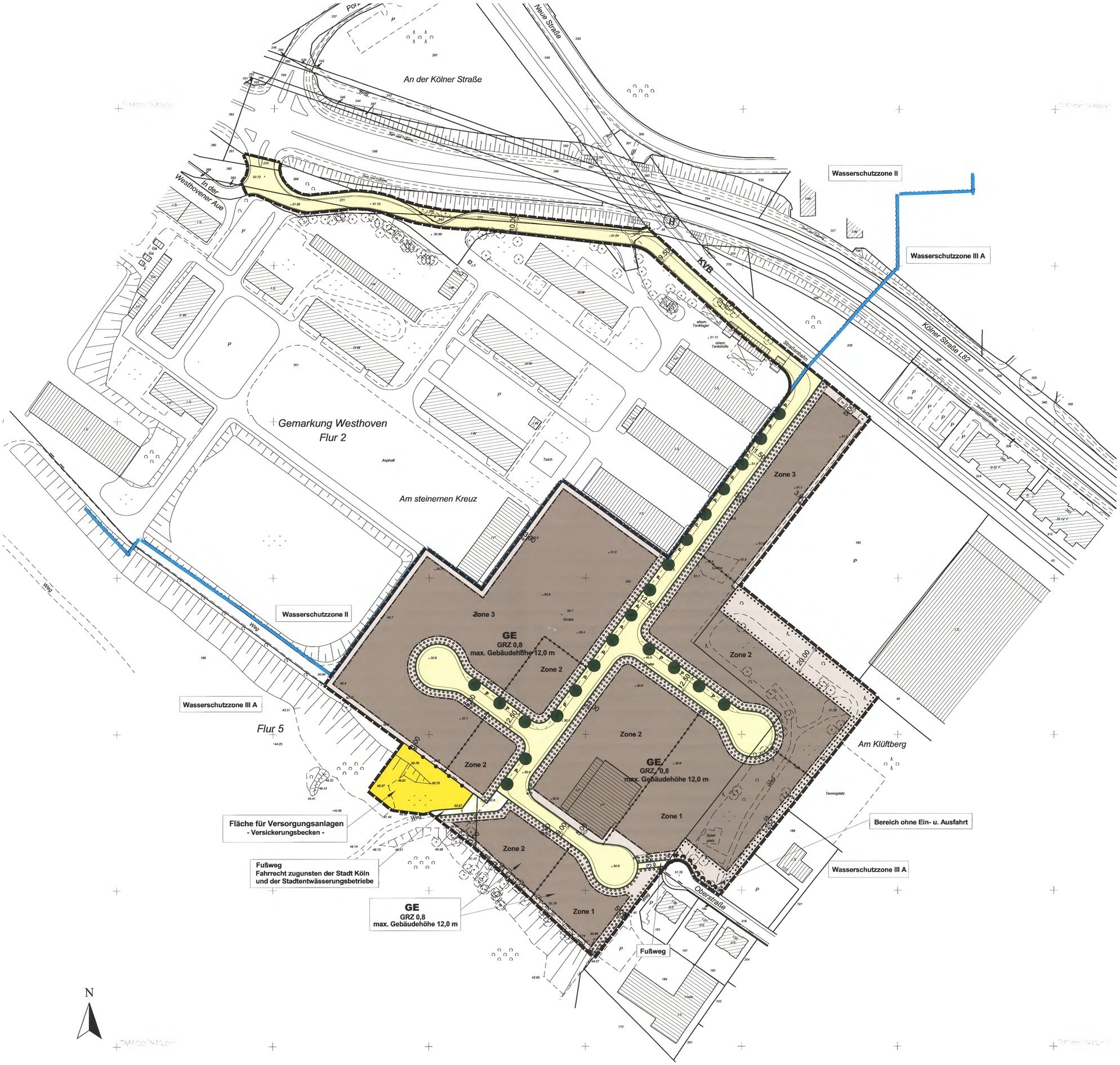
71410/03



Nachrichtliche Übernahme:

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

Die auf der Grundlage des § 19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch Verordnung festgesetzte Wasserschutzzone II und III A des Wasserwerkes Porz-Westhoven.

Für einen Teilbereich des Bebauungsplanes (Fläche für Versorgungsanlagen) gilt die ordnungsbehördliche Verordnung zur Verhütung von Unfällen mit Kampfmitteln im ehemaligen Übungsgelände der Kaserne Brasseur in Köln Westhoven (Kampfmittelunfallverhütungsverordnung Kaserne Brasseur) vom 23.08.2005 (Ratsbeschluss vom 24.05.2005).

Hinweise

Innerhalb des Plangebietes ist mit Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln einzuschalten.

Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt. Entsprechendes gilt für die Standorte zu pflanzender Straßenbäume.

Es gilt die Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft Nordrhein-Westfalen vom 02.04.1998 (MBl. NW 1998 S. 744).

Es gilt das Baugesetzbuch vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) - zuletzt geändert durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850).

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) .

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

Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW oder des Bundesbaugesetzes treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone II bzw. III A der Wassergewinnungsanlage Westhoven.

Zur Sicherstellung der Stromversorgung der geplanten Gewerbenutzung sind an zentraler Stelle des Plangebietes voraussichtlich zwei Trafostationen erforderlich. Diese sollen als sog. Gebäudestationen mit einem Flächenbedarf von rd. 20 m² errichtet werden.

Textliche Festsetzungen

Für das Gewerbegebiet (GE) gelten folgende Festsetzungen:

1. Zonierung

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet (GE) – vorbehaltlich der für die WSZ III A geltenden Verbotstatbestände und Genehmigungsvorbehaltstatbestände - auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft Nordrhein-Westfalen vom 02.04.1998 wie folgt gegliedert :

Zone 1:
Nicht zulässig sind Betriebsarten der Abstandsklassen I – VII sowie Betriebsarten mit ähnlichem Emissionsverhalten. Darüber hinaus sind nur Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (siehe Punkt 2 Ausschluss von Nutzungen).

Zone 2:
Nicht zulässig sind Betriebsarten der Abstandsklassen I – VI sowie geruchsemittierende Betriebe und Betriebsarten mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Zone 3:
Uneingeschränktes GE-Gebiet.

Ausnahmsweise sind in Zone 1 Anlagen der Abstandsklasse VII und in Zone 2 der Abstandsklasse VI der Abstandsliste zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen – z. B. Verzicht auf Nachtarbeit – die Emissionen der Anlagen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die benachbarten Wohnnutzungen vermieden werden.

2. Ausschluss von Nutzungen

2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauNVO sind in den GE-Gebieten Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

Zulässig sind – abweichend von der vorstehenden Regelung – Handwerks-, Dienstleistungs- und produzierende Betriebe mit einer Verkaufsfläche für den Endverbraucher, die in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Betrieb steht und sich räumlich deutlich unterordnet. Autohäuser mit Werkstätten sind zulässig.

2.2 Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauNVO sind im GE-Gebiet Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig. Zulässig sind lediglich die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften.

2.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im GE-Gebiet Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

3. Höhenfestsetzung

3.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird für die Bebauung im Gewerbegebiet (GE) eine Gebäudefirsthöhe von 12,00 m als Höchstgrenze festgesetzt.

3.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO kann diese Höhe durch betriebstechnisch oder konstruktiv erforderliche, untergeordnete Dachaufbauten oder Bauteile bis zu 3,00 m überschritten werden.

Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes des Baugrundstücks, gemessen an der Grenze der zugehörigen Erschließungsstraße. Grenzt ein Baugrundstück an mehr als eine Erschließungsstraße, ist aus den einzelnen Bezugspunkten der entsprechende Mittelwert zu bilden.

4. Lärm

Um Betriebswohnungen sowie Büroräume passiv zu schützen, sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend Lärmpegelbereich IV an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1989) für das gesamte Gewerbegebiet (GE) 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.

5. Entwässerung

Die örtliche Versickerung des Niederschlagwassers ist (wegen der WSZ II bzw. III A) im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Die Dachwässer im GE müssen an den Regenwasserkanal angeschlossen und über das im Süden des Planbereichs festgesetzte Versickerungsbecken entwässert werden. Hierzu bedarf es einer Befreiung von dem nach der Wasserschutzgebietsverordnung bestimmten Verbot der Versickerung von Niederschlagwasser. Zuständig sind die Untere Wasserbehörde und das Wasserwerk Köln-Porz-Westhoven.

Zugänge, Stellplatzflächen und ihre Zufahrten sowie Lagerflächen sind (mit Hinweis auf WSZ) wasserundurchlässig zu befestigen und über den Mischwasserkanal zu entwässern.

6. Begrünungsmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern die Maßnahme (BD 71) gemäß der Satzung der Stadt Köln nach § 135 a - c BauGB zu pflanzen. Innerhalb dieser Flächen sind Ein- und Ausfahrten bis zu einer Gesamtbreite von 10,00 m pro Betriebsgrundstück zulässig.

Im Bereich privater Stellplätze des Gewerbegebietes ist pro vier Stellplätze je ein Baum (BF 31) zu pflanzen.

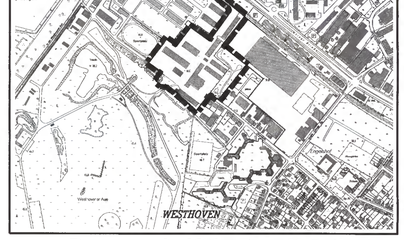
Im öffentlichen Straßenland ist pro drei Stellplätze je ein Baum zu pflanzen.

Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW vom 01.03.2000 werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen :

Einfriedungen

Innerhalb der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen nur in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig (von der Verkehrsfläche zurückgesetzte Einfriedung).



Arbeitstitel: Kaserne Brasseur in Köln-Porz-Westhoven

Es wird bescheinigt, daß diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs.2 Planz. V 90 entspricht.
(Stand)

Amt für Liegenschaften, Vermessung u. Kataster
Vermessungsabteilung

städtischer Vermessungsdirektor

Köln, den

Der Planentwurf hat in der Zeit vom 16.02.2006 bis 15.03.2006 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen.

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag
gez.: Schober

Köln, den 15.03.2006

Für den Planentwurf
Stadtplanungsamt
gez.: Anne L. Müller
Dipl. -Ing. Arch.
Amtsleiterin

Köln, den 23.03.2006

Dezernat VI
Stadtentwicklung, Planen und Bauen
gez.: Streitberger
Beigeordneter

Köln, den 29.03.2006

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

Oberbürgermeister

Köln, den

Die Planaufstellung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 20.07.2004 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 04.08.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Siegel
gez.: Klipper
Vorsitzender

Köln, den 08.02.2006

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat in seiner Sitzung am 22.06.2006 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

Oberbürgermeister

Köln, den 4/7/06

Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 13.09. bis 17.09.2004 (am) nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

gez.: Krämer
Bezirksvorsteher / -in

Köln, den 28.03.2006

Dieser Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom genehmigt worden.

Az.:

Bezirksregierung Köln
Im Auftrag

Die Planaufstellung und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 26.01.2006 beschlossen worden.

Siegel
gez.: Klipper
Vorsitzender

Köln, den 08.02.2006

Die ortsübliche Bekanntmachung über die Genehmigung / den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am 05.07.2006 erfolgt.

Der Oberbürgermeister
i. V.
Oberbürgermeister
Beigeordneter

Köln, den 21.7.2006

Zeichenerklärung

Planung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB Besonderes Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SO Sondergebiet
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschoßflächenzahl
- BMZ Baumassenzahl
- z. B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z. B. III zwingend
- z. B. V/III Höchst- u. Mindestgrenze
- g geschlossene Bauweise
- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- Hauptfirstrichtung
- Baulinie
- Baugrenze
- Grenzen zw. verschiedenen Nutzungen sowie zw. Maßen baulicher Nutzung
- Grenze zwischen Nutzungsarten
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Gst Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- TGa Tiefgaragen
- Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P öffentl. Parkflächen
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Bereiche ohne Ein- u. Ausfahrt
- Fläche für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
- T Trafostation
- öffentl. Grünfläche
- private Grünfläche
- Fläche für die Landwirtschaft
- Wald
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- bei schmalen Flächen
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Baum zu erhalten
- Baum zu pflanzen (Standort nachrichtlich)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- D Denkmalschutz
- Flächen, die dem Landschaftsschutz unterliegen
- Grenze der Wasserschutzzone
- Fläche für Bahnanlagen

Bestand

- vorhandene Gebäude
- LIII Zahl der Vollgeschosse
- ausgebautes Dachgeschoss
- SW Dachform
- Baum
- Bahngleise
- Bordstein
- topografische Begrenzung
- Flurstückgrenze
- Flurgrenze
- 46.71 vorhandene Höhenlage über NN

Bebauungsplan [redacted]

Nr.: 71410/03

Maßstab 1 : 1000

0 50 100 Meter

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

Stand : 22. Juni 2006