

Textliche Festsetzungen

zur vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes 68409/06;

Arbeitstitel: Robert-Heuser-Straße in Köln-Marienburg, 2. Änderung

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Absatz 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden die im reinen Wohngebiet (WR) nach § 3 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Zulässige Grundfläche

Gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen ausnahmsweise bis zu 100 vom Hundert, für die Grundstücke über 2 000 m² bis zu 200 vom Hundert überschritten werden.

2.2. Gebäudehöhen

Gemäß § 9 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 16 Absatz 2 BauNVO werden folgende Höhen festgesetzt:

Bei geneigten Dächern eine Firsthöhe (im Sinne des § 6 Absatz 4 Bauordnung Nordrhein-Westfalen - BauO NW) von maximal 12,0 m für die bis zu II-geschossige Bebauung.

Bei flach geneigten Dächern (maximal 5°) eine Gebäudehöhe von maximal 9,5 m.

Als Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes des Baugrundstücks an der Grenze zwischen Verkehrsflächen und jeweiligem Grundstück. Grenzt ein Grundstück an mehrere Verkehrsflächen, ist die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes für jede Grundstücksgrenze, die an einer Verkehrsfläche liegt, zu ermitteln und aus den vorhandenen Höhen ein Mittelwert zu bilden.

3. Anzahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB sind pro Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist jedes selbständig benutzbare Wohnhaus ein Gebäude.

4. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Absatz 6

BauNVO sind Stellplätze und Garagen oberirdisch nur innerhalb der als Stellplätze (St/Ga) festgesetzten Bereiche, in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb von Tiefgaragen zulässig. Die Tiefgaragen sind nur innerhalb der als Tiefgarage (TG) festgesetzten Bereiche sowie in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend dem Lärmpegelbereich 3 beziehungsweise entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen sind.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 und Absatz 4 BauO NRW wird festgesetzt:

1. Pultdächer sind nur mit einer Dachneigung von maximal 25° zulässig.
2. Flachdächer sind nur mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig.
3. Geneigte Dächer sind nur mit einer Dachneigung von maximal 40° zulässig.
4. Zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 2,0 m zulässig. Diese dürfen nur in Form von gemauerten Einfassungen bis zu einer Höhe von 0,5 m, Hecken und Gittern mit einem Stababstand von mindestens 0,1 m ausgeführt werden. Konstruktiv bedingte Pfeiler sind mit einer Breite von max. 0,5 m und einem Abstand von mindestens 2,0 m zulässig.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Gemäß § 9 Absatz 6 BauGB werden folgende Festsetzungen nachrichtlich übernommen:

1. Für das gesamte Plangebiet die nach § 19 Wasserhaushaltsgesetz festgesetzte Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Hochkirchen.
2. Die gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen unter Schutz gestellten Bau- und Kulturdenkmäler, Grundstücke sowie die Straßen- und Wegefläche der Marienburger Straße.

D HINWEISE

Rechtsgrundlagen

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

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 Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.

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.

Denkmal

Unmittelbar östlich angrenzend an den Geltungsbereich der 2. Planänderung befindet sich das Baudenkmal Marienburger Straße 19, welches im Jahr 1926 von dem Architekten Paul Bonatz errichtet wurde. Für die Bebauung der an dieses Denkmal angrenzenden Flächen im Geltungsbereich der 2. Planänderung ist gemäß § 9 DSchG NW eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich, die nur erteilt werden kann, wenn dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes nicht entgegen stehen. Bei der konkreten Planung ist daher auf die Belange des benachbarten Denkmals Rücksicht zu nehmen.

Baumschutz

Es gilt die gültige Fassung der "Satzung des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln" (Baumschutzsatzung – BSchS).

Gemäß der "Satzung des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln" (Baumschutzsatzung – BSchS) vom 17. Januar 2002 sind Ersatzpflanzungen für im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällende Bäume zu leisten.

Bodendenkmal

Das Plangebiet stellt ein archäologisches Fundgebiet im Nahbereich des Bodendenkmals "Römisches Flottenlager Alteburg" dar. Bei Bodeneingriffen für Gartenanlagen und in Verbindung mit Baumaßnahmen muss daher generell mit der Notwendigkeit archäologischer Maßnahmen gerechnet werden. Die Baumaßnahmen sind vorab mit dem Römisch-Germanischen Museum/Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln abzustimmen.