

**Hinweise**  
 Es gilt das Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.  
 Es gilt die Bauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).  
 Es gilt die Flächennutzungsverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).  
 Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtszustände aufgrund des Preussischen Flächennutzungsplanes, des Aufgabengesetzes Nr. 100 vom 23.09.1920 (BGBl. I S. 2414) sind unberührt.  
 Die vorgenannten Begriffsbestimmungen erfolgen gemäß den Grunddaten zur gesetzlichen Umsetzung von Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen gemäß den Einzelplänen der Anlage zur Satzung der Stadt Köln vom 29.11.2007 zur Erhebung von Kostenersatzgebühren nach § 130 a BauGB.  
 Es gilt jeweils für die vorgenannten Gesetze und Verordnungen die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung.

**Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke**  
 DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1999, Berichtigung 1 vom August 1992 mit Änderung A 1 vom Januar 2001, Beuth Verlag GmbH, Berlin.  
 DIN Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplankunde die Bebauungsplankunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden beim Amt für Legationssachen, Vermessung und Kataster der Stadt Köln, Plannummer: Zimmer 06.05, Stadthaus, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

**Lärm**  
 Das Plangebiet ist durch überhöhte Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Eisenbahnverkehr vorbelastet.

**Wasserschutzzone**  
 Das Plangebiet ist durch die Wasserschutzzone III B des Wasserversorgungsbereichs Zündorf vorbelastet.

**Niederschlagswasser**  
 Gemäß § 11 Landeswassergesetz (LWVG) ist das anfallende Niederschlagswasser von den Dächern der zulässigen Gebäude vor Ort abzurufen zu vermeiden. Ausgenommen hiervon ist der Bereich der ersten Änderung, Versickerungsbereiche, Entwässerung C, B, von Verkehrsflächen oder Flächen mit Löss-Lagerung, kann grundsätzlich als Versickerungsbereich in den Kanal zuleiten. Näheres ist im Rahmen der wasserrechtlichen Einträge mit der Unteren Wasserbehörde bei der Stadt Köln abzustimmen.

**Streifenprofil**  
 Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt.

**Trafostationen**  
 Im nördlichen, mittleren und südlichen Planbereich ist jeweils eine Trafostation erforderlich. Die Standorte der Trafostationen sollen auf den Bauunterlagen als Gewerkegrenzen festgesetzten Flächen untergebracht werden.

**Stromleitungen**  
 Die im Bereich der Schutzstreifen der oberirdischen Stromversorgungsleitungen gelten die Schutzanweisungen der Leitungsträger. Bauteile Masten oder sonstige Nutzungen bedürfen der Zustimmung der Leitungsträger, dies gilt auch für Befestigungen.

**Baurechtliche, Bauabstimmungsregeln**  
 Innerhalb des Plangebietes sind baurechtliche, bautechnische und Bauabstimmungsregeln gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FBStG) und Bauabstimmungsregeln gemäß § 9 Abs. 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FBStG) anzuwenden. Die Baurechtlichen Bauabstimmungsregeln sind im Rahmen der Baurechtlichen Bauabstimmungsregeln bei der Bezirksregierung Köln einzuholen.

**Bodenrichtlinien**  
 Innerhalb des Plangebietes sind archaische Bodenrichtlinien zu revidieren. Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodenrichtlinien bei der Bezirksregierung Köln einzuholen.

**Kampfmittelbesetzung**  
 Innerhalb des Plangebietes sind mit Bombenbündeln bzw. Kampfmitteln zu revidieren. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodenrichtlinien ist die Kampfmittelbesetzung bei der Bezirksregierung Köln einzuholen.

**Abhängigkeiten**  
 In Plangebiet sind T. Anschließungen vorgelagert worden. Hier sind die abhängigen Anforderungen bei einer Entlochung zu beachten.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Gewerbegebiete (GE)**

**1.1 Zonierung**  
 Gemäß § 1 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB sind das Gewerbegebiet (GE) auf der Grundlage der Abstände zum Abstandsrisiko des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landschaft Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 wie folgt gegliedert:

**Zone I**  
 Nicht zulässig sind Betriebsarten der Abstandsrisikoklasse I - VI sowie Betriebsarten mit ähnlichem Emissionsverhalten.  
 Ausnahmsweise sind Anlagen der Abstandsrisikoklasse VII der Abstandsrisikoklasse zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen - abgesehen auf Nachbarn - die Emissionen der Anlagen soweit begrenzt werden, dass erhebliche Umweltwirkungen für die benachbarten Wohnzonen vermieden werden.

**Zone II**  
 Nicht zulässig sind Betriebsarten der Abstandsrisikoklasse I - V sowie Betriebsarten mit ähnlichem Emissionsverhalten.

**1.2**  
 Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind in den GE-Gebieten Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.  
 Zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Betriebe mit einer Verkaufsfläche für den Verkauf an Endverbraucher, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Betrieben stehen und sich räumlich unterstehen. Auslieferung und Werkstätten sind zulässig.

**1.3**  
 Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind in den GE-Gebieten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsbetriebe nicht zulässig.

**1.4**  
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern, innerhalb der Schutzlinien der Hochspannungsleitungen, nur der vorübergehende Aufenthalt von Menschen zulässig. Wohnungen sind hier ausgeschlossen. Hinweise zur Durchführung der Voruntersuchung vor elektromagnetischer Felder siehe im Merkmal Nr. 10. Anmerkungen für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft Nr. 20 (2008 IV Nr. 40) vom 18.12.1998) § 3.2.

**1.5**  
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern, in den GE - Gebieten Wohnungen ausgeschlossen.

**1.6**  
 Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind zum Schutz vor dem Verkehrslärm in den GE- und GI-Gebieten, im Lärmgleichgewicht VI die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Audio- und Videoaufzeichnungen sowie für Betriebsstätten der Betriebsklasse I, 5 von § 9 Abs. 3 Nr. 1 und § 9 Abs. 3 Nr. 1 nicht zulässig.

**2. Industriegebiete (GI)**

**2.1**  
 Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind in den GI-Gebieten Anlagen der Abstandsrisikoklasse I bis III der Abstandsrisikoklasse des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft Nordrhein-Westfalen vom 02.04.1998 sowie Betriebsarten mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig.  
 Hinweis:  
 Trotz geringeren Emissionspotenzial, sind aufgrund der Wasserschutzzonenzonierung Zündorf von 07.02.1992, § 3 Betriebsarten mit wassergefährdenden Stoffen nicht zulässig.

**2.2**  
 Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind in den GI-Gebieten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

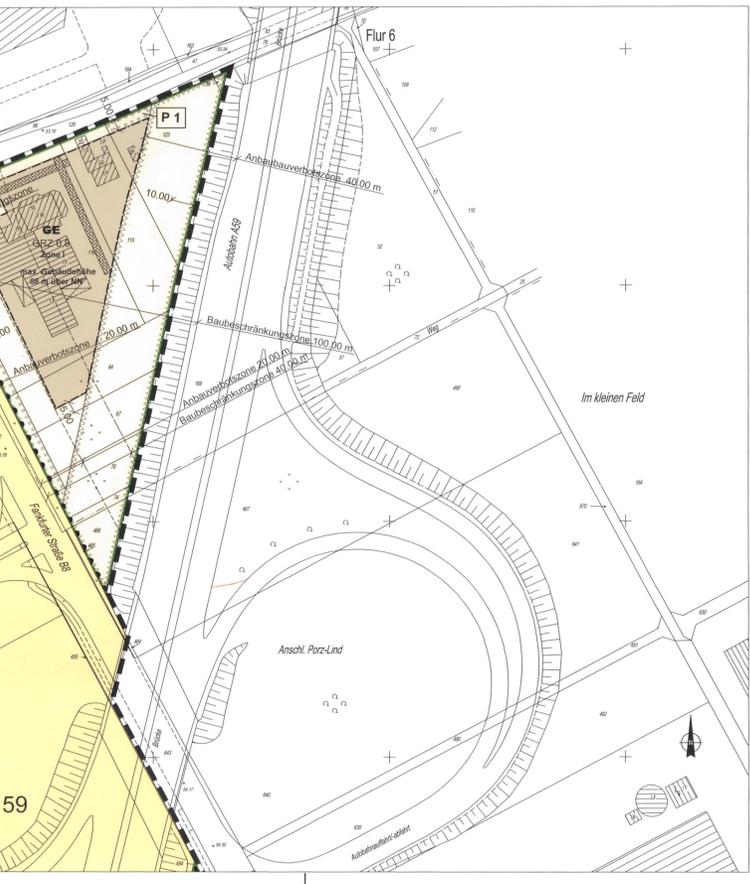
**2.3**  
 Gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind in den GI-Gebieten Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.  
 Zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Betriebe mit einer Verkaufsfläche für den Verkauf an Endverbraucher, die in unmittelbarem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Betrieben stehen und sich räumlich unterstehen.

**3. Begriffsbestimmungen**

**3.1 Straßenräume**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ist innerhalb der Planflächen einseitig pro 15 m Meter Straße 1 Straßenbaum (BF 31) zu pflanzen. Es ist jeweils nur eine Baumart in einem Straßenraum zulässig. Die im Bereich der Verkehrsflächen festgesetzten Straßendäume sind in ihrem Standort nicht festzusetzen. Sie werden im Rahmen des Begriffsbestimmungen festgelegt.

**3.2 Bäume**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ist innerhalb der privaten Straßendächflächen in den Gewerbe- und Industriegebieten für je 6 Straßendächer 1 Baum (BF 31) zu pflanzen. Es ist jeweils nur eine Baumart auf einem Baugrundstück zulässig. Die festgesetzten Straßendäume sind in ihrem Standort nicht festzusetzen. Sie werden im Rahmen des Begriffsbestimmungen festgelegt.

**3.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB sind innerhalb der Gewerbe- und Industriegebiete straßenbegleitend Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festzusetzen. Die mit P1 bezeichneten Pflanzstellen sind mit 80 % mit Schirmen (EA31) und 20 % mit Zier- und Solitärgehölzen (BB1) zu bepflanzen. Die mit P2 bezeichneten Pflanzstellen sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzarten (BB1) anzupflanzen.  
 Innerhalb dieser Flächen sind nur Ein- und Aufbauten zulässig. Ihre Gesamtbreite darf pro Betriebsgrundstück max. 10 m betragen.



**4. Schallschutz**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenwänden von Außenbauten nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1999) zu treffen. Bei der Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen ist besonders auf die Erdenberührung einer ausreichenden schallschutztechnischen Befestigung der Schall- und Kinderzimmer zu achten.  
 Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugrunderkundungsbericht anhand einer schallschutztechnischen Untersuchung mögliche Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäuden und Gebäudeteilen nachgewiesen werden.

**5. Verordnungsanlagen**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB sind festgesetzt, dass in Verordnungsanlagen, die neu errichtet, erweitert oder umgebaut werden, feste und flüssige brennbare Abfälle der Art weder zur Heiz- und Feuerungsanlagen noch zum Zweck der Beseitigung verwertet werden dürfen.  
 Ausgenommen sind Brennstoffe aus nachwachsenden Rohstoffen wie Holz- oder Strohpellets.

**6. Gebäudehöhen**  
 Ausnahmsweise sind oberirdige Dachaufbauten für technische Einrichtungen über der festgesetzten Gebäudehöhe hinaus zulässig. Das höchstzulässige Maß der Überstrebungen beträgt 3,00 m in der Höhe.

**7. Stromleitungen**  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind im gesamten Planbereich Führungen von Versorgungsleitungen (z. B. Stromversorgungs- und Telekommunikation) nur unterirdisch zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Hochspannungsleitungen.

**8. Gestalterische Festsetzung**

**Grundstückskennzeichnung**  
 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 und 4 BauNVO vom 01.03.2009 sind entlang der Straßenbegrenzungslinien im Bereich von Erschließungsstraßen Einfriedungen (z. B. in Gestalt von Hecken, Mauern und Zäunen) nicht zulässig. Grundstückskennzeichnungen müssen mindestens 5 Meter Abstand zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dies gilt nicht entlang von Geh- und Radwegen und entlang der Frankfurter Straße.



Originalplan	1. Änderung	2. Änderung	3. Änderung	Neuausfertigung
Die ortsübliche Bekanntmachung über die Genehmigung / den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am 04.07.2007 erfolgt.	Dieser Bebauungsplan ist vom Rat in seiner Sitzung am 14.02.2010 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 3 BauGB beschlossen worden.	Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist vom Rat in seiner Sitzung am 10.02.2014 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 3 BauGB beschlossen worden.	Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist vom Rat in seiner Sitzung am 10.02.2016 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 3 BauGB beschlossen worden.	Für den Planentwurf Stadtplanungsausschuss gez. Anne-Luise Müller Dir. d.ing. Arch. Anmerkungen Köln, den 03.03.2016
Siegel gez. Fritz Schramma Oberbürgermeister Köln, den 17.07.2007	Siegel Köln, den 28.04.2010 gez. Rötters Oberbürgermeister	Siegel Köln, den 16.01.2014 gez. Rötters Oberbürgermeister	Siegel Köln, den 25.05.2016 Heinrich Reker Oberbürgermeister	Siegel Köln, den 25.05.2016 Heinrich Reker Oberbürgermeister
Originalplan Dieser Bebauungsplan ist vom Rat in seiner Sitzung am 10.06.2007 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 3 BauGB beschlossen worden.	Die ortsübliche Bekanntmachung über die Genehmigung / den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am 20.01.2009 erneut erfolgt.	Die ortsübliche Bekanntmachung über die Genehmigung / den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am 20.01.2014 erfolgt.	Die ortsübliche Bekanntmachung über die Genehmigung / den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am 29.06.2016 erfolgt.	Es wird beschieden, dass diese Planung unterliegt den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Satz 2 erbschließung (Stand Juli 2013)
Siegel i. V. gez. Kathrin Stadtbauamt Oberbürgermeister Köln, den 04.07.2007	Siegel Köln, den 02.11.2010 gez. Fritz Schramma Oberbürgermeister	Siegel Köln, den 05.02.2014 gez. Rötters Oberbürgermeister	Siegel Köln, den 18.07.2016 Heinrich Reker Oberbürgermeister	Siegel Köln, den 18.07.2016 Heinrich Reker Oberbürgermeister

Originalplan	1. Änderung	2. Änderung	3. Änderung	Neuausfertigung
Die ortsübliche Bekanntmachung über die Genehmigung / den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am 04.07.2007 erfolgt.	Dieser Bebauungsplan ist vom Rat in seiner Sitzung am 14.02.2010 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 3 BauGB beschlossen worden.	Die 2. Änderung des Bebauungsplanes ist vom Rat in seiner Sitzung am 10.02.2014 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 3 BauGB beschlossen worden.	Die 3. Änderung des Bebauungsplanes ist vom Rat in seiner Sitzung am 10.02.2016 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 3 BauGB beschlossen worden.	Für den Planentwurf Stadtplanungsausschuss gez. Anne-Luise Müller Dir. d.ing. Arch. Anmerkungen Köln, den 03.03.2016
Siegel gez. Fritz Schramma Oberbürgermeister Köln, den 17.07.2007	Siegel Köln, den 28.04.2010 gez. Rötters Oberbürgermeister	Siegel Köln, den 16.01.2014 gez. Rötters Oberbürgermeister	Siegel Köln, den 25.05.2016 Heinrich Reker Oberbürgermeister	Siegel Köln, den 25.05.2016 Heinrich Reker Oberbürgermeister
Originalplan Dieser Bebauungsplan ist vom Rat in seiner Sitzung am 10.06.2007 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 3 BauGB beschlossen worden.	Die ortsübliche Bekanntmachung über die Genehmigung / den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am 20.01.2009 erneut erfolgt.	Die ortsübliche Bekanntmachung über die Genehmigung / den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am 20.01.2014 erfolgt.	Die ortsübliche Bekanntmachung über die Genehmigung / den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am 29.06.2016 erfolgt.	Es wird beschieden, dass diese Planung unterliegt den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Satz 2 erbschließung (Stand Juli 2013)
Siegel i. V. gez. Kathrin Stadtbauamt Oberbürgermeister Köln, den 04.07.2007	Siegel Köln, den 02.11.2010 gez. Fritz Schramma Oberbürgermeister	Siegel Köln, den 05.02.2014 gez. Rötters Oberbürgermeister	Siegel Köln, den 18.07.2016 Heinrich Reker Oberbürgermeister	Siegel Köln, den 18.07.2016 Heinrich Reker Oberbürgermeister

Planung	Zeichenerklärung
<p><b>g</b> geschlossene Bauweise ohne Bewässerung</p> <p><b>o</b> nur Einfahrt zulässig</p> <p><b>o</b> nur Doppelhaushaus zulässig</p> <p><b>o</b> nur Hauptzugang zulässig</p> <p><b>o</b> nur Einzel- und Doppelhaushaus zulässig</p> <p><b>o</b> Satteldach</p> <p><b>o</b> Flachdach</p> <p><b>o</b> Hausflur</p> <p><b>o</b> Baugruppe</p> <p><b>o</b> Geschützte Freizeitanlagen</p> <p><b>o</b> Grenzlinie zwischen Nutzungen</p> <p><b>o</b> S1, S2, S3, S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S11, S12, S13, S14, S15, S16, S17, S18, S19, S20, S21, S22, S23, S24, S25, S26, S27, S28, S29, S30, S31, S32, S33, S34, S35, S36, S37, S38, S39, S40, S41, S42, S43, S44, S45, S46, S47, S48, S49, S50, S51, S52, S53, S54, S55, S56, S57, S58, S59, S60, S61, S62, S63, S64, S65, S66, S67, S68, S69, S70, S71, S72, S73, S74, S75, S76, S77, S78, S79, S80, S81, S82, S83, S84, S85, S86, S87, S88, S89, S90, S91, S92, S93, S94, S95, S96, S97, S98, S99, S100</p> <p><b>o</b> Flächen für den Gemeindefriedhof</p>	<p>Strassenbegrenzungslinie nach besonderer Zweckbestimmung</p> <p>Strassenbegrenzungslinie nach besonderer Zweckbestimmung</p> <p>offene Flächen</p> <p>Ein- und Ausfahrtbereich</p> <p>Baum zu erhalten (Standort festsetzen)</p> <p>Baum zu pflanzen (Standort festsetzen)</p> <p>Flächen, die dem Boden oberhalb von unzulässigen Bepflanzungen festzusetzen sind</p> <p>Denkmalschutz</p> <p>Flächen, die dem Landschaftsamt einzuhalten sind</p> <p>Flächen für Bepflanzungen</p> <p>Verkehrsfläche für archaische Bodenbedeckung</p>

Bestand	Die Oberbürgermeisterin
<p>vorhandene Gebäude</p> <p>Dachflur</p> <p>Zahl der Vollgeschosse</p> <p>Dachstuhl</p>	<p>Baum</p> <p>Bahnsteige</p> <p>Bordstein</p> <p>Flussübergang</p> <p>Flussgrenze</p> <p>vorhandene Höhenlage über NN</p>

**Neuausfertigung**  
 Arbeitstitel: GE westlich Linder Kreuz in Köln-Porz-Lind, Blatt 1

Bebauungsplan
Nr.: 77349/04
Maßstab 1 : 1 000