

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 71467/02

„Südlich Arnsberger Straße“ in Köln-Buchheim

Entwurf, Stand Juli 2010

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

Fläche für den Gemeinbedarf

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB wird Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Absatz 6 BauNVO und § 18 BauNVO, § 31 Absatz 1 BauGB i. V. m. § 18 Absatz 2 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden für die Bebauung in der Fläche für Gemeinbedarf die Gebäudehöhen als Höchstgrenze über Normalhöhennull (NHN) entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen – z. B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen Oberlichter – um maximal 3,00 m auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden, wenn der Abstand in Höhe des Dachaufbaus, mindestens jedoch ein Abstand von 2,0 m zu den Gebäudeseiten eingehalten wird. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30 % nicht überschreiten.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass vorspringende Gebäudeteile, wie z. B. Erker und Vorsatzfenster, in den Obergeschossen von Gebäuden die festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise um maximal 1,00 m überschreiten dürfen.

Je vor springendem Gebäudeteil darf eine Länge von maximal 7,00 m nicht überschritten werden.

4 Stellplätze (§ 9 Absatz 1 Nr. 4, 22 BauGB, § 12 BauNVO)

Private Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind private Stellplätze, die in der Fläche für den Gemeinbedarf für eine vorübergehende Nutzung innerhalb der Zweckbestimmung „Schule“ zur Verfügung gestellt werden.

5 Leitungsrecht

Begünstigte des gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Leitungsrechtes am Elisabeth-Schäfer-Weg sind die Versorgungsträgerin (derzeit RheinEnergie AG) und deren Netzbetreiberin (derzeit Rheinische NetzGesellschaft mbH).

6 Festsetzungen zum Immissionsschutz

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile der Gebäude sind entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Ausgabe November 1989 zu errichten. Dabei gelten für die im Bebauungsplan mit Lärmpegelbereich IV gekennzeichneten Fassadenabschnitte die entsprechenden Anforderungen für Lärmpegelbereich IV. Für die mit Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Fassadenabschnitte gelten die Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich III (vgl. jeweils Tabelle 8 der DIN 4109).

Unterrichtsräume sind in den Bereichen, die mit den Lärmpegelbereichen III oder IV gekennzeichnet sind, mit einer vom Öffnen der Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtung zu versehen. Fenster von auch während der Nachtzeit schutzbedürftigen Räumen (Schlafzimmer im Gästebereich) sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/ Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes ($R'_{w,res}$) zu berücksichtigen.

Ausnahmen von Festsetzungen können zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen die Einhaltung der erforderlichen Schutzwirkung nachgewiesen wird.

7 Grünfestsetzungen

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass an den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ und innerhalb der privaten Grünflächen insgesamt 30 und in den öffentlichen Flächen insgesamt elf standortgerechte einheimische Bäume – GH741 (BF31)- anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sind.

Die Lage der festgesetzten Baumstandorte kann im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans bis etwa 1,5 m von den festgesetzten Standorten abweichen.

Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen.

Hinweise zu den Pflanzmaßnahmen:

- *Für die Pflanzmaßnahmen gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 29. November 2000 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 58 vom 18. Dezember 2000, S. 473).*
- *Bei der Anlage der privaten Grünflächen und der Anpflanzung von Einzelbäumen entlang des Elisabeth-Schäfer-Wegs sind die Schutzbestimmungen der Rheinischen NETZGesellschaft als derzeitiger Netzbetreiberin bzw. der Rhein-Energie AG als derzeitiger Versorgungsträgerin für die Versorgungsleitungen (Wasser) in diesem Bereich zu berücksichtigen.*
- *Im Bereich der geplanten Baumscheiben und Grünflächen ist ein Bodenaustausch vorzunehmen. Dabei ist § 12 der Verordnung zum Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchV) zu beachten.*

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und Absatz 4 BauO NRW)

Dacheindeckung

Flachdächer sind auf mindestens 60 % der Dachfläche, z. B. mit Sedumgesellschaften (DC 1 (NB 6243) extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachflächen, die dauerhaft genutzt und betreten werden.

Befestigung von Stellplätzen

Zur Befestigung der ebenerdigen Stellplätze sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

Grundstückseinfriedungen

Zur Grundstückseinfriedung sind ausschließlich Hecken und begrünte Zäune bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.

C KENNZEICHNUNG

Die im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens der ACCON Köln GmbH Environmental Consultants zum Bebauungsplan Nr. 71467/02 ermittelten Lärmpegelbereiche (LPB) sind in der Plandarstellung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet.

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Leitungstrassen

Entlang des Elisabeth-Schäfer-Wegs im südlichen Teil des räumlichen Geltungsbereichs verlaufen die Wasserleitungen DN 700 (überörtliche Transportfunktion) und DN 300 sowie ein RGW-Signalkabel auf dem Wasserrohr. Versorgungsträgerin zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist die RheinEnergie AG, Netzbetreiberin ist derzeit

die Rheinische Netzgesellschaft mbH. Der Bebauungsplan übernimmt die Leitungstrassen, die durch das künftige Schulgelände verlaufen, nachrichtlich.

Bauliche Maßnahmen und Pflanzmaßnahmen in einem Abstand von weniger als 2,50 m zu den Leitungstrassen sind rechtzeitig vor Baubeginn mit der zuständigen Versorgungsträgerin/Netzbetreiberin abzustimmen. Die Schutzstreifen der Leitungstrassen sind grundsätzlich von Bepflanzungen, Anschüttungen, Überbauungen usw. frei zu halten und müssen jederzeit zugänglich sein. Auf die Einhaltung der Schutzbestimmungen der Versorgungsträgerin/Netzbetreiberin wird hingewiesen.

Kosten, die aufgrund notwendiger Schutzmaßnahmen an den genannten Leitungen anfallen, um geplante Baumaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu ermöglichen, gehen zu Lasten des Verursachers.

Geplante Stadtbahntrasse

Im östlichen Plangebietsteil verläuft unterirdisch eine geplante Stadtbahntrasse, die der Bebauungsplan nachrichtlich übernimmt. Im Bereich der geplanten Trassenführung darf das Gründungsniveau baulicher Anlagen nicht tiefer als 40,00 m über NHN liegen.

E HINWEISE

Rechtsgrundlagen

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I. S. 132).

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Es gilt die gültige Fassung der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.

Es gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 29. November 2000 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 58 vom 18. Dezember 2000, S. 473).

Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke

DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992 und Änderung A1 vom Januar 2001, Beuth Verlag, Berlin.

Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/Bonn

Das Plangebiet befindet sich, nach Auskunft der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 26, Luftverkehr, im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafen Köln/ Bonn sowie 1,4 km nord-östlich der genehmigten Betriebsstation für Rettungshubschrauber Köln-Kalkberg. Mit Lärmimmissionen aus dem Betrieb von Hubschraubern ist zu rechnen.

Die genehmigungsfreie Höhe in Bezug auf den Bauschutzbereich beträgt hier 168 m ü NN. Bei Überschreitung dieser Höhe – auch durch Bauhilfsanlagen wie Kräne wird eine besondere luftrechtliche Genehmigung nötig.

Immissionen

Das gesamte Plangebiet ist durch Verkehrslärm vorbelastet.

Altlasten

Das Plangebiet wird in den Unterlagen des Umweltamtes der Stadt Köln unter der Nr. AL 903003-001 als Altlastenverdachtsfläche geführt.

Der für die Neubebauung vorgesehene Teil des Plangebiets wurde zuletzt im Rahmen der „Baugrund- und orientierenden entsorgungstechnische Untersuchungen für das BV Arnsberger Straße in Köln-Mühlheim“ durch DR. TILLMANN & PARTNER GMBH, Bergheim untersucht und die Ergebnisse im Erläuterungsbericht vom 1. Dezember 2009 dargelegt.

Hinweise auf eine von den erkundeten Auffüllungen ausgehende Schutzgutgefährdung liegen demnach nicht vor. Aufgrund der aschen-, schlacken- und/oder Bau-schutt führenden Schichten mit festgestellten erhöhten Summengehalten für die polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) ist jedoch mit erhöhten Entsorgungskosten zu rechnen.

Zum Umgang mit ggf. belastetem Bodenaushubmaterial im Plangebiet wird empfohlen:

- betroffenes Oberbodenmaterial nach dem Abschieben durch eine Planier- oder Laderaupen nicht mehr an beliebiger Stelle offen einzubauen sondern
- entweder vor dem Aufbringen von Erdanfüllungen am Standort zu belassen oder von anderem Boden zu trennen und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Die Aushubmengen sollten dabei dokumentiert werden.

Vor Beginn der Bodenarbeiten ist das Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln, Willy Brandplatz 2, 50679 Köln, zu beteiligen.

Im Bereich der geplanten Baumscheiben und Grünflächen ist ein Bodenaustausch vorzunehmen. Dabei ist § 12 der Verordnung zum Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchV) zu beachten.

Kampfmittel

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern/Kampfmitteln zu rechnen. Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf unter Benennung des Aktenzeichens und der Bebauungsplannummer

einzuschalten. Eine baubegleitende Aushubüberwachung durch den KBD wird empfohlen.

Für den Fall von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen usw. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das „Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ im Regierungsbezirk Köln“ der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland wird hingewiesen.

Bodendenkmale

Bei Erd- oder Ausschachtungsarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß § 15 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.3.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Beleuchtung

Bei der Konzeption von Außenbeleuchtungen ist darauf zu achten, dass nur Leuchtkörper verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Insektenfauna auswirken. Als Leuchtmittel sollten nur Lampen mit UV-Filter, UV-arme bzw. UV-freie Lampen mit insektenfreundlichem Lichtspektrum verwendet werden.

Abwasserbeseitigung

Der Abwasseranschluss zur Beseitigung anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers hat an den öffentlichen Kanal DN 1600/2000 in der Arnsberger Straße zu erfolgen.