

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

*****Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB mit Streichungen und Änderungen nach der 1. Offenlegung***

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

~~1.1 MI - Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)~~**

~~Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 2 BauNVO all
gemein zulässigen Nutzungsarten~~

~~Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
Nr. 7 Tankstellen,
Nr. 8 Vergnügungsstätten (Spielhallen, Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken,
Vorführ- und Geschäftsräume deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem
Charakter ausgerichtet ist)~~

nicht zulässig sind.

~~Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 3 BauNVO
ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes
werden.~~

1.1 MK - Kerngebiet (gem. § 7 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
allgemein zulässige Art der Nutzung

Vergnügungsstätten (Spielhallen, Nachtlokale jeglicher Art,
Diskotheken, Vorführ- und Geschäftsräume deren Zweck auf
Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist)

nicht zulässig ist.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung

Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird und damit unzulässig ist.

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass Sexshops sowie Spiel- und
Automatenhallen nicht zulässig sind. Dies gilt auch für mit Gaststätten verbundene Spiel-
und Automatenhallen, sobald der Umfang dieser Einrichtungen über das für Gaststätten
übliche Maß hinausgeht.

Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 7 Abs. 2 Nr. 7
BauNVO allgemein zulässige Art der Nutzung

sonstige Wohnungen

oberhalb des Erdgeschosses zulässig ist.

****1.2 MK ♦ - Kerngebiet (gem. § 7 BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässige Art der Nutzung

Vergnügungsstätten (Spielhallen, Nachtlokale jeglicher Art, Diskotheken, Vorführ- und Geschäftsräume deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist)

nicht zulässig ist.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Art der Nutzung

Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird und damit unzulässig ist.

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass Sexshops sowie Spiel- und Automatenhallen nicht zulässig sind. Dies gilt auch für mit Gaststätten verbundene Spiel- und Automatenhallen, sobald der Umfang dieser Einrichtungen über das für Gaststätten übliche Maß hinausgeht.

Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO wird i.V.m. § 7 Abs. 4 Nr. 1 festgesetzt, dass oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig sind. Im Erdgeschoß sind Wohnungen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grund- und Geschoßflächenzahlen

Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässigen Obergrenzen für die Grund- und Geschoßflächenzahlen dürfen gemäß § 17 Abs. 2, wie in der Planzeichnung festgesetzt, überschritten werden.

2.2 Stellplätze und Nebenanlagen

Die Stellplätze für das festgesetzte MK ♦ Kerngebiet sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO ausschließlich in der festgesetzten Tiefgarage (TGa) zulässig.

~~**Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des festgesetzten MII Mischgebietes Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nicht zulässig sind.~~

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Ausnahmen zu Abgrenzungen unterschiedlicher Geschoßhöhen

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO sind innerhalb des festgesetzten MK ♦ Kerngebietes Vor- und Rücksprünge von den festgesetzten Abgrenzungen der unterschiedlichen Geschosse im Ostteil des Staffelgeschosses (3. Obergeschoß) ausnahmsweise bis zu 1,5 m zulässig.

Die im Bebauungsplan gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO festgesetzten Obergrenzen für die Grund- und Geschoßflächenzahlen dürfen jedoch durch die veränderten Abgrenzungen nicht überschritten werden.

4. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Entlang der rückwärtigen Bebauung an der Uhl- bzw. Tiergartenstraße und dem geplanten Gebäudekomplex im Südosten des Plangebietes (MK ♦ Kerngebiet) sind insgesamt 11 Bäume (Feld-Ahorn -Acer campestre-) als Hochstamm mit einem Stammumfang von 30-35 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. nachzupflanzen.

Alternativ: (Winterlinde - Tilia cordata, Hainbuche - Carpinus betulus)

Die Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 5 m² anzulegen.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Böschungsr Grün' sind 3 Kupfer-Felsenbirnen (Amelanchier lamarckii) Solitärbäume mit einem Stammumfang von mind. 20-25 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und ggf. nachzupflanzen.

5. Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante der geplanten baulichen Anlagen und Gebäude dürfen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die festgesetzten Höhen über Normalnull (NN) nicht überschreiten. Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen beziehen sich auf die maximal zulässige Höhe des Firstes / der Attika der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude. Die Höhenbeschränkungen gelten nicht für untergeordnete Dachaufbauten, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Schornsteine, Lüftungen etc.

B. Gestaltung baulicher Anlagen

1. Örtlicher Geltungsbereich

Für den Bereich Markt, Kirchstraße, Uhlstraße, Steinweg und Tiergartenstraße besteht eine rechtsverbindliche Gestaltungssatzung aus dem Jahr 1994 sowie die 1. Änderung vom 25.05.1998. Die Grundstücke Uhlstraße 1 - 21 sind bis zu einer Grundstückstiefe von 13,0 m parallel zur Straßenbegrenzungslinie von diesen Satzungsvorschriften betroffen.

Für den Bereich des festgesetzten MK ♦ Kerngebietes gelten die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Vorschriften.

Fassaden

Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:

Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien.

Dachformen, Dachneigungen, Hauptfirstrichtungen

Als Dachform sind innerhalb des Plangebietes das Flachdach (FD, 0°-5°) sowie geneigte Dächer mit Neigungen von 15° - 30° und 30° - 45° zulässig.

Die zulässigen Dachneigungen sowie die Hauptfirstrichtungen sind den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Auf untergeordnete bauliche Anlagen und Garagen ist diese Vorschrift nicht anzuwenden.

C. HINWEISE

Kampfmittelfunde

Die Bezirksregierung Köln weist darauf hin, dass bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln zu verständigen sind.

Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Zwecks Abstimmung der Vorgehensweise wird um Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln gebeten.

D. KENNZEICHNUNGEN

Die RWE Rheinbraun AG weist darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5106 in einem Teil des Plangebietes Böden aufweist, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Dieser Teil des Plangebietes wird daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr.1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastungen des Baugrundes" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.