Abs. 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.

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

Im Baugebiet MI 3b müssen die Geschosse oberhalb der denkmalgeschützten Fassade (52,0 m ü. NHN) um mind. 1,50 m hinter die Baulinie entlang der Niehler Straße zurücktreten.

### **4. abweichende Bauweise**

Im WA 14 sind abweichend von der offenen Bauweise Baukörper mit einer Länge > 50 m zulässig.

### **5. Stellplätze und Garagen**

Gemäß § 12 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind im Plangebiet Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Flächen für den Gemeinbedarf, **das WA 7, das MI 1, MI 3c, MI 4 und MI 5**; hier sind notwendige Stellplätze oberirdisch zulässig.

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.

### **6. Vergünstigungen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen**

Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO ist die zulässige Geschossfläche im WA und im MI um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

### **7. Lärmschutz**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1989, **zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin**) zu treffen.

Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird.

#### **Anordnung von Aufenthaltsräumen**

Entlang der Niehler Straße und der Xantener Straße sind schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 nur in dem Bereich zulässig, in dem der Beurteilungspegel  $\leq 70$  dB(A) beträgt. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

#### **Fensterunabhängige Belüftung**

Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Außenpegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.“

## 8. Begrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB sind Grundstückflächen, die nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, als Vegetationsflächen gemäß der Anlage zur Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach den §§ 135a – 135c BauGB vom 15. Dezember 2011 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 04. Januar 2012) wie folgt dauerhaft zu begrünen (alle Angaben in Klammern gemäß der o.g. Satzung):

- Pflanzung von Gehölzen auf mindestens 25 % der Flächen (BB1),
- Anlegen einer Grünanlage ohne Gehölzbestand auf den verbleibenden 75 % der Flächen,
- Pflanzung eines Baumes je 400 m<sup>2</sup> (analog BF 41).

Tiefgaragen sind soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, mit mindestens 0,6 m (im Mittel) Bodensubstrat zu überdecken.

- Müllsammelbehälter sind mit Hecken (BD 3/BD 4) abzupflanzen.

### Straßenbäume

Innerhalb der Planstraßen ist für je 4 Parkplätze ein Baum (BF31, BF41) zu pflanzen.

## 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. Hiervon ausgenommen ist die Bestandsbebauung im WA 7.

Im WA 7 müssen Dachgauben mindestens fünf Reihen Dachpfannen unterhalb des Firstes ansetzen und dürfen nicht vor die Fassade vortreten. Sie dürfen nur als Einzelgauben ausgeführt werden. Der Abstand zwischen Traufe und Dachgaube muss mindestens drei Reihen Dachpfannen betragen. Übereinanderliegende Dachgauben sind nicht zulässig.

## Kennzeichnungen

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB wird der gesamte Planbereich gekennzeichnet:

- 1 Im Bereich des Bebauungsplanes liegt die Altlastenverdachtsfläche 501112 (siehe Nebenzeichnung). Vor der geplanten Umnutzung des Geländes (WA/MI) sind Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Vor der Aufnahme von Bautätigkeiten / Entsiegelungen müssen alle notwendigen Untersuchungen gemäß BBoSchV für die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Bodenluft-Mensch und Boden-Grundwasser durchgeführt und bei der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Köln zur Bewertung eingereicht werden.
2. Innerhalb des Plangebietes ist bei Hochwasser mit Grundwasseraustritten zu rechnen. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind vom Bauherrn in eigener Verantwortung zu treffen.

## Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende nach § 3 Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellten Baudenkmäler nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

- die ca. 240 m lange denkmalgeschützte Fassade einschließlich des Vorgartens mit Mauer und daraufgesetztem Zaun entlang der Niehler Straße;
- Fassadenteile von Halle 29 a und 29 c (Teile der Südfassade);
- das Pfortnerhaus am Tor 1;
- der Verwaltungsgebäudekomplex (Gebäude 23 a, 23 b, 23 f, 23 e und 23 f) an der Xantener Straße / Niehler Straße einschließlich der Grünflächen sowie das Pfortnerhaus am Tor 2;
- das Magazingebäude 18 b an der Xantener Straße einschließlich des im Südwesten angegliederten Treppenhauses;
- die Halle 17a
- das Pfortnerhaus sowie das gewölbte Vordach am Tor 4 an der Xantener Straße

## Hinweise

1. Es gilt das Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
2. Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung -Bau NVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
3. Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung -PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
4. Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung.
5. 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.
6. Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen einschließlich der Baumstandorte ist nur zur Information dargestellt.
7. Das Plangebiet ist durch überhöhte Straßenverkehrslärmimmissionen vorbelastet.
8. Das Plangebiet liegt unweit einer spätrömischen Privatnekropole an der Amsterdamer Straße (östlich Nr. 137–147), die wohl zu einem römischen Gutshof gehörte. Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist bei Baumaßnahmen in den MI 1-3, WA 1, 2, 8, 16, 18, 19 und 20 eine baubegleitende archäologische Betreuung erforderlich.
9. Zur Sicherstellung der Stromversorgung sind im Plangebiet zwei Trafostationen erforderlich. Die genauen Standorte werden im Rahmen der späteren Abstimmung zur Verwirklichung der städtebaulichen Maßnahmen festgelegt (z.B. im Wege einer Planvereinbarung).
10. DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde des Bebauungsplanes 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.

