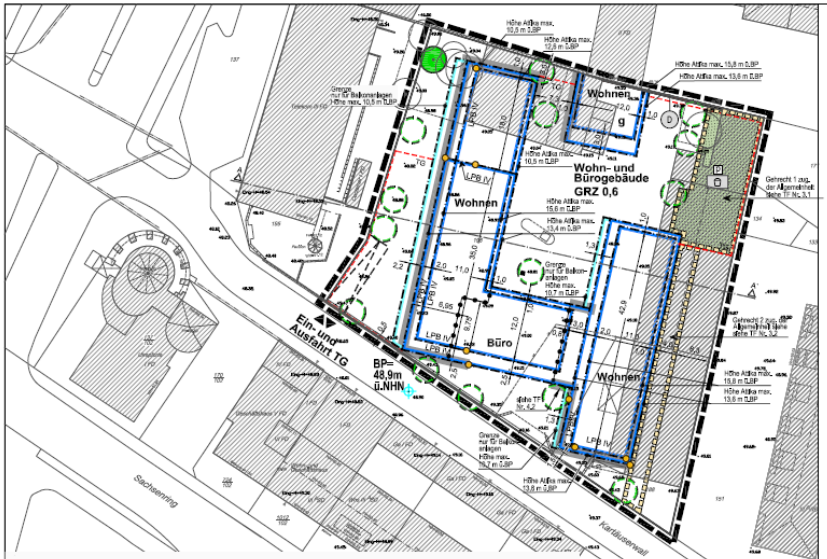
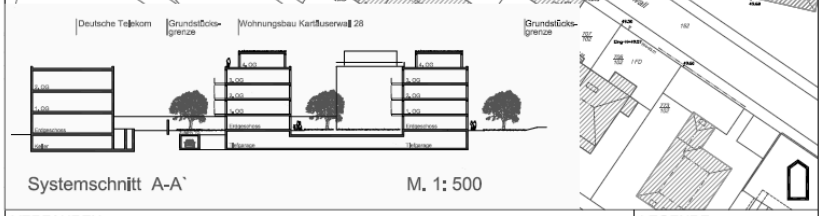




Systemschnitt A-A` M. 1: 500

VERFAHREN

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage, den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanzV 90 entspricht.
(Stand 20.10.2005)

Öffentl. best. Verm. Ing.

gez. Bruno Drees

Köln, den 14.03.2007

Für den Planentwurf
Vorhabenträger

Tunis Immobilien GmbH
gez. Johannes Bergter

Köln, den 16.03.2007

Dezernat VI für Stadtentwicklung, Planen und Bauen
Beigeordneter
gez. B. Streitberger

Köln, den 20.03.2007

Die Einleitung des Satzungsverfahrens ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 27.04.2006 nach § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen worden.

Vorsitzender
gez. Klipper

Köln, den 28.03.2007

Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 02.10. bis 16.10.2006 nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

Bezirksvorsteher /-in
gez. A. Hupke

Köln, den 24.05.2007

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 08.03.2007 beschlossen worden.

Vorsitzender
gez. Klipper

Köln, den 21.05.2007

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 29.03. bis 30.04.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen.

Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag
.....

Köln, den .....

Der Planentwurf ist gemäß § 4 a Abs. 3 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durch Beschluss des Rates am ..... geändert worden.

Oberbürgermeister
.....

Köln, den.....

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan 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 des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs.3 BauGB ist am ..... erfolgt.

Oberbürgermeister
.....

Köln, den.....

LEGENDE

- g — geschlossene Bauweise
- GRZ 0,6 — Grundflächenzahl
- BP= — Bezugspunkt über Normalhöhennull
- Baugrenze
- Grenze nur für Ballonanlagen
- private Grünfläche
- Spielplatz
- Erhaltung von Bäumen
- nachrichtlich vorgeschlagene Baumstandorte
- Begrenzung von Erhaltungsmaßnahmen
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- TG — Umgrenzung der Tiefgarage und deren Zufahrt
- Ein- bzw. Ausfahrt
- Gehrecht, siehe Textliche Festsetzungen Nr. 3
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und VEP
- Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung
- LPB IV — Lärmpegelbereich IV
- Schallgemäße Bebauung, siehe Textliche Festsetzungen Nr. 4.2

Hinweise

Baugesetzbuch – BauGB
Es gilt das Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl I S. 2141, ber. BGBl. 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des EuroparechtsanpassungsG (EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Baunutzungsverordnung – BauNVO
Es gilt die Baunutzungsverordnung - BauNVO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I. S. 132)

Planzeichenverordnung – (PlanzV)
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. -Richtlinie (FLL-Richtlinie)
Bei der Ausführung der Dachbegrünungen ist die FLL-Richtlinie „Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen 2002" zu beachten.

Pflanzmaßnahmen
Es gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 29. November 2000 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 58 vom 18. Dezember 2000, S. 473).

Baumstandorte
Die im Plan eingezeichneten Baumstandorte sind nur als Information dargestellt.

Kampfmittel
Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten (Aktenzeichen: 22.5-3-5315000-256/06)

Textliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Gemäß § 16 Abs. 3 i. V. m. Abs. 5 und § 18 Abs. 1 BauNVO wird die Höhe der Attika (Hauptgesimshöhe) in Meter entsprechend den Festlegungen in der Planzeichnung über dem Bezugspunkt (Kartäuserwall) festgesetzt. Die Höhe der jeweils baulich zugeordneten Dachflächen kann die Höhe der Attika als Höchstgrenze erreichen. Die Höhe des Bezugspunktes (BP) beträgt 48,9 m über Normalhöhennull (NHN).

1.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen durch untergeordnete Bauteile bzw. bauliche Anlagen (z. B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter u. s. w.) überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 1,0 m in der Höhe; der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 10% nicht übersteigen. Die vorgenannten Bauteile und Anlagen müssen vom Rand der baulich zugeordneten Dachfläche mindestens soweit zurücktreten, wie sie selbst hoch sind.

2. Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen

2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass Stellplätze ausschließlich innerhalb der festgesetzten Tiefgaragen (TG) zulässig sind.

2.2 Innerhalb des als Tiefgaragen (TG) festgesetzten Bereichs sind außerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Flächen Lagerflächen, Technik- und Nebenräume bis zu einer maximalen Fläche von 10% der verbleibenden Tiefgaragenfläche zulässig.

2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird festgesetzt, dass die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage nur innerhalb des durch Planeinschrieb festgesetzten Bereichs zulässig ist.

3. Gehrecht

3.1 Gehrecht 1
Für den Spielplatz innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

3.2 Gehrecht 2
Innerhalb der Baufläche ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. In dieser Fläche ist ein durchgehend befestigter Gehweg von dem Kartäuserwall zum Kinderspielplatz von mindestens 2 m Breite herzustellen.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt:

4.1 Im Bebauungsplan gilt der Lärmpegelbereich III soweit in der Planzeichnung kein anderer Lärmpegelbereich dargestellt ist. Passive Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend den Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1990) zu treffen.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

4.2 Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) mit einem Außenlärmpegel nachts > 45 dB (A) vor der Fassade entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Eine Abweichung der zu treffenden Schutzvorkehrungen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der erforderlichen Schutzwirkung anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen wird.

5. Pflanzmaßnahmen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB werden folgende Pflanzmaßnahmen festgesetzt:

5.1 Baumpflanzungen
Innerhalb des Plangebiets sind mindestens 14 Laubbäume (GH 742) als Hochstamm mit Drahtballen und einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen. Befinden sich Baumstandorte im Bereich der Keller- und Tiefgaragengeschosse ist jeweils eine Erdüberdeckung von mindestens 120 cm Höhe auf einer Mindestfläche von 5 m² und durchwurzelbaren Seitenflächen einzuhalten.

5.2 Dachbegrünung
Die Keller- und Tiefgaragengeschosse, die nicht durch Hochbauten überbaut werden, müssen mit einer mindestens 40 cm starken Erd- oder Substratschicht überdeckt und mit Scherrasen (PA 122) bzw. Zierpflanzen (PA 15) bepflanzt werden. Es sind mindestens 600 m² der Dachflächen der Hochbauten mit einer Schichtstärke von mindestens 10 cm extensiv mit Sedumgesellschaften (NB 6243) zu begrünen.

Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen - BauO NRW - vom 01.03.2000 wird festgesetzt: Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° gelten als Flachdächer.

Nachrichtliche Übernahmen

Denkmalpflege
Das ehemalige Klostergebäude Kartäusergasse 9 ist am 18.01.1982 mit der laufenden Nummer 918 in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen worden. Die Unterschutzstellung beinhaltet u. a. auch die Einfriedungsmauern des ehemaligen Klosters aus Backstein (teilweise Nachkriegswiederaufbau). Die Eintragung umfasst auch die Grenzmauer im Bereich der nördlichen Plangebietsgrenze zur Grenze der Kartäusergasse 9.

Arbeitstitel: "Kartäuserwall in Köln-Altstadt/Süd"

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67439/03 und Vorhaben- und Erschließungsplan

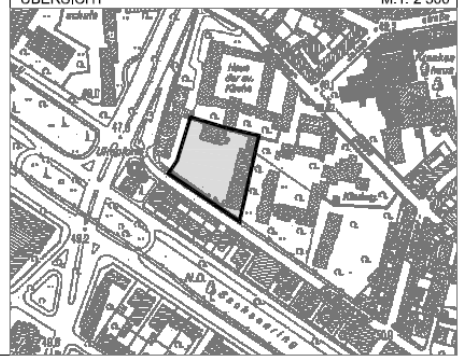
M. 1:500

0 25 50

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

ÜBERSICHT M.1: 2 500



ANLAGE 4