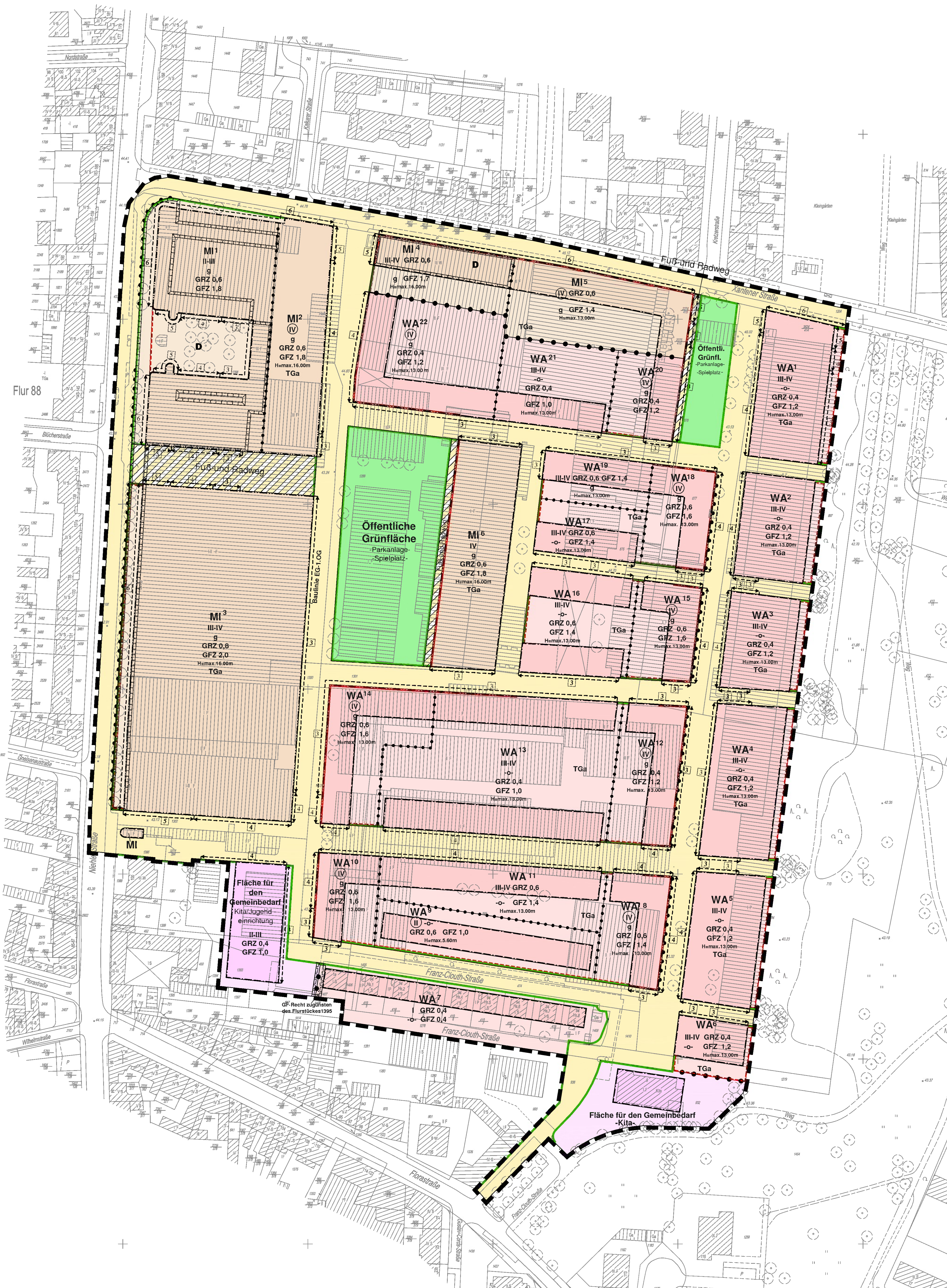


Zeichenerklärung

Planung Grenz des räumlichen Geltungsbereichs 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 Höchstmaß z. B. III zwingend z. B. III-IV Windst. und Höchstmaß g geschlossene Bauweise ohne Bauweise E nur Einzelhäuser zulässig D nur Doppelhäuser zulässig A nur Hausgruppen zulässig ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig SD Siedledsch. FD Flachdach H Hauptfahrigkeit B Baufreie Baugrenze Grenzlinie zu verbotenen Nutzungen sowie zu Müssen Baulinien Grenzlinie zwischen Nutzungskategorien S Stellplätze G Garagen Gt Gemeinschaftsstellplätze GG Gemeinschaftsgaragen TG Teilgaragen F Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen		Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfläche, besonderer Zweckbestimmung Verkehrsflächen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fuß- und Radweg öffentl. Parkflächen Ein- und Ausfahrbereich Bereiche ohne Ein- u. Ausfahrt Fläche für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen sowie für Abfalltrennung T Traktationszone öffentl. Grünfläche private Grünfläche Fläche für die Landschaft Wald Umpferung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor Übersiedlungen (Übersiedlungsflächen im Sinne des Bundes-Immobilienschutzgesetzes) Mit Geh-, Fahr- und Leucht- netzen zu befestigte Flächen bei schmalen Flächen Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern Bäume zu erhalten (Standort nachrichtlich) Umpferung der Flächen, deren Böden erheblich mit unempfind- lichen Stoffen belastet sind Denkmalchutz Flächen, die dem Landschafts- schutz unterliegen Grenze der Wasserschutzzone Fläche für Bahnanlagen Lärmpegelbereich	
Es wird bescheinigt, daß diese Plan- unterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Planz. V 90 entspricht. (Stand: März 2004)		Der Planentwurf hat in der Zeit vom 16.12.2002 bis 23.01.2003 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgetragen.	
Amt für Liegenschafts-, Vermessung u. Kataster Vermessungsabteilung gez. Schnitzlein städtischer Vermessungsdirektor Köln, den 30.01.2009		Der Oberbürgermeister Stadtplanungamt im Auftrag gez. Sobach Köln, den 27.01.2009	
Für den Planentwurf Stadtplanungamt gez. Anne L. Müller Dipl.-Ing. Arch. Architektin Köln, den 8.12.2008		Der Planentwurf ist nach § 4 Abs. 3 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durch Be- schluss des Rates am 30.06.2009 geändert worden.	
Dezernat VI Stadtentwicklung, Planen und Bauen gez. B. Streibberger Beigeordneter Köln, den 08.12.2008		Dieser Bebauungsplan ist vom Rat in seiner Sitzung am 30.06.2009 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 05.12.2008 öffentlich bekannt- gemacht worden.	
Die Planaufstellung ist vom Stadtent- wicklungsausschuss am 27.11.2008 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 05.12.2008 öffentlich bekannt- gemacht worden.		Dieser Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB mit Vertagung vom genehmigt worden. Az.: Bezirksregierung Köln im Auftrag	
Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom (am 02.11.2004) nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.		Dieser Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB mit Vertagung vom genehmigt worden. Az.: Bezirksregierung Köln im Auftrag	
Die Planaufstellung und die öffentliche Beteiligung des Planentwerfers nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 27.11.2008 beschlossen worden.		Dieser Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB mit Vertagung vom genehmigt worden. Az.: Bezirksregierung Köln im Auftrag	
gez. Schäfer Bezirksbürgermeister Köln, den 28.01.2009		Dieser Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB mit Vertagung vom genehmigt worden. Az.: Bezirksregierung Köln im Auftrag	
Die Planaufstellung und die öffentliche Beteiligung des Planentwerfers nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 27.11.2008 beschlossen worden.		Dieser Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB mit Vertagung vom genehmigt worden. Az.: Bezirksregierung Köln im Auftrag	
gez. Klipper Vorsitzender Köln, den 10.12.08		Dieser Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB mit Vertagung vom genehmigt worden. Az.: Bezirksregierung Köln im Auftrag	

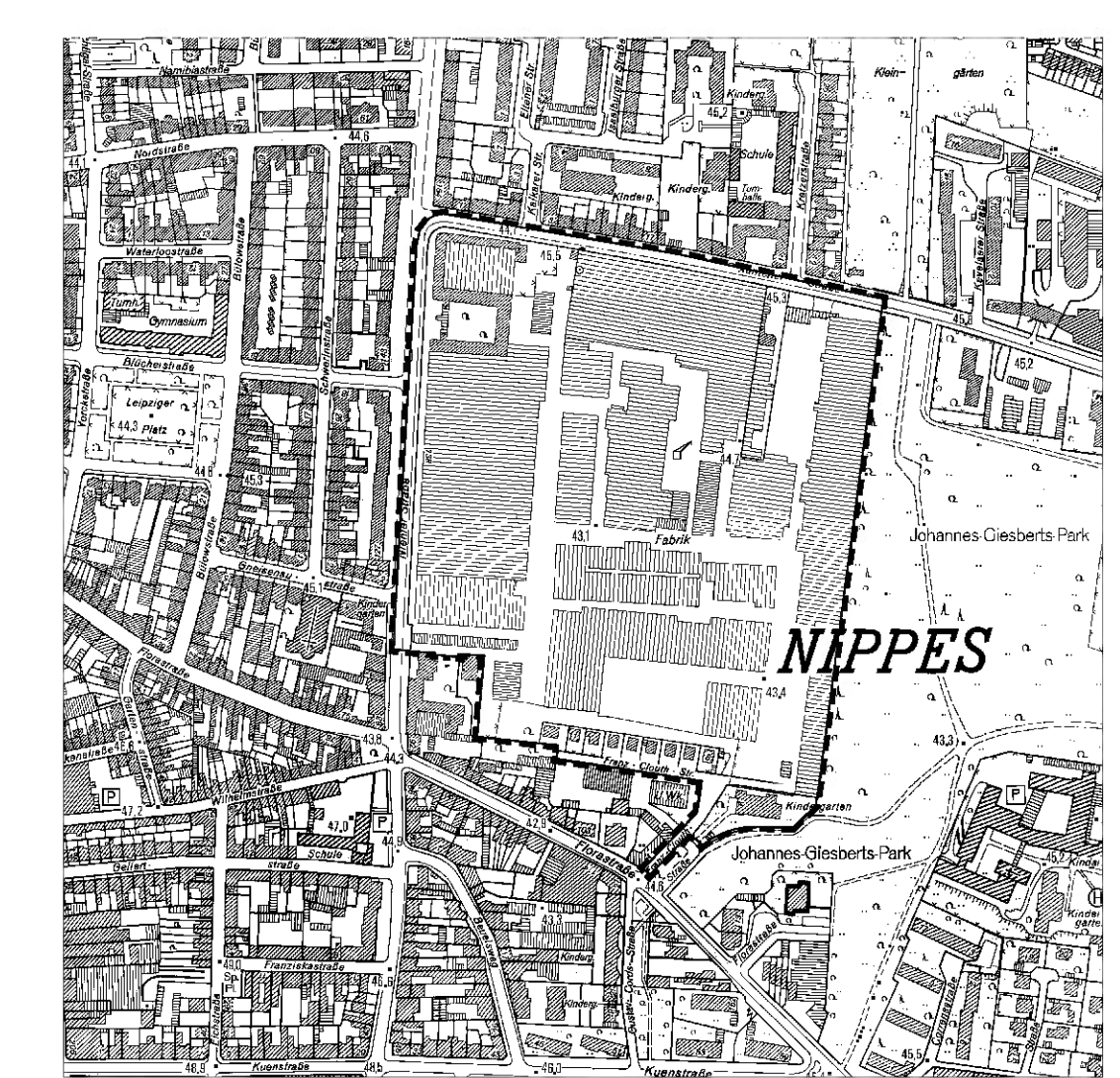
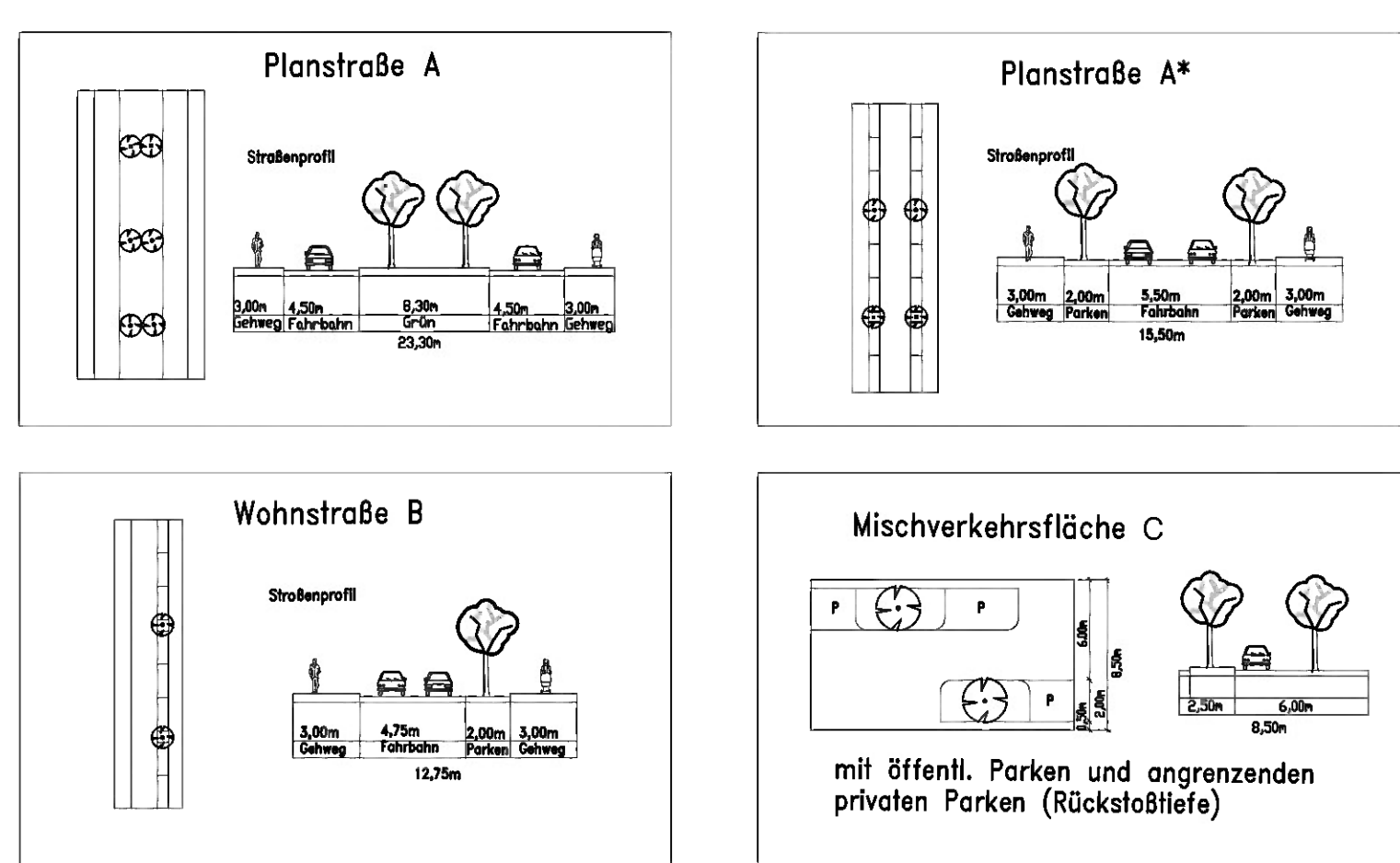


TEXTUELLE FESTSETZUNGEN

- Art der baulichen Nutzung**
 - Allgemeines Wohngebiet (WA)**
 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im WA die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe und
 5. Tankstellen
 nicht zulässig.
1.2 Mischgebiet (MI)
 Gemäß § 1 Abs. 5 sind im MI die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen mit den Nummern:
 1. Einzelhandelsbetriebe,
 2. Einzelhandelsbetriebe,
 3. Tankstellen und
 4. Vergnügungsläden
 nicht zulässig.
1.2.2 Gemäß § 1 Abs. 6 sind im Mischgebiet die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsläden nicht zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen -Überschreitungen-**
 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden für die Bebauung, die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen (Oberkante) als Höchsthöhe festgesetzt.
 Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes Baugrundstücks, gemessen an der Grenze der zugänglichen Erschließungsstraße. Grenzt ein Baugrundstück an mehr als eine Erschließungsstraße, ist aus den einzelnen Bezugspunkten der entsprechende Mittelwert zu bilden.
 Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO können untergeordnete Gebäudehöhen, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, technische Einrichtungen (Lüftung, Antennen, Solaranlagen) etc. die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ausnahmsweise um maximal 2 m überschreiten, wenn das entsprechende Bauteil um mindestens das gleiche Maß von der straßenseitigen Außenwand des darunterliegenden Geschosses zurücktritt um das es die festgesetzte Höhe überschreitet. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30 % nicht übersteigen.
3. Über- bzw. Unterschreitung der Baugrenzen/Baulinien
 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Balkone, Loggien und Erker, die in der Summe 30 % einer Fassadenfläche pro Gebäude nicht überschreiten, bis zu 1,50 m über die festgesetzten Baugrenzen treten.
 Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO dürfen einzelne Gebäudeeile, die in der Summe 20 % einer Fassadenfläche pro Gebäude nicht überschreiten bis zu 1,50 m hinter die Baulinie zurücktreten.
4. Stellplätze und Garagen
 Gemäß § 12 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind im Plangebiet Stellplätze nur innerhalb der Geländeoberfläche zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Flächen für den Gemeinbedarf sowie die denkmalgeschützten Gebäude an der Niehler Straße, hier sind notwendige Stellplätze oberirdisch zulässig.
 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die im Plan festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Grundflächen unterirdischer Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ 0,8 überschritten werden. Ausnahme sowie kann die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ 1,0 überschritten werden, wenn dies zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze erforderlich ist.
5. Vergünstigungen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen
 Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO ist die zulässige Geschossfläche im WA und im MI um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden zu erhöhen.
6. Lärmschutz
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB sind Grundstücksflächen, die nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, als Vegetationsflächen gemäß der Anlage zur Satzung der Stadt Köln vom 29.11.2000 zur Erhaltung von Kostenersatzungsbeträgen nach den §§ 135a - 135c BauGB wie folgt dauerhaft zu begrünen (alle Angaben in Klammern gemäß der o.g. Satzung):
 - Pflanzung von Gehölzen auf mindestens 25 % der Flächen (BB1).
 - Anlagen einer Grünanlage ohne Gehölzbestand auf den verbleibenden 75 % der Flächen.
 - Pflanzung eines Baumes je 400 m² (analog BF 41).
 - Teilgaragen sind soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, mit mindestens 0,6 m (im Mittel) Bodensubstrat zu überdecken.
 - Müllsammelbehälter sind mit Hecken (BD 3/BD 4) abzupflanzen.
Straßenbäume
 Innerhalb der Planstraßen ist für je 4 Parkplätze ein Baum zu pflanzen. In den ost-west ausgerichteten Straßen sind die Bäume nur auf der Südseite zu pflanzen.
- Begrünung**
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB sind Grundstücksflächen, die nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, als Vegetationsflächen gemäß der Anlage zur Satzung der Stadt Köln vom 29.11.2000 zur Erhaltung von Kostenersatzungsbeträgen nach den §§ 135a - 135c BauGB wie folgt dauerhaft zu begrünen (alle Angaben in Klammern gemäß der o.g. Satzung):
 - Pflanzung von Gehölzen auf mindestens 25 % der Flächen (BB1).
 - Anlagen einer Grünanlage ohne Gehölzbestand auf den verbleibenden 75 % der Flächen.
 - Pflanzung eines Baumes je 400 m² (analog BF 41).
 - Teilgaragen sind soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, mit mindestens 0,6 m (im Mittel) Bodensubstrat zu überdecken.
 - Müllsammelbehälter sind mit Hecken (BD 3/BD 4) abzupflanzen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 96 Abs. 1 und 4 BauO NRW werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:
- Gebäude sind ausschließlich mit Flachdächern mit max. 5° Dachneigung zu errichten.
- Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB wird der gesamte Planbereich gekennzeichnet
- Im Bereich des Bebauungsplanes liegen die Altlastenverursacherflächen 501112 und 50118. Vor der geplanten Umnutzung des Geländes (WA MI) sind Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Vor der Aufnahme von Baustellarbeiten / Errichtungen müssen alle notwendigen Untersuchungen gemäß BBSchV für die Wirkungspläne Boden-Mensch, Boden-Boden/Mensch und Boden-Grundwasser durchgeführt und bei der Unteren Bundesarchivbehörde der Stadt Köln zur Bewertung eingereicht werden.
 - Innerhalb des Plangebietes ist bei Hochwasser mit Grundwasseranstritten zu rechnen. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind vom Bauherrn in eigener Verantwortung zu treffen.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende nach § 3 Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellten Bauwerke namentlich in den Bebauungsplan übernommen:
- die ca. 240 m lange denkmalgeschützte Fassade einschließlich des Vorgartens mit Mauer und darauf gestütztem Zaun entlang der Niehler Straße,
 - die Gebäude am Tor 1 sowie am Tor 2 mit Pförtnerhäuschen und angrenzenden Börböden,
 - das an der Xantener Straße gelegene Magazingeäude.
- HINWEISE**
- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
 - Es gilt die Bauzuvorverordnung (BauZuvV) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
 - Es gilt die Planzeichnungsvorordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 55).
 - Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtspositionen aufgrund des Preußischen Flurbaugesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
 - Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen einschließlich der Baumstände ist nur zur Information dargestellt.
 - Das Plangebiet ist durch überhöhte Straßenverkehrsämmissionen vorbelastet.
 - Das Plangebiet liegt unweit einer spärlichen Privatrekopie an der Amsterdamer Straße (Gleich-Nr. 137-147), die weit zu einem dörflichen Charakter gehört. Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist bei Baumaßnahmen in den MI 1-3, WA 1, 2, 8, 16, 18, 19 und 20 eine Baugenehmigung architektonische Baugenehmigung erforderlich.
 - Zur Sicherstellung der Stromversorgung sind im Plangebiet zwei Traktationsstellen erforderlich. Die genauen Standorte werden im Rahmen der späteren Abstimmung zur Verwirklichung der städtebaulichen Maßnahmen festgelegt (z.B. Abwegre einer Planveränderung).
 - Im Plangebiet konnte zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses in Gebäude 20 ein Strand der Schwimmhalle nachgewiesen werden. Mögliche Abbrucharbeiten sollten außerhalb der Baubauzeit von März bis Oktober erfolgen.



Clouth-Gelände in Köln-Nippes

Bebauungsplan Nr.67480/03

Maßstab 1 : 1 000

0 50 100 Meter

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

Bestand	Baum
vorhandene Gebäude	Bahnpläne
Durchfahrt	Baustrich
III Zahl der Vollgeschosse	topografische Begrenzung
IV Dachform	Flurstücksgrenze
	Fluglinie
	vorhandene Höhenlage über NN