

Texliche Festsetzungen:

HINWEISE:

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 3414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
3. Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 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. Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Köln (Baumschutzsatzung-BSchS) vom 17.01.2002 (Amtsblatt der Stadt Köln vom 04.02.2002).
6. Die Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden Luftbilder hat im Planbereich Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln ergeben. Bei späteren erdeingreifenden Maßnahmen mit großen mechanischen Belastungen ist deshalb eine neuerliche Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes erforderlich. Nach Freistellung des Geländes ist eine Kampfmittelüberprüfung vor Ort zu empfehlen.
7. Im Plangebiet sind aufgrund der teilweise über ein Jahrhundert andauernden industriellen und gewerblichen Nutzungen im Altlastenkataster der unteren Bodenschutzbehörde die Altlastenverdachtsflächen Nr. 401172, Nr. 401170 und Nr. 401117 dargestellt. Im Zuge einer orientierenden Bodenuntersuchung wurden Auffüllungen zwischen 0,40 m bis maximal 3,20 m angetroffen. Es handelt sich dabei um umgelagerten Erdaushub mit Beimengungen von Ziegelbruch, Asche, Schlacke und Bauschuttresten. Aus den Sondierungen wurden Bodenproben entnommen und im Labor untersucht. In einer Probe wurde ein erhöhter Gehalt an polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) nachgewiesen, in einer anderen Probe ein erhöhter Bleigehalt. Die Verunreinigungen treten nur lokal begrenzt auf und sind an die oberste Bodenschicht gebunden. Durch den Bau der geplanten Tiefgarage sowie der Unterkellerung der Gebäude zuzüglich der Arbeitsräume wird die Gesamtauffüllung ausgekoffert und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zugeführt, die gutachterlich begleitet wird. Eine Kennzeichnung ist somit nicht erforderlich.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Allgemeines Wohngebiet

1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO) nicht zulässig.

1.2 Gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO wird die geschlossene Bauweise festgesetzt.

1.3 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzen Flächen zulässig.

1.4 Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO ist die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

1.5 Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB darf die Oberkante der Tiefgaragendecke eine Höhe von 48,60 m ü. NN nicht überschreiten.

1.6 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche unterirdischer Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

1.7 Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 und § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Baulinien und Baugrenzen mit Balkonen um 1,50 m zulässig, wenn diese in ihrer Summe nicht mehr als die Hälfte der Außenwand in Anspruch nehmen.

1.8 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB ist der Einsatz von festen und flüssigen Brennstoffen - mit Ausnahme von Gasöl (Heizöl EL)- für Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlangen nicht zulässig.

1.9 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie zur Vermeidung und Minderung solcher Einwirkungen zutreffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen festgesetzt:

Passive Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau Ausgabe Nov. 1990) zu treffen.
Es ist zu gewährleisten, dass (unbeschadet der Festsetzungen der Lärmpegelbereiche) durch geeignete Grundrissgestaltung der nächtliche Beurteilungspegel von 45 dB(A) vor sämtlichen Fenstern der Kinder- und Schlafzimmer nicht überschritten wird, oder an Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung über 45dB(A) nachts liegen, für die Kinder- und Schlafzimmer Schalldämmlüfter vorgesehen werden.

1.10 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind für das allgemeine Wohngebiet folgende Bepflanzungen festgesetzt:
- Die nicht überbauten oder der Erschließung dienenden Flächen und die Tiefgaragen sind dauerhaft intensiv zu begrünen. Die Flächen sind zu 25 % mit Ziergehölzen und Bodendeckern HM52 (PA 15) als verpflanzte Sträucher 60-100 zu bepflanzen. Darüber hinaus sind 75% der Flächen als Scherrasen HM51 (PA 122) herzustellen. Die Tiefgaragen sind zu diesem Zweck mit einer mindestens 80 cm tiefen Bodensubstratschicht fachgerecht zu überdecken. Im Bereich der Baumpflanzungen ist der Auftrag von Bodensubstrat in einer Grösse von 25 qm (5x5 m) pro Baum und mit einer Überdeckung von ca.1,20 m unter Berücksichtigung der statischen, technischen und funktionalen Anforderungen vorzunehmen.
- Als Ersatz für den Eingriff in den Baumbestand sind insgesamt 21 Einzelbäume BF 41 (GH 742) als Hochstamm mit einem Stammumfang von 20-25 cm zu pflanzen. Die genau Lage der Baumstandorte wird in einem Landschaftpflegerischen Begleitplan festgelegt.

1.11 Für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht gekenzeichneten Bereiche gilt:
- Fahrrecht für die Anlieger im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Versorgungsträger, sowie Rettungsfahrzeuge.
- Leitungsrecht für die Versorgungsträger.

1.12 Gemäß § 12 Abs. 3 a in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

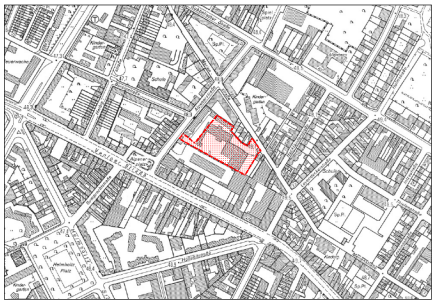
2 Gestalterische Festsetzungen:

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 Bauordnung Nordrhein-Westfalen vom 01.02.2000 (BauO NW) wird folgende gestalterische Festsetzung getroffen:

2.1 Als Dachform ist das Flachdach mit einer Neigung von maximal 8 Grad zulässig.

2.2 Die Müllsammelbehälter sind mit Hecken abzupflanzen. Pergolen oder Holzgitter sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Übersicht 1:5000



Verfahren

Es wird bescheinigt, daß diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Planz V 90 entspricht. (Stand:) gez. Dieper **Öffentl. best. Verm. Ing.** Köln, den 06.08.2009	**Für den Planentwurf Vorhabenträger/-in** Köln, den 27.05.2009 gez. i.V. Wiesemann, i.A. Kasielke **Dezernat VI, Stadtentwicklung, Planen und Bauen** gez. Streitberger Beigeordneter Köln, den 27.05.2009	Die Einleitung des Satzungsverfahrens ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 14.02.2008 nach § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen worden. Siegel gez. Klipper **Vorsitzender** Köln, den 06.05.2009	Die Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 06.03.2008 bis 19.03.2008 Gelgenheit zur Stellungnahme nach § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erhalten. **Der Oberbürgermeister** Stadtplanungsamt Im Auftrag gez. Fröhlich Köln, den 27.04.2009	Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am beschlossen worden. Siegel gez. Klipper **Vorsitzender** Köln, den 06.05.2009
Der Planentwurf hat in der Zeit vom 28.05.2009 bis 29.06.2009 nach 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen. **Der Oberbürgermeister** **Stadtplanungsamt** Im Auftrag gez. Fröhlich Köln, den 29.06.2009	Der Planentwurf ist nach § 4a Abs. 3 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durch Beschluß des Rates am geändert worden. **Oberbürgermeister** Köln, den	Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist vom Rat in seiner Sitzung am nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden. **Oberbürgermeister** Köln, den	Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom genehmigt worden. Az.: **Bezirksregierung Köln** Im Auftrag Köln, den	Die ortsübliche Bekanntmachung über die Genehmigung / den Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt. **Oberbürgermeister** Köln, den

Zeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet		Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
	Grenze des räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplans	LPB III-VI	Bereiche mit erhöhten Ansprüchen an den baulichen Lärmschutz (Lärmpegelbereiche)
GRZ	Grundflächenzahl	III-StG	Bereiche mit Beurteilungspegeln über 50 dB(A)nachts
GFZ	Geschoßflächenzahl	ST	Stellplätze
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	TGa	Tiefgaragen
z.B. IV	Zwingend		öffentliche Grünfläche
o	offene Bauweise		Verkehrsflächen
g	geschlossene Bauweise	GH	Gebäudehöhe ü. NN
	Baugrenze	GH	Gebäudehöhe zwingend
	Baulinie	AH	Attikahöhe ü. NN
	Grenze zwischen verschiedenen Nutzungen	FD	Flachdach
	Grenze zwischen verschiedenen Maßen baulicher Nutzung	48.80	Geländehöhe ü. NN.
	Straßenbegrenzungslinie		Baum zu erhalten
	Durchfahrt Lichte Höhe 5m		Baum Bestand
			Einfahrtbereich

Alpenerstraße / Marienstraße in Köln-Ehrenfeld

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan

Nr. 63472/03

Maßstab M 1:500

0 10 20 30 40 50

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

Anlage 7