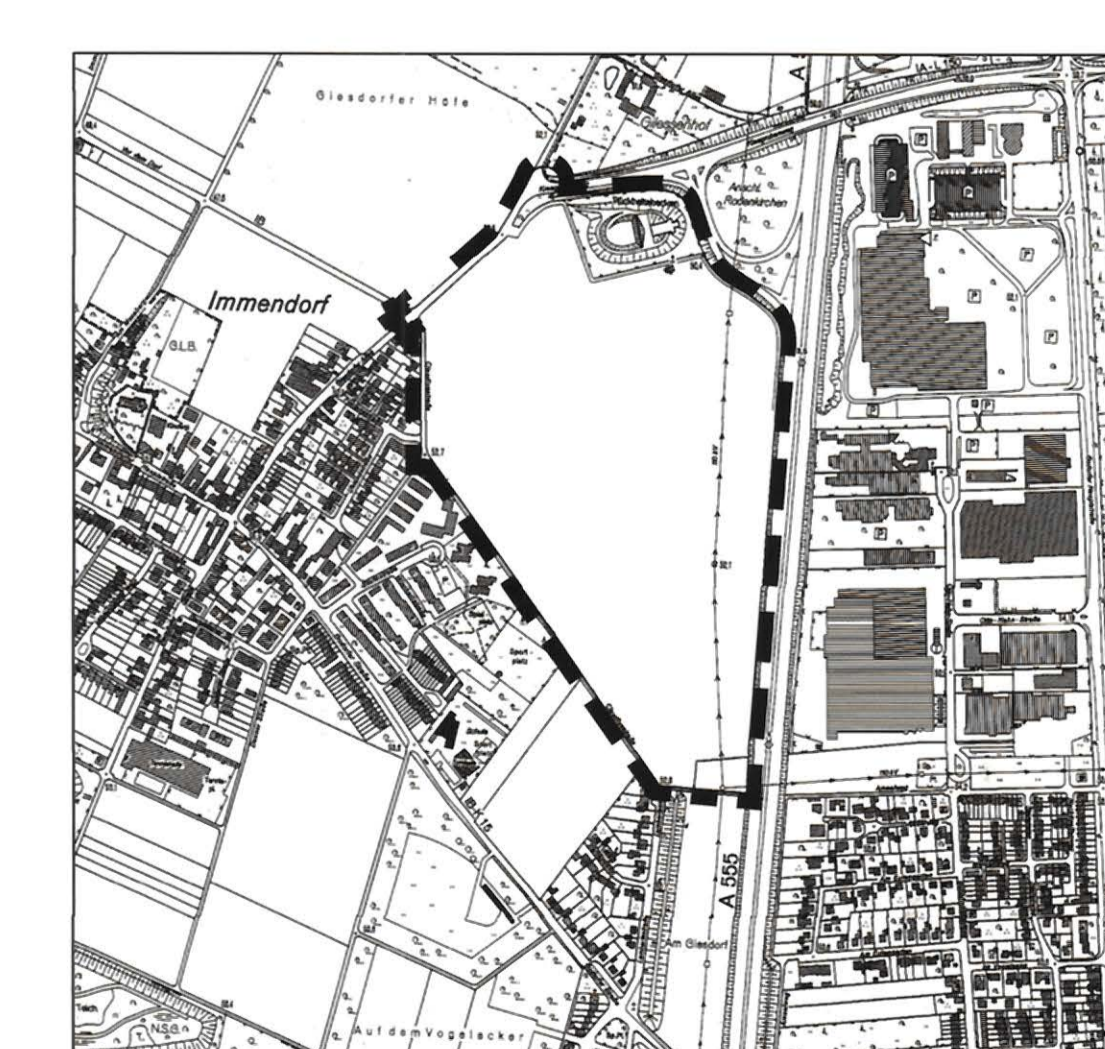


- A) Textliche Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung
  - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) die in Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Nr. 3 Vergnügungsbetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig. Das Weiter sind im Landegebiet B und Borteilgebiete Betriebe im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
  - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit Absatz 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Borteile und Borteilgebiete Betriebe im Sinne von § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
  - Zulässig sind – abweichend von Punkt 1.3 – Verkaufsstellen, die in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit Handels- 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 Geschossmasse ausmachen kann, jedoch nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup>.
  - Zulässig sind – abweichend von Punkt 1.3 – Autohäuser, Refekthäuser und Kfz-Teileverkauf.
  - Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird das GE auf der Grundlage der Abstandslinie zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.05.2007 wie folgt gegliedert:
    - Zone 1: Nicht zulässig sind Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VI sowie Anlagen und Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Aus der Abstandsklasse VII sind wegen ihrer verfahrenbedingten Ableitung gasförmiger Stoffe Anlagen und Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig. Ausnahmen können erteilt werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen – insbesondere Verzicht auf Nacharbeiten – die Emissionen so weit begrenzt oder die Abweichungen so geringfügig sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.
    - Zone 2: Nicht zulässig sind Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V sowie Anlagen und Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Ausnahme: Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse VI sowie Anlagen und Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Aus- oder Abweichungen können erteilt werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen – insbesondere Verzicht auf Nacharbeiten – die Emissionen so weit begrenzt oder die Abweichungen so geringfügig sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.
    - Zone 3: Nicht zulässig sind Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V sowie Anlagen und Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Ausnahme: Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse VI sowie Anlagen und Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsverhalten. Aus- oder Abweichungen können erteilt werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen – insbesondere Verzicht auf Nacharbeiten – die Emissionen so weit begrenzt oder die Abweichungen so geringfügig sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.
  - Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches bilden, zulässig.
    - Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO sind innerhalb der Teilzonen des GE-Gebietes nur Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente LEK nach DIN 45991 („Geräuschkontingente“) Ausgabe Dezember 2006, zu erweitem bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten.
    - Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren A und B erlöschen die Lärmkontingente LEK nach DIN 45991 um folgende Zusatzkontingente LEK, zu:
      - Sektor A: 18° bis 121° Zusatzkontingente LEK, zu: 3 dB Tag und Nacht
      - Sektor B: 121° bis 199° Zusatzkontingente LEK, zu: 3 dB Tag und Nacht
    - Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45991, Abschnitt 5, wobei in den Richtungssektoren A und B die Zusatzkontingente zu berücksichtigen sind.
    - Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel L<sub>r</sub> der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm) unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung das nach DIN 45991 für das Betriebsgebiet berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionskontingent (Nr. 5.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.
  - Überschreitung der Höhenfestsetzung: Gemäß § 18 Abs. 6 BauNVO ist ein Überschreiten der festgesetzten maximalen Höhe von Gebäuden durch technische Gebäudeausrüstung, beispielsweise Treppenhäuser, Aufzüge, Anlagen für Klimatisierung, Antennen etc. über bis zu 20 % der Grundfläche des Gebäudes zulässig.
  - Bauweise: Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird als abweichende Bauweise festgesetzt, dass Gebäude mit oder ohne Grenzabstand errichtet werden und auch bei Errichtung mit Grenzabstand eine Länge von mehr als 50 m aufweisen dürfen.
  - Stellplätze: Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - passive Schallschutzmaßnahmen: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmgebieten an den Außenwänden von Aufenthaltsräumen nach DIN 4106 (Schallschutz im Hochbau) Ausgabe Nov. 1989, zu erweitem bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu treffen. Bei betriebsbezogenen Wohnungen sind Schlaf- und Kinderzimmer mit fensterunabhängigen Lüftungselementen auszurüsten. Die Minderung der durch Schallschutzmaßnahmen ist zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schallschichttechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegel an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.
  - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind unterhalb der 110 kV-Leitung im Bereich der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksfläche gewerblich genutzte Flächen zum mehr als nur vorübergehenden Aufenthalt unzulässig.
  - Grünflächenfestsetzungen: Gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 25 a und 25 b BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen: Für die Pflanzenmaßnahmen gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenbeiträgen vom 15. Dezember 2011 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkriterien (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 04. Januar 2012).
    - 8.1 Dachbegrünung: Dächer mit einer Dachneigung von 0°-15° – ausgenommen Flächen für technische Aufbauten – sind zu mindestens 70 % extensiv mit Sedumgesellschaften auf einer Substratschicht von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen (DCl1, NB0243).
    - 8.2 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Ein- und Ausfahrten bis zu einer Gesamtbreite von 8,00 m pro Baugrundstück sind in diesen Flächen zulässig. Mit Ausnahme der im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen wird auf eine Festsetzung gestalterischer Vorgaben zur Begrünung gemäß den Standards verzichtet. Das Gewerbegebiet ist auf den gekennzeichneten Flächen mit einer Hecke aus standortgerechten Gehölzen einzufassen (BB1, GH411).
    - 8.3 Baumpflanzungen: Entlang der Erschließungsstraßen sind beidseitig mindestens 100 mittel- bis großkronige standortgerechte Laubbäume in regelmäßigen Abstand unter Berücksichtigung der Grundstückszufahrten zu pflanzen. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> aufweisen (BF 31, GH741).
    - 8.4 Stellplatzbegrünung: Werden auf den Privatgrundstücken oberirdische Stellplätze vorgesehen, so ist je 6 angelegene Stellplätze mindestens ein mittel- bis großkroniger Baum (BF 31) zu pflanzen. Die Bäume sind auf der Stellplatzanlage gleichmäßig zu verteilen.
    - 8.5 Maßnahmen M1 – M3 interne Ausgleichsmaßnahmen: Die öffentliche Grünfläche –M1– ist anzulegen als Langraswiese (EA31 ca. 35% mit Gebüsch (BB1 ca. 65%) und eingestreutem Baumbestand (BF31, mindestens 3 großkronige Bäume). Die öffentliche Grünfläche –M2– ist anzulegen als Langraswiese mit einer Baumreihe und Einzelbäumen (EA31, BF31, mindestens 25 großkronige Bäume). Die öffentliche Grünfläche –M3– ist anzulegen als Langraswiese mit Gebüsch, eingestreutem Baumbestand und einer Baumreihe (EA31 ca. 50%, BB1 ca. 50%, BF31 mindestens 10 großkronige Bäume). Für die straßenbegleitende Baumreihe in M2 und M3 ist die gleiche Baumart zu wählen.
    - 8.6 Maßnahme M4 externe Ausgleichsmaßnahme: Auf einer 48.000 m<sup>2</sup> großen Ackerfläche aus dem Grundstück Gemarkung Rondorf-Flur 26 wird eine Ackerbrache mit Heckenstrukturen entwickelt durch Einsatz der Fläche mit einer Blühstreifenmischung. Anlage einer frei wachsenden Hecke ohne Bäume entlang des Feldwegs (HA2 90%, BB1 10%).
    - 8.7 Maßnahme M5 externe Ausgleichsmaßnahme: Auf einer 3.086 m<sup>2</sup> großen Ackerfläche aus dem Grundstück Gemarkung Rondorf-Flur 37/Flurstück 26 wird eine Ackerbrache entwickelt durch Einsatz der Fläche mit einer Blühstreifenmischung (HA2).
    - 8.8 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen: Dem Eingriff „Erschließung“ werden die Straßenbäume sowie die Maßnahme M1 (2.207 m<sup>2</sup>), M2 (9.543 m<sup>2</sup>) und M3 zu 34,8% (2.768 m<sup>2</sup>) zugeordnet. Dem Eingriff „Gewerbegebiet“ werden die Maßnahmen M3 zu 65,4% (5.233 m<sup>2</sup>), M4 (46.000 m<sup>2</sup>) sowie M5 (3086 m<sup>2</sup>) zugeordnet. Für die Pflanzenmaßnahmen gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenbeiträgen vom 15. Dezember 2011 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkriterien (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 04. Januar 2012).

- B) gestalterische Festsetzungen**
- Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Absatz 1 und Absatz 4 BauO NRW wird folgendes festgesetzt:
- Innere der Gewerbegebiete GE 1 bis GE 4 sind Werbeanlagen am Gebäude nur mit einer maximalen Höhe von 2,5 m und einer zusammenhängenden Fläche von maximal 20 m<sup>2</sup> je Gebäudeseite zulässig. Ein Überschreiten der Gebäudefläche durch Werbeanlagen ist nicht zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Straße ihrer Leistung zulässig.
- In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind Informationsstellen mit einer Grundfläche von maximal 4 m<sup>2</sup> und einer Höhe von maximal 6 m zulässig. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes des Baugrundstücks, gemessen an der Grenze der zugehörigen Erschließungsstraße. Grenzen des Baugrundstücks an mehr als eine Erschließungsstraße, ist aus dem einzelnen Baugrundstück der entsprechende Mittelwert zu bilden.
- C) Hinweise**
- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
  - Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132).
  - Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 55).
  - Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 266).
  - Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung (Hinweise 1-4).
  - Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverordnung dieses Planes außer Kraft.
  - Das Plangebiet ist durch erhöhte Verkehrslärm belastet.
  - Bei baulichen Maßnahmen oder Anpflanzungen innerhalb der Schutzstreifen der vorhandenen Leitungen sind die Bestimmungen und Auflagen der Leitungsträger zu beachten. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Leitungsträger.
  - Im Plangebiet liegt ein diffuser kamphthalenverdracht vor. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Erfolgen zusätzliche Ergebnisse mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Kamphthalen, Hohlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
  - Zur Sicherstellung der Stromversorgung sind im Plangebiet je nach Bedarf der anschießenden Gewerbebetriebe 1 bis 3 Trafostationen –Kompaktstation 3,00 m/4,50 m/erforderlich. Die genauen Standorte werden im Rahmen der späteren Abstimmung zur Verwirklichung der städtebaulichen Maßnahmen festgelegt (z.B. im Wege einer Planvereinbarung).
  - Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NW ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen vor Ort zu versickern.
  - DIN-Normen 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 05, Stadthaus, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.
  - Für die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fallende Baureihe sind keine Ersatzpflanzungen beziehungsweise Ersatzpflanzungen gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang belaubten Ostseite und des Gehwegbereiches der Bebauungsfläche im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung – BSchS) vom 01.08.2011 zu leisten, da diese Bäume bei der Bewertung und Bilanzierung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffslage nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) berücksichtigt wurden.
- D) Nachrichtliche Übernahmen**
- Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden, die gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (BFStG) festgesetzten Bauverbots- und Baubeschränkungszone von 40 m bzw. 100 m entlang der A 555 nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.



**Bebauungsplan Nr. 68360/05**

Maßstab 1 : 1000

0 50 100 Meter

Der Oberbürgermeister

Bestand:

- vorhandene Gebäude
- Baum
- Bahngasse
- Borsten
- topographische Begrünung
- Flusskategorie
- Flurgrenze
- Flurfläche
- vorhandene Höhenlage über NN

|  |   |   |  |  |
|--|---|---|--|--|
| Es wird beschleunigt, dass diese Planunterlagen den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanZ, V 90 entsprechen (Stand: April 2013). | Für den Planentwurf Stadtplanungsamt<br>gez. Anne-Luise Müller<br>Dir. Ing. Arch.<br>Amalienstr.  | Die Planaufstellung ist vom Stadtentwicklungs- und Stadtplanungsausschuss am 26.11.2012 nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen und am 18.12.2012 erwidert bekanntgegeben worden. | Die Offshoreabteilung hat am 11.05.2009 nach § 3 Abs. 1 BauGB stempelt.  | Die Planaufstellung und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungs- und Stadtplanungsausschuss am 08.11.2012 beschlossen worden. |
| gez. Braun<br>Stadterweiterungs-<br>Oberamtsrat  | Direktor VI<br>Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr<br>gez. Anne-Luise Müller<br>Dir. Ing. Arch.<br>Amalienstr.  | gez. Klipper<br>Vorstand  | gez. Homann<br>Bezirksbürgermeister / in   | gez. Klipper<br>Vorstand   |
| Köln, den 18.11.2012   | Köln, den 15.11.2012  | Köln, den 27.11.2012  | Köln, den 21.11.2012   | Köln, den 27.11.2012   |
| Der Planentwurf hat in der Zeit vom 28.11.2012 bis 11.01.2013 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausliegen.     | Der Planentwurf ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durch Beschluss des Rates am 26.11.2012 genehmigt worden. | Dieser Bebauungsplan ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durch Beschluss des Rates am 26.11.2012 genehmigt worden.        | Dieser Bebauungsplan ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durch Beschluss des Rates am 26.11.2012 genehmigt worden. | Dieser Bebauungsplan ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durch Beschluss des Rates am 26.11.2012 genehmigt worden.                             |
| Der Oberbürgermeister<br>Stadterweiterungs-<br>am Auftrag<br>gez. Solbach  | Oberbürgermeister<br>gez. Anne-Luise Müller   | Oberbürgermeister<br>gez. Klipper   | Bezirksbürgermeister<br>gez. Homann  | Oberbürgermeister<br>gez. Klipper  |
| Köln, den 14.01.2013   | Köln, den 26.09.2013  | Köln, den 26.09.2013  | Köln, den 26.09.2013   | Köln, den 26.09.2013   |

**Zeichenerklärung**

**Planung**

- WIS: Grenze des städtischen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- KVG: Kleinteilungsgebiet
- VWR: Reines Wohngebiet
- VVA: Altes Wohngebiet
- VVB: Besondere Wohngebiet
- MD: Dorfgebiet
- MI: Mischgebiet
- MK: Kerngebiet
- GE: Gewerbegebiet
- IG: Industriegebiet
- SO: Sondergebiet
- GRZ: Grundflächenzahl
- GFZ: Geschossflächenzahl
- BMZ: Baumstammzahl
- Z. B. III: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Z. B. IIII: zweigesch.
- Z. B. IIIIV: Mindest- u. Höchstmaß

**sonstige**

- abweichende Bauweise
- offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Sattelsch.
- Flachsch.
- Hauptfahrdichtung
- Baumlinie
- Grenze zw. verschiedenen Zonen
- Grenze zwischen GE und GE<sup>2</sup>
- Grenze zwischen Nutzungen
- Stützmaße
- Garagen
- Gemeinschaftsstellplätze
- Gemeinschaftsgaragen
- Tiefgaragen
- Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

**Grünflächen**

- Öffentl. Grünfläche
- Private Grünfläche
- Flächen für die Landwirtschaft
- Wald
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Erosion und zur Etablierung von Böden, Natur und Landschaft
- Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor erheblichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

**sonstige**

- Stützmaße
- Garagen
- Gemeinschaftsstellplätze
- Gemeinschaftsgaragen
- Tiefgaragen
- Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

**sonstige**

- Stützmaße
- Garagen
- Gemeinschaftsstellplätze
- Gemeinschaftsgaragen
- Tiefgaragen
- Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen

**sonstige**

- Stützmaße
- Garagen
- Gemeinschaftsstellplätze
- Gemeinschaftsgaragen
- Tiefgaragen
- Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen