

Hinweise:

Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preuß. Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW und des BBAu treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
Es gilt die Bauutzungsverordnung 1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132).

Das Profil der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt.
Eine Unterbauung der überörtlichen Versorgungsleitungen (incl. ihrer Schutzstreifen) ist nicht möglich. Die Errichtung von Garagen, Lager und sonstiger Nebenanlagen sind mit dem jeweiligen Versorgungs-träger abzustimmen.
Bepflanzungen im o.g. Schutzbereich sind bis zu einer Höhe von 350m möglich.
Der Planbereich liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/Bonn nach § 12 Abs. 3 Nr. 2a Luftverkehrsgesetz.

Textliche Festsetzungen:

I. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet -WA- vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

II. Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet nach der Art der Betriebe und Anlagen wie folgt gegliedert.

GE - Zone 1
Unzulässig sind die Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-VI der Abstandsliste zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (MURL NW) vom 21.03.1990 (MBL NW 1990 S. 504) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad. Weiterhin sind aus der Abstandsklasse VII die Anlagen und Betriebe der Nrn. 180, 183, 185, 187 und 191 wegen ihrer verfahrensbedingten Ableitung geruchsintensiver Stoffe unzulässig.

GE - Zone 2

Unzulässig sind die Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I-V der Abstandsliste zum Runderlaß des MURL NW vom 21.03.1990 (MBL NW 1990 S. 504) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad. Weiterhin sind aus der Abstandsklasse VI alle Anlagen, die nicht mit (*) gekennzeichnet sind, unzulässig.

III. Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO wird für das Gewerbegebiet festgesetzt:

1. Einzelhandelsbetriebe, die sich an Endverbraucher wenden, sind nicht zulässig, hiervon ausgenommen sind Verkaufsstellen, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben stehen.

2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig, hiervon ausgenommen sind Schank- und Speisewirtschaften, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen.

IV. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im Gewerbegebiet -GE- vorgesehenen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO nicht zulässig.

V. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB festgesetzten Flächen -GA- und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, hiervon ausgenommen sind Garagen und Stellplätze innerhalb der Abstandsfläche eines Gebäudes.

VI. Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird die Höhe der baulichen Anlagen -Oberkante Gebäude (OK) über NN in Metern - als Höchstgrenze festgesetzt.

2. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können ausnahmsweise notwendige, die Höchstgrenze überschreitende techn. und betriebstechn. Anlagen und Aufbauten zulässig sein.

~~VII. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können die in den Verkehrsflächen festgesetzten Standorte für zu pflanzende Bäume insoweit geändert werden, als es der Ausbau der Erreichungsanlagen, die Zufahrten zu den Grundstücken oder die Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Grundstücke erforderlich machen.~~

VIII. Im Bereich der Planstraße sind in den festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Zufahrten bis zu einer Gesamtbreite von 6,00m pro Betriebsgrundstück zulässig.

IX. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden folgende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:
Das Gesamtschallschallschutzmaß (R'w res) der Umfassungsbauteile (Außenwände, Dächer, Türen, Fenster)
- für Aufenthaltsräume im Gewerbegebiet muß R'w res = 27 dB(A) - für das allgemeine Wohngebiet muß R'w res = 37 dB(A) betragen.

X. Pflanzabschnitte
1. Die 10m und 5m breiten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern wird in jeweils 15m lange Pflanzabschnitte eingeteilt und je Pflanzabschnitt mit mindestens einem Baum der Art Stieleiche (Quercus robur) zu bepflanzen.

2. In den "Öffentlichen Grünflächen" sowie für die Flächen unter 1. werden folgende Straucharten festgesetzt:
25% Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
25% Schlehe (Prunus spinosa)
25% Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
20% Haselnuß (Corylus avellana)
5% Hartrießel (Cornus mas)

* Eine ausreichende Belüftung ist durch den Einbau schalldämmter Belüftungsanlagen sicherzustellen.

Gestalterische Festsetzungen:

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 Ziffer 1 und Abs. 4 BauONW wird für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen folgendes festgesetzt:
Für das -GE- Gebiet sind nur Gebäude mit der Dachform Flachdach oder Satteldach mit einer Dachneigung von max.: 25° zulässig. Die Außenmaterialien der Umfassungswände baulicher Anlagen sind nur in weißer Farbe zulässig. Hiervon ausgenommen sind Glasflächen.
Für das -WA- Gebiet sind nur Gebäude mit der Dachform Satteldach und einer Dachneigung von 36° - 40° zulässig.

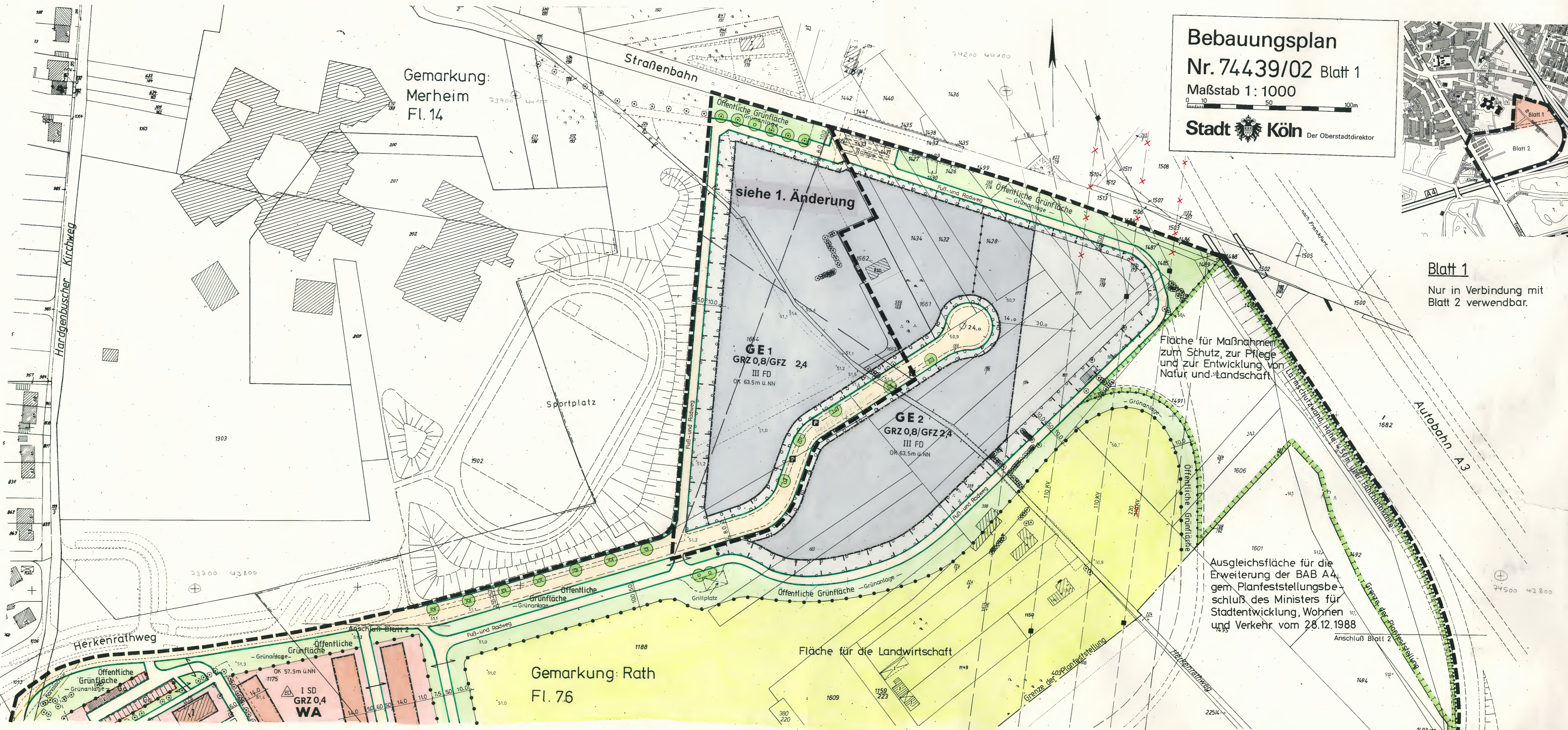
Nachrichtliche Übernahmen:

Folgende Flächen sind planfestgestellt und nur nachrichtlich dargestellt:
1. - 110 KV - Hochspannungsfreileitung, Bl. 0243
- 220 KV - Hochspannungsfreileitung, Bl. 2380
- 110 KV - Bahnstromleitung der Deutschen Bundesbahn und ihre angrenzenden Schutzstreifen.
2. Die Ausgleichsfläche für die Erweiterung der BAB A4 gemäß Planfeststellungsbeschuß des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 28.12.1988.

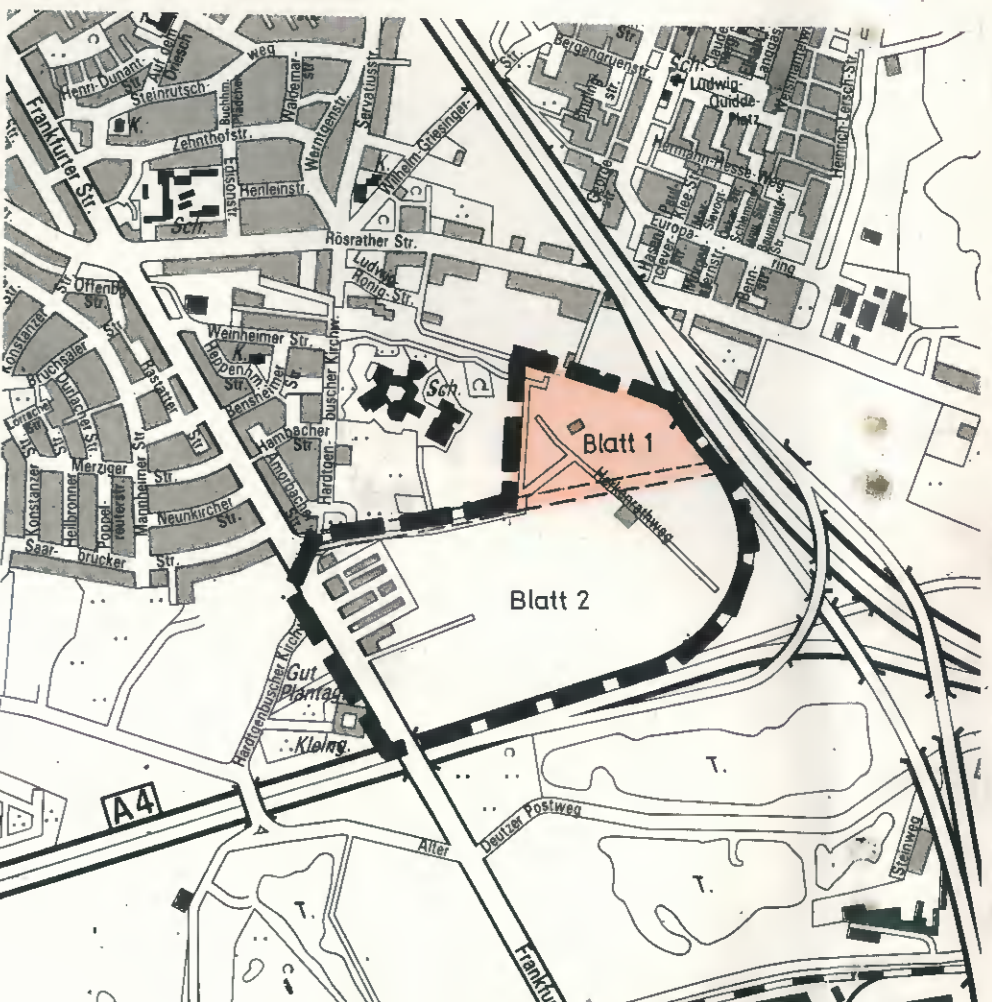
Die bei Zeichnung des Bebauungsplanes versehentlich nicht zutreffende Lage der Hochspannungsleitungen einschließlich des Schutzabstandes sowie die nicht zutreffende Bezeichnung der östlichen Hochspannungsleitung in Blatt 1 wurde korrigiert.
Köln, den 30.11.93
Ltd. Stadtbauirektor

Die bei Zeichnung des Bebauungsplanes nicht gezeichneten Zugehörigkeitslinien für gleiche Nutzungen wurden nachgetragen.
Köln, den 26.1.1994
Ltd. Stadtbauirektor

Zeichenerklärung	
Bestand	vorh. Gebäude ausgebautes Dachgeschoss Bordstein
Planung	Kernsiedlungsgebiet Reines Wohngebiet Allgemeines Wohngebiet Dorfgebiet Mischgebiet Kerngebiet Gewerbegebiet Industriegebiet Besonderes Wohngebiet Sondergebiet
Z.B. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze zwingend
Z.B. V/II	Höchst- u. Mindestgrenze überbaubare Grundstücksfl.
GRZ	Grundflächenzahl
GFZ	Geschoßflächenzahl
EMZ	Baumassenzahl
O	offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
H	Hausgruppen zulässig nur Einzelhäuser zulässig
D	Doppelhäuser zulässig nur Doppelhäuser zulässig
G	Gartenhof- und Altbauweise
GHH	Baulinie
B	Baugrenze
G	Grenzen zw. verschiedenen Nutzungen sowie zw. Maßen baulicher Nutzungen
G	Grenze zwischen Nutzungsarten
F	Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen
F	Fläche für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen sowie für Ablagerungen
T	Trasfostation
U	Umspannwerk
G	Gasdruckregulation
SD	Satteldach
FD	Flachdach
MD	Mansarddach
G	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
G	Zugehörigkeitslinien für gleiche Nutzung
Es wird bescheinigt, daß diese Planunterlagen den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Planz V 81 entspricht (Stand Okt. 88)	
Vermessungs- u. Katasteramt Verm. Abt. gez. St.ich Vermessungsdirektor Köln, den 30.11.1992	
Planaufstellung - Änderung - Ergänzung vom Rat der Stadt Köln in seiner Sitzung am 19.12.1992 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. IS 2253) beschlossen und am 19.12.1992 ortsbekannt gemacht.	
Oberbürgermeister Köln, den 19.12.1992	
Planfeststellungsbeschuß öffentliche Auslegung mit Begründung nach § 2 Abs. 2 BauGB vom Rat in seiner Sitzung am 28.11.1991 beschlossen.	
gez. Bürger Oberbürgermeister Köln, den 15.12.1991	
Dieser Plan ist aufgrund von Bedenken und Anregungen nach einer eingeschränkten Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB durch Beschluß des Rates vom 29.10.1992 geändert worden.	
gez. Bürger Oberbürgermeister Köln, den 03.11.1992	
Dieser Plan wurde gemäß § 11 BauGB am 21.01.1993 angelegt. Zu diesem Plan gehört die Verfügung vom 13.04.1993	
Az.: 35.12.001-21.93 Der Regierungspräsident Im Auftrag gez. Küppers Köln, den 19.04.1993	



Bebauungsplan
Nr. 74439/02 Blatt 1
Maßstab 1: 1000
Stadt Köln Der Oberstadtdirektor

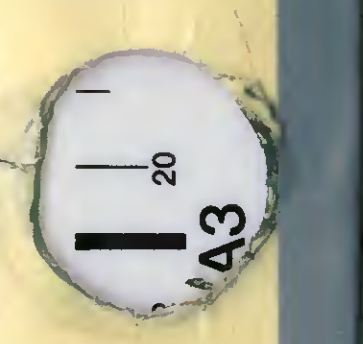
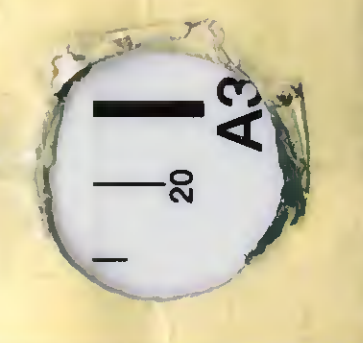


Blatt 1
Nur in Verbindung mit Blatt 2 verwendbar.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Fläche für die Landwirtschaft

Ausgleichsfläche für die Erweiterung der BAB A4 gemäß Planfeststellungsbeschuß des Ministers für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 28.12.1988



74439/02-01