

# ANLAGE 4

## **Textliche Festsetzungen**

**zum Bebauungsplan-Entwurf Nummer 6456/06, 7. Änderung**  
**Arbeitstitel: Gewerbegebiet Langel in Köln-Fühlingen/Merkenich, 7. Änderung**

---

### **A. Textliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1** Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im Gewerbegebiet die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke und Nr. 3 Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

Im GE 2 sind darüber hinaus die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke nicht zulässig.

- 1.2** Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.
- 1.3** Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig, Betriebstankstellen sind jedoch zulässig.
- 1.4** Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.
- 1.5** Zulässig sind - abweichend von Punkt 1.4 - Verkaufsstellen, die in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Betrieben stehen und baulich untergeordnet sind.  
Die Stadt Köln geht davon aus, dass eine baulich untergeordnete Verkaufsstelle nicht mehr als 15 % der genehmigten Geschossfläche ausmachen kann, jedoch nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup>.
- 1.6** Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im Industriegebiet (GI) die nach § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.
- 1.7** Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im Industriegebiet Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

**1.8** Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO sind im Industriegebiet Tankstellen nicht zulässig, Betriebstankstellen sind jedoch zulässig.

**1.9** Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im Industriegebiet Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

**1.10** Zulässig sind - abweichend von Punkt 1.9 - Verkaufsstellen, die in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Betrieben stehen und baulich untergeordnet sind.

Die Stadt Köln geht davon aus, dass eine baulich untergeordnete Verkaufsstelle nicht mehr als 15 % der genehmigten Geschossfläche ausmachen kann, jedoch nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup>.

**1.11 Gliederung des Gewerbe- und Industriegebietes (GE/GI)**

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird das GE/GI-Gebiet auf der Grundlage der Abstandliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007(SMBI. NW. 283) wie folgt gegliedert:

In Zone 1 sind Betriebsarten der Abstandsklassen I - V unzulässig.

In Zone 2 sind Betriebsarten der Abstandsklassen I - IV unzulässig.

In Zone 3 sind Betriebsarten der Abstandsklassen I - III unzulässig.

In den Zonen 1 - 3 sind auch Betriebsarten und Anlagen der jeweils nächst höheren Abstandsklasse (höheres Abstandserfordernis) sowie im Emissionsverhalten vergleichbare Betriebe und Anlagen zulässig, wenn das festgesetzte Lärmemissionskontingent L/EK nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung/Ausgabe Dezember 2006) eingehalten wird und im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen der Anlagen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand der im Einzelfall vorzulegenden Antragsunterlagen zu prüfen.

**1.12 Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; ausgenommen hiervon sind Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwände).

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

**2.1 Höhen für Gebäude und bauliche Anlagen**

Die festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante des Gebäudes.

Gemäß § 16 Abs. 6 i. V. m. § 18 BauNVO dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen der baulichen Anlagen durch untergeordnete Bauteile bzw. bauliche Anlagen (z. B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter usw.) überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,5 m in der Höhe; der Flächenanteil der Überschreitungen darf insgesamt 20 % der jeweiligen Dachfläche nicht übersteigen. Die vorgenannten Bauteile und Anlagen müssen

vom Rand der baulich zugeordneten Dachfläche mindestens so weit zurücktreten, wie sie selbst hoch sind. Photovoltaikanlagen sind davon ausgeschlossen.

### **3 Bauweise**

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO müssen Gebäude wie in der offenen Bauweise seitlichen Grenzabstand halten, dürfen jedoch mit einer Länge mehr als 50 m errichtet werden.

## **4 Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### **4.1 Gewerbelärm**

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind in den Teilflächen des GE/GI-Gebietes nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die festgesetzten Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung/Ausgabe Dezember 2006) weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten. Die äußere Flächenabgrenzung ergibt sich entsprechend der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen).

Bezogen auf die Immissionsorte, die sich in den Sektoren A - F befinden, erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um die festgesetzten Zusatzkontingente. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung/Ausgabe Dezember 2006, Abschnitt 5 und Anhang A2). Für die in der nebenstehenden Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A - F liegenden Immissionsorte darf die Gleichung (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent  $L_{EK}$  der einzelnen Teilflächen durch  $L_{EK} + L_{EK, zus}$  ersetzt werden.

Die Sektoren A - F beziehen sich dabei auf einen Bezugspunkt mit dem Rechtswert 353424 und dem Hochwert 5656578 in UTM/ERTS89-Koordinaten. Der Sektor A erstreckt sich dabei von 60° bis 105°, der Sektor B von 105° bis 124° und der Sektor C von 124° bis 292°, der Sektor D von 292° bis 335°, der Sektor E von 335° bis 30°, der Sektor F von 30° bis 60° jeweils bezogen auf 0° = 360° für die Nordrichtung im Uhrzeigersinn.

Ein Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) des nach DIN 45691, Abschnitt 5 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nr. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

#### 4.2 Lärmpegelbereiche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind innerhalb der GI-Gebiete 1 - 4 und der Gewerbegebiete 1 und 2 passive Schallschutzmaßnahmen von den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109:1989 zu treffen. Die Lärmpegelbereiche entsprechen den in der folgenden Übersicht zusammengestellten Anforderungen an die Luftschalldämmung:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R' <sub>w</sub> , res dB(A)	
V	Wohnräume 45	Büroräume 40

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen wird.

#### 4.3 Lärmschutzwände

Lärmschutzwände zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind gemäß der festgesetzten Höhe von mindestens 7,00 Metern über dem Niveau der befestigten Oberflächen zu realisieren.

Ausnahmen von der Lage und Höhe der durch Planzeichen Lärmschutzwände können zugelassen werden, wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Höhen bzw. alternative Lagen einen gleichwertigen Lärmschutz gewährleisten.

### 5 Ein- und Ausfahrten

Für das GE 1 und GI 3 - Gebiet wird die Summe der Breite der Ein- und Ausfahrten pro Grundstück innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf 30,00 m und für die übrigen GI / GE- Grundstücke auf 10,00 m begrenzt. Für doppelt erschlossene Grundstücke gilt die v. g. Festsetzung an beiden Zufahrtsmöglichkeiten.

Entlang der Industriestraße sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig.

### 6 Entwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist innerhalb des Geltungsbereichs über die belebte Bodenzone zu versickern.

### 7 Bepflanzungen und Begrünung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

Sämtliche Pflanzungen und sonstige Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Innerhalb der festgesetzten Pflanzflächen ist die Errichtung von begrünten Lärmschutzwänden zulässig. Ausnahmsweise kann eine geringfügige Bebauung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und

sonstigen Bepflanzungen zugelassen werden, sofern Ersatz durch gleichwertige und gleichgroße Flächen an anderer Stelle im Plangebiet geschaffen wird.

### **7.1 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Pflanzfläche PF1:

Sicker- und Landschaftsrasen mit Ziergehölzen (20 %): EA 31 (LW 41112), BB 1 (GH 411)

Pflanzfläche PF2:

Gehölzstreifen an Straßen und an den Gebietsrändern, geringes Baumholz, einheimisch und standortgerecht: BD 71 (BR 133131)

Pflanzfläche PF3:

Scherrasen mit Ziergehölzen (20%): EA 31 (LW 41112), BB1 (GH 411)

### **7.2 Stellplatzbegrünung**

Je angefangene 5 Stellplätze ist ein standorttypischer Baum BF 31 (GH 741) zu pflanzen. Die Baumscheiben dürfen eine Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Die Bäume sind auf der Stellplatzanlage gleichmäßig zu verteilen.

### **7.3 Fassadenbegrünung**

Fensterlose Fassadenteile mit einer Breite von mehr als 10 m sind mit Ausnahme von Anlieferungsbereichen, bauordnungsrechtlich erforderlicher Fluchtwege und Fluchttreppenhäuser sowie Werbeanlagen und Lüftungseinrichtungen mit mindestens einer geeigneten Kletterpflanze (Selbstklimmer bzw. Rank- und Schlingpflanzen) - falls erforderlich mit entsprechender Kletterhilfe - pro angefangene 5 m Fassadenbreite dauerhaft zu begrünen.

### **7.4 Begrünung der Schallschutzwände**

Die festgesetzten freistehenden Schallschutzwände sind mit mindestens einer geeigneten Kletterpflanze (Selbstklimmer bzw. Rank- und Schlingpflanzen) – falls erforderlich mit entsprechender Kletterhilfe - pro angefangene 5 m Schallschutzwand dauerhaft zu begrünen.

### **7.5 Begrünung der öffentlichen Verkehrsfläche**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind mindestens 7 Bäume BF 41 (GH 742) bzw. BF 31 (GH 741) zu pflanzen. Die Baumscheiben dürfen eine Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

## **8. Ausgleichsmaßnahmen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden innerhalb der öffentlichen Grünflächen folgende Ausgleichsmaßnahmen aus der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 6456/06 übernommen und festgesetzt:

Ausgleich M4/3 – M4/6: Langgraswiese (70%) mit Baumreihe, Gehölzpflanzung (30 %) : EA 1, BF 31, BD 51

Ausgleich M9: Langgraswiese (70 %) mit Baumreihe, Gehölzpflanzung (30 %): EA 1, BF 31, BD 51

## **9. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden die im Rahmen der 5. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 6456/06 festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen M1 und M4 (M4/1 - M4/6) bis M8 sowie die externe Ausgleichsfläche auf dem städtischen Flurstück 37 in Flur 60 der Gemarkung Worringen sowie die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen M4/3 – M4/6 den Flächen zugeordnet, auf denen ein Eingriff innerhalb des Änderungs- und Ergänzungsgebietes der 5. Änderung sowie der 7. Änderung ermöglicht wird:

- dem Eingriff durch GE- / GI-Gebiet wird je m<sup>2</sup> überbaubarer Grundstücksfläche eine Ausgleichsfläche von 0,53 m<sup>2</sup> zugeordnet,
- dem Eingriff durch die innere Erschließung wird je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Ausgleichsfläche von 0,29 m<sup>2</sup> zugeordnet.

## **B. Gestalterische Festsetzungen:**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW wird folgende gestalterische Festsetzung für das GE/GI-Gebiet getroffen:

Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen nur in Form von transparenten Zäunen (z. B. Maschendraht- oder Stahlgitterzäune) zulässig.

## **C. Nachrichtliche Übernahmen:**

### **Wasserschutz**

Die auf der Grundlage des § 19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch Verordnung festgesetzte Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Weiler für das gesamte Plangebiet.

### **Denkmalschutz**

Das nach § 2 Abs. 1 und 5 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) unter Schutz gestellte Bodendenkmal Nr. 483 am Mohlenweg.

## **D. Hinweise:**

### **Rechtsgrundlagen**

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

3. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S. 58)
4. Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256).
5. Für die Hinweise 2 bis 4 gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung.
6. Für die Pflanzmaßnahmen gilt die Anlage der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen vom 15. Dezember 2011 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 04. Januar 2012).
7. 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.

### **Einsichtnahme Unterlagen**

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.

### **Hochwasser**

Das Plangebiet liegt im Hochwasser Risikogebiet des Rheines. Das Plangebiet ist bis 11,90 Kölner Pegel gegen Hochwasser vom Rhein durch baulichen Hochwasserschutz geschützt. Bei einem Hochwasserereignis, das ein 200-jährliches Hochwasserereignis (11,90 m Kölner Pegel) übersteigt, kann es zu Überflutungen kommen. Bei der Planung von technischen Vorsorgeeinrichtungen sind die Auswirkungen von aufsteigendem Grundwasser sowie einer Überflutung zu berücksichtigen.

### **Starkregenereignis**

Im Plangebiet liegt bei einem Starkregenereignis gemäß der „Starkregen Gefahrenkarte“ der der Stadtentwässerungsbetriebe eine Überflutungsgefährdung vor. Baumaßnahmen im Plangebiet sind mit den Stadtentwässerungsbetrieben abzustimmen.

### **Artenschutz**

Laut artenschutzrechtlicher Prüfung Stufe 2 vom 09.06.2017 (D. Liebert, Büro für Freiraumplanung, „ARTENSCHUTZRECHTLICHE PRÜFUNG ABSCHLUSSBERICHT - B-Plan Nr. 6456/06 „Gewerbegebiet Langel“ 7. Änderung“, Alsdorf) ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). bzw. keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen zu treffen:

- Die Beseitigung von Vegetation muss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, d.h. außerhalb des Zeitraums 1. März bis 31. Oktober. Im Rahmen der avifaunistischen Untersuchung konnte einzig die Feldlerche als planungsrelevante Arte nachgewiesen werden.
- Falls die Beseitigung von Vegetation innerhalb des Zeitraumes 1. März bis 31. Oktober stattfinden soll, ist vorab eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten von wildlebenden Vogelarten rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.
- Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatschG werden bei Umsetzung der Planung nicht verletzt, sofern die genannten Vermeidungsmaßnahmen Berücksichtigung finden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG sind nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Regelungen erfolgen im Baugenehmigungsverfahren.

### **Boden**

Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes, der Bundes-Bodenschutzverordnung und Altlastenverordnung und des Landesbodenschutzgesetzes NRW sind zu beachten.

### **Denkmalschutz**

Bei Erdingriffen sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) - die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden - zu beachten.

### **Niederschlagswasser**

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die Untere Wasserbehörde bei der Stadt Köln einzuschalten.