

Hinweise, Textliche Festsetzungen, Gestalterische Festsetzungen

zum VEP Nr. 63472/03

Arbeitstitel: Alpenerstraße / Marienstraße

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 festgesetzten 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 Warmwasserbereitungsanlagen 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 zu treffenden 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 Fassadenbereiche, 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 60 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 genaue Lage der Baumstandorte wird in einem Landschaftspfegerischen Begleitplan festgelegt.

- 1.11 Für die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht gekennzeichneten 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 abzapflanzen. Pergolen oder Holzgitter sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.