



I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1-3 BauGB

1 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:
Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung
Ausschluss von allgemein zulässigen Arten von Nutzungen
 Gemäß § 5 Abs. 5 BauNVO sind im Urbanen Gebiet (MU) Einzelhandelsbetriebe sowie die als sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässigen Bordelle und bordellartigen Betriebe nach § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Ausschluss von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im Urbanen Gebiet (MU) die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Zulässigkeit von Nutzungen in bestimmten Geschossen
 Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind im Urbanen Gebiet (MU) die zulässigen Wohnungen gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss nur als Ausnahme zulässig.

1.4 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)
 a) Gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden Gebäudehöhen als Höchstgrenze gemäß Planineintrag festgesetzt.
 Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Attika oder wenn keine Attika hergestellt wird die Oberkante des Gebäudes.
 b) Gemäß § 16 Abs. 8 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauelemente oder bauliche Anlagen - z.B. Antennen, Aufzugsfahrarten, Kamine, Lüftungsanlagen, Oberlichter, Photovoltaikanlagen - auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das Höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,50 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 35% nicht übersteigen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des jeweils zugeordneten Geschosses zurücktreten.

1.5 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche, Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 BauNVO)
 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann im Baugebiet die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen unterirdischer Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

2 § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB:
Festsetzungen über die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB:
Festsetzungen über die vom Baurecht abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB beträgt das Maß der Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H.
 Für die Außenwände, die der nördlichen Grundstücksgrenze zugewandt sind, beträgt das Maß der Tiefe der Abstandsflächen 0,1 H, mindestens jedoch 3 m.
2.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)
 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Kleinkinderspielflächen, Fahrradstellanlagen, Abfallstammbehälter, Bänke, Unterflurcontainer für den Hausmüll, Treppenanlagen für Keller, Be- und Entlüftungsanlagen und Treppen der Tiefgarage.

3 § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:
Festsetzungen über die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten
 Gemäß § 12 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Stellplätze oberhalb der Geländeoberfläche sind unzulässig.
4 § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB:
Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind Telekommunikations- sowie sonstige Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen.
5 § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB:
Rückhaltung von Niederschlagswasser
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB ist im Bereich der extensiv zu begründenden Dachflächen ein Stauvolumen von mindestens 4 m³ für die Niederschläge bei Starkregenereignissen zu schaffen.
6 § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB:
Leitungsrecht
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist die mit 1 bezeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Köln GmbH gemäß Planintrag zu belasten.
7 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:
Passive Schallschutzmaßnahmen
 a) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Zeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPS) an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 - Beuth Verlag GmbH, Berlin).
 Die Zuordnung zwischen den dargestellten Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergibt sich aus nachfolgender Tabelle

Mäßigkeitsbereich	Mäßigkeits-Lärmpegel
I	55
II	55
III	55
IV	55
V	55
VI	55
VII	55
VIII	55
IX	55
X	55
XI	55
XII	55
XIII	55
XIV	55
XV	55
XVI	55
XVII	55
XVIII	55
XIX	55
XX	55
XXI	55
XXII	55
XXIII	55
XXIV	55
XXV	55
XXVI	55
XXVII	55
XXVIII	55
XXIX	55
XXX	55
XXXI	55
XXXII	55
XXXIII	55
XXXIV	55
XXXV	55
XXXVI	55
XXXVII	55
XXXVIII	55
XXXIX	55
XXXX	55
XXXXI	55
XXXXII	55
XXXXIII	55
XXXXIV	55
XXXXV	55
XXXXVI	55
XXXXVII	55
XXXXVIII	55
XXXXIX	55
XXXXX	55
XXXXXI	55
XXXXXII	55
XXXXXIII	55
XXXXXIV	55
XXXXXV	55
XXXXXVI	55
XXXXXVII	55
XXXXXVIII	55
XXXXXIX	55
XXXXXX	55
XXXXXXI	55
XXXXXXII	55
XXXXXXIII	55
XXXXXXIV	55
XXXXXXV	55
XXXXXXVI	55
XXXXXXVII	55
XXXXXXVIII	55
XXXXXXIX	55
XXXXXXX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55
XXXXXXXVII	55
XXXXXXXVIII	55
XXXXXXXIX	55
XXXXXXXI	55
XXXXXXXII	55
XXXXXXXIII	55
XXXXXXXIV	55
XXXXXXXV	55
XXXXXXXVI	55