TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im WA die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 3. Anlagen für Verwaltungen,
 4. Gartenbaubetriebe und
 5. Tankstellen
- nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet (MI)

1.2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 sind im MI die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen mit den Nummern:

6. Gartenbaubetriebe,
 7. Tankstellen und
 8. Vergnügungsstätten
- nicht zulässig.

1.2.2 Gemäß § 1 Abs. 6 sind im Mischgebiet die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen –Überschreitungen-

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden für die Bebauung, die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen (Oberkante) als Höchstgrenze festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes des Baugrundstücks, gemessen an der Grenze der zugehörigen Erschließungsstraße. Grenzt ein Baugrundstück an mehr als eine Erschließungsstraße, ist aus den einzelnen Bezugspunkten der entsprechende Mittelwert zu bilden.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können untergeordnete Gebäudeteile, 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 Gebäudeteile, 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 unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Flächen für den Gemeinbedarf sowie die denkmalgeschützten Gebäude an der Niehler Straße und der Xantener 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. Ausnahmsweise 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. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1998) zu treffen. Hierbei ist die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen sicher zu stellen. Im Einzelfall ist die Minderung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung der Nachweis erbracht wird, dass die Innenpegel gemäß DIN 4109 eingehalten werden.

Entlang der Xantener Straße und der Niehler Straße sind Kinder- und Schlafzimmer nur zur Lärmabgewandten Seite zulässig.

7. Begrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB sind Grundstückflächen, 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 Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen 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),
- Anlegen einer Grünanlage ohne Gehölzbestand auf den verbleibenden 75 % der Flächen,
- Pflanzung eines Baumes je 400 m² (analog BF 41).
- Tiefgaragen 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.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW vom 01.03.2000 werden folgende gestalterischen Festsetzungen getroffen:

Gebäude sind ausschließlich mit Flachdächern mit max. 5° Dachneigung zu errichten.

KENNZEICHNUNGEN

gemäß § 9 Abs. 5 BauGB wird der gesamte Planbereich gekennzeichnet

1. Im Bereich des Bebauungsplanes liegen die Altlastenverdachtsflächen 501112 und 50118. Vor der geplanten Umnutzung des Geländes (WA/MI) sind Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Vor der Aufnahme von Bautätigkeiten / Entsiegelungen müssen alle notwendigen Untersuchungen gemäß BBoSchV für die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Bodenluft-Mensch und Boden-Grundwasser durchgeführt und bei der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Köln zur Bewertung eingereicht werden.
2. Innerhalb des Plangebietes ist bei Hochwasser mit Grundwasseraustritten 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 Baudenkmäler nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

- die ca. 240 m lange denkmalgeschützte Fassade einschließlich des Vorgartens mit Mauer und daraufgesetztem Zaun entlang der Niehler Straße,
- die Gebäude am Tor 1 sowie am Tor 2 mit Pförtnerhäuschen und angrenzenden Bürogebäuden,
- das an der Xantener Straße liegende Magazingebäude.

HINWEISE

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006, S. 3316).
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
3. Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
5. Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen einschließlich der Baumstandorte ist nur zur Information dargestellt.
6. Das Plangebiet ist durch überhöhte Straßenverkehrslärmimmissionen vorbelastet.
7. Das Plangebiet liegt unweit einer spätrömischen Privatnekropole an der Amsterdamer Straße (östlich Nr. 137–147), die wohl zu einem römischen Guthof gehörte. Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist bei Baumaßnahmen in den MI 1-3, WA 1, 2, 8, 16, 18, 19 und 20 eine Baubegleitende archäologische Betreuung erforderlich.
8. Zur Sicherstellung der Stromversorgung sind im Plangebiet zwei Trafostationen erforderlich. Die genauen Standorte werden im Rahmen der späteren Abstimmung zur Verwirklichung der städtebaulichen Maßnahmen festgelegt (z.B. im Wege einer Planvereinbarung).