67461/15-02

Anlage 5.2

Bebauungsplan-Text:

1. WB – Besonderes Wohngebiet:

1.1 Die nach § 4 a Abs. 3 BauNVO 1977 vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO 1977 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO 1977 ist eine Nutzung nach § 4 a Abs. 2 Ziffer 4 und 5 BauNVO 1977 nicht zulässig.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 i.Vm. § 1 Abs. 9 BauNVO 1977 sind die nach § 4 a Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO 1977 allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 4 Ziffer 1 und 2 ist für die Flurstücke Nr. 124, 306/123, 122, 432, 1133/103, 1107/102, 101 sowie für die Teile der Flurstücke Nr. 655/100, 98, 99, und 1207/95, die nicht für die S-Bahn-Erweiterung in Anspruch genommen werden, nur eine Nutzung als Brauerei (Gaffel) zulässig.

1.5 Mit Ausnahme der Grundstücke Eigelstein Nr. 25 – 39, Am Salzmagazin Nr. 44 – 50 sowie Flurstück Nr. 560 an der Straße Am Salzmagazin sind gemäß § 4 a Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO 1977 oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

1.6 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO werden die nach § 14 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nebenanlagen und Einrichtungen ausgeschlossen.

1.7 Gemäß § 9 Abs. 4 BBauG wird in Bebauungsplan gemäß § 103 Abs. 1 und Abs. 3 BauO NW i.V.m. § 4 der V. DVO zur BBauG vom 29.04.1960 (GV.NW Sr. 411) i.d.F. der VO vom 24.04.1970 (GV.NW S. 299) folgende gestalterische Festsetzungen aufgenommen:

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 103 Abs. 1 Ziffer 5 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in den besonderen Wohngebieten (WB) mit Ausnahme der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Grundstücke Eigelstein Nr. 41 – 43 i.S. d. § 10 Abs. 7 BauO NW gärtnerisch zugestalten und zu unterhalten.

Beschreibung der bes. Eigenart s. Begründung nach § 9 Abs. 8 BBauG

2. MK – Kerngebiet:

2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO 1977 wird wie folgt gegliedert:

Die nach § 7 Abs. 2 Ziffer 5, 6 und 7 BauNVO 1977 zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

2.2 Die nach § 7 Abs. 3 BauNVO 1977 vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO 1977 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2.3 Gemäß § 1 Abs. 5 i.Vm. § 1 Abs. 9 BauNVO 1977 sind die nach § 7 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO 1977 allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur ausnahmsweise zulässig.

3. Im gesamten Plangeltungsbereich ist bei Inbetriebnahme von Heizanlagen (Neubebauung) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BBauG die Verwendung von festen oder flüssigen Brennstoffen ausgeschlossen.

4. Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BBauG wird zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG festgesetzt, daß Vorkehrungen zur Verminderung solcher Einwirkungen, hier: Lärmschutzfenster (passive Schallschutzmaßnahme), für die geplante Bebauung zu treffen sind.

5. Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehende Rechtsetzungen aufgrund des Preuss. Fluchtl. Ges. von 1875, des Aufbau Ges. NW und des BBauG treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

6. Es gilt die Baunutzungsverordnung 1977 (Bundesgesetzblatt I S. 1757).

* Berichtigung: Aufgrund einer Gesetzesänderung wurde die Grundlage für die gestalterischen Festsetzungen zum Satzungsbeschluß wie folgt berichtigt:
§ 5 der Verordnung zur Durchführung des BBauG vom 26. November 1953 (GV.NW. S. 993)

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 22.03.2012 beschlossen, diesen Bebauungsplan nach § 2 Abs. 1 i. V. m. § 1 Abs. 8 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB zu ändern bzw. zu ergänzen. gez. B. Gordes **Vorsitzender** Köln, den 26.08.2015	Dieser Entwurf hat in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen. **Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt** Im Auftrag Köln, den	Die vereinfachte Änderung bzw. Ergänzung dieses Bebauungsplanes 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	Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss der Änderungssatzung bzw. Ergänzungssatzung durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt. **Oberbürgermeister** Köln, den

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan
Arbeitstitel: 3. Änderung nördlich S-Bahn/ Eigelstein in Köln-Altstadt/Nord

I. **Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67461/15**

Art der baulichen Nutzung

Unter **1. WB – Besonderes Wohngebiet** wird der Absatz 1.2 folgendermaßen ersetzt:

1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im besonderen Wohngebiet (WB) die allgemein zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude und Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im besonderen Wohngebiet (WB) Einzelhandelsbetriebe in Form von Sex-Shops nicht zulässig.

Unter **1. WB – Besonderes Wohngebiet** wird der Absatz 1.4 ersatzlos gestrichen.

Unter **2. MK – Kerngebiet** wird folgende Nr. 2.4 eingefügt:

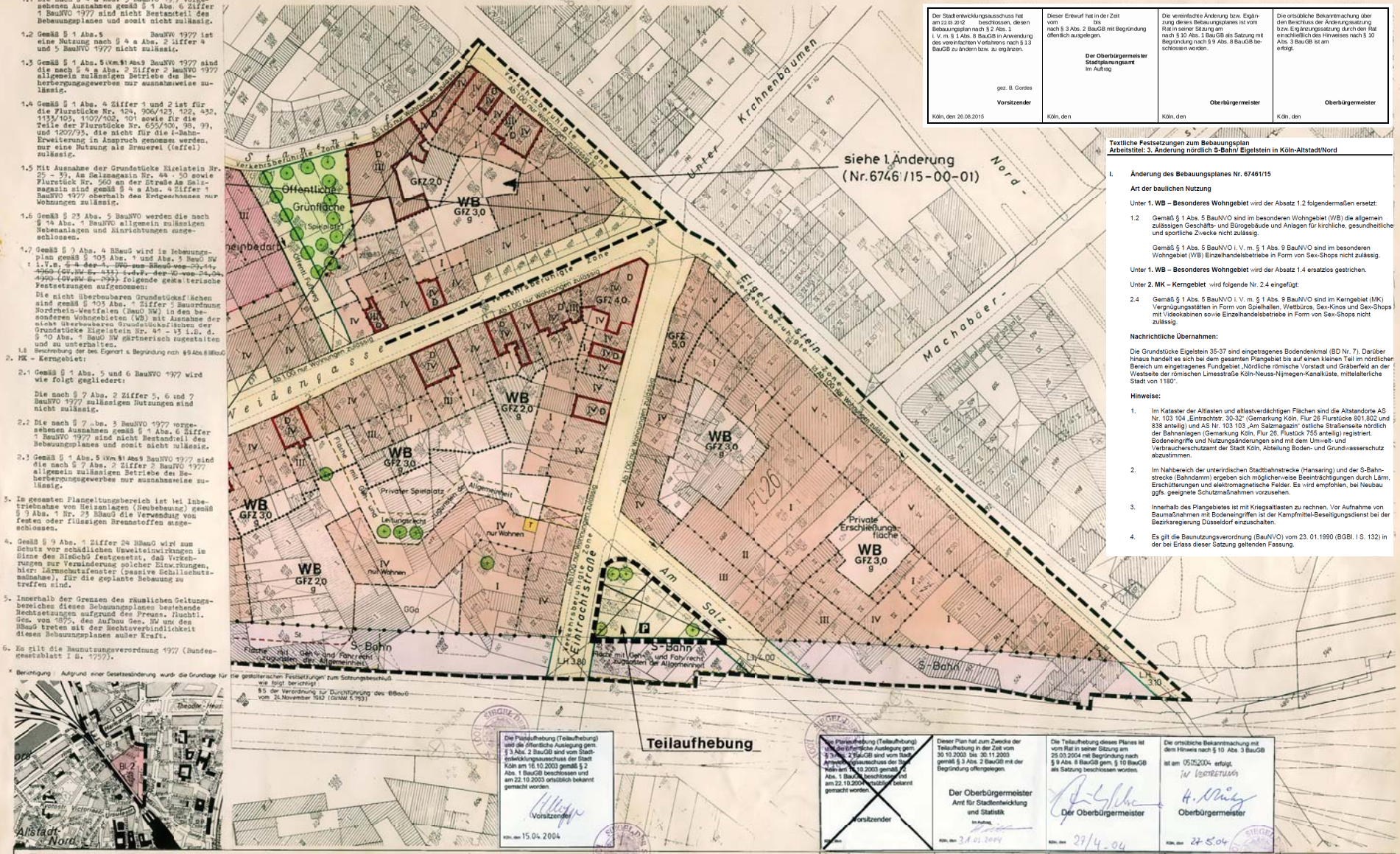
2.4 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Kerngebiet (MK) Vergnügungsstätten in Form von Spielhallen, Wettbüros, Sex-Kinos und Sex-Shops mit Videokabinen sowie Einzelhandelsbetriebe in Form von Sex-Shops nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen:

Die Grundstücke Eigelstein 35-37 sind eingetragenes Bodendenkmal (BD Nr. 7). Darüber hinaus handelt es sich bei dem gesamten Plangebiet bis auf einen kleinen Teil im nördlichen Bereich um eingetragenes Fundgebiet „Nördliche römische Vorstadt und Gräberfeld an der Westseite der römischen Limesstraße Köln-Neuss-Nijmegen-Kanalküste, mittelalterliche Stadt von 1180".

Hinweise:

1. Im Kataster der Altlasten und altlastverdächtigen Flächen sind die Altstandorte AS Nr. 103 104 „Eintrachtstr. 30-32" (Gemarkung Köln, Flur 26 Flurstücke 801,802 und 838 anteilig) und AS Nr. 103 103 „Am Salzmagazin" östliche Straßenseite nördlich der Bahnanlagen (Gemarkung Köln, Flur 26, Flustück 755 anteilig) registriert. Bodeneingriffe und Nutzungsänderungen sind mit dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln, Abteilung Boden- und Grundwasserschutz abzustimmen.
2. Im Nahbereich der unterirdischen Stadtbahnstrecke (Hansaring) und der S-Bahnstrecke (Bahndamm) ergeben sich möglicherweise Beeinträchtigungen durch Lärm, Erschütterungen und elektromagnetische Felder. Es wird empfohlen, bei Neubau ggfs. geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen.
3. Innerhalb des Plangebietes ist mit Kriegsaltlasten zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittel-Beseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.
4. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.



Die Planaufhebung (Teilaufhebung) und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln am 16.10.2003 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 22.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Vorsitzender
Köln, den 15.04.2004

Teilaufhebung

Die Planaufhebung (Teilaufhebung) und die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sind vom Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Köln am 16.10.2003 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 22.10.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Vorsitzender
Köln, den

Dieser Plan hat zum Zwecke der Teilaufhebung in der Zeit vom 30.10.2003 bis 30.11.2003 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung offengelegen.
Der Oberbürgermeister
Amt für Stadtentwicklung und Statistik
Im Auftrag
Köln, den 24.01.2004

Die Teilaufhebung dieses Planes ist vom Rat in seiner Sitzung am 25.03.2004 mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden.
Der Oberbürgermeister
Köln, den 29/4-04

Die ortsübliche Bekanntmachung mit dem Hinweis nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am 05.05.2004 erfolgt.
IV VERTRETUNG
Oberbürgermeister
Köln, den 27.5.04

Zeichenerklärung

Bestand

vorh. Gebäude
Straßenbahngleisachse
F VI Zahl der Vollgeschosse
Bäume
Bordstein
46,71 vorh. Höhenlage über NN

Planung

WS Kleinsiedlungsgebiet
WR Reines Wohngebiet
WA Allgemeines Wohngebiet
MD Dorfgebiet
MI Mischgebiet
MK Kerngebiet
GE Gewerbegebiet
GI Industriegebiet
WB Besonderes Wohngebiet
SO Sondergebiet

z.B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
z.B. (D) zwingend
z.B. V/II Höchst- u. Mindestgrenze
überbaubare Grundstücksfl.
GRZ Grundflächenzahl
GFZ Geschoßflächenzahl
BMZ Baumassenzahl
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
nur Hausgruppen zulässig
nur Einzelhäuser zulässig
nur Doppelhäuser zulässig
geschlossene Bauweise
Straßenbegrenzungslinie, Begrenz. sonstiger Verkehrsflächen
Baulinie
Baugrenze
Straßenverkehrsflächen
Öffentl. Parkflächen
Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für die Forstwirtschaft
Flächen für die Land- oder Forstwirtschaft
Öffentl. Grünflächen
Private Grünflächen
Parkanlage
Dauerkleingärten
Sportplatz
Spielplatz

Grenze zwischen Geschoßzahlen
Grenze zwischen Geschoßflächenzahlen
Begrenzung von Nutzungsgebieten
Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Flächen
Flächen für Bahnanlagen
Stellplätze
Garagen
Gemeinschaftsstellplätze
Gemeinschaftsgaragen
Tiefgaragen
Fläche für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen
Trafostation
Umspannwerk
Gasdruckreglerstation
Anlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
Flächen die dem Landschaftsschutz unterliegen
Flächen für den Gemeinbedarf
Kindergarten
Kindertagesstätte
Schule
Kirche

SD Satteldach
FD Flachdach
MD Mansardach
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
Bäume zu erhalten
Bäume zu pflanzen
246,71 Neue Höhenlage über NN
Durchgang; Durchfahrt
D Denkmalschutzwürdige Anlagen
fortfallende Festsetzung

Stadt Köln
Bebauungsplan
Nr. 67461/15-2
M. 1:500

Es wird bescheinigt, daß der Darstellung dem Zustand vom Juli 1980 entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Vermessungs-u. Katasteramt
Verm. Abt.
Köln, den 25.6.1981

Für den Planentwurf
Stadtplanungsamt
Köln, den 24.6.1982

Planaufstellung - Änderung - Ergänzung vom Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung am 19... gemäß § 2 Abs. 1 BBauG vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256) beschlossen und am 19... ortsüblich bekannt gemacht.
Der Oberbürgermeister
Köln, den 19...

Das Anhörungsverfahren gemäß § 2a Abs. 2 und 3 BBauG hat in der Zeit vom bis (am 14.04.1980) stattgefunden.
Der Bezirksvorsteher
Köln, den 14.7.1982

Planaufstellung - Billigung des Planentwurfs und öffentliche Auslegung mit Begründung nach § 2a Abs. 6 BBauG vom Rat in seiner Sitzung am 24.06.1982 beschlossen.
Der Oberbürgermeister
Köln, den 1.7.1982

Dezernat für Stadtentwicklung
Beigeordneter
Köln, den 24.6.1982

Dieser Planentwurf hat in der Zeit vom 17.08. bis 17.09.1982 gemäß § 2a Abs. 6 Bundesbaugesetz offengelegen.
Der Oberstadtdirektor
Stadtplanungsamt
Im Auftrag
Köln, den 6.10.1982

Dieser Plan ist aufgrund von Bedenken und Anregungen nach einer eingeschränkten Beteiligung gemäß § 2 a Abs. 7 B Bau G durch Beschluß des Rates vom 27.10.1983 geändert worden.
Der Oberbürgermeister
Köln, den 3.11.1983

Dieser Plan ist vom Rat in seiner Sitzung am 27.10.1983 mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BBau G gemäß § 10 BBau G als Satzung beschlossen worden.
Die Gestaltungsfestsetzungen sind Bestandteil der Satzung (§ 103 Abs. 3 Bau O NW).
Der Oberbürgermeister
Köln, den 3.11.1983

Dieser Plan ist gemäß § 11 BBau G mit Verfügung vom ... 19... genehmigt worden.
Der Regierungspräsident
Im Auftrag
Köln, den ... 19...

Ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung des Bebauungsplanes einschließlich des Hinweises nach § 12 BBau G ist am 12.03.1984 erfolgt.
Der Oberbürgermeister
Köln, den 12.03.1984