

## **Textliche Festsetzungen**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 77372/02**

**Arbeitstitel: „Magazinstraße in Köln-Porz-Wahnheide“**

---

## **A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der mit „Wohnen“ festgesetzten Bereiche neben einer Wohnnutzung Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (vgl. § 13 BauNVO), zulässig sind.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.1. Grundflächenzahl (GRZ\*)**

Die Grundflächenzahl im Wohnen B darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nach Anrechnung von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, 0,7 des Baugrundstücks nicht überschreiten.

#### **2.2. Wand- und Giebelhöhen**

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. Abs. 5 und § 18 Abs. 1 BauNVO werden eine Wandhöhe von 9,0 m und eine Giebelhöhe von 9,75 m als Höchstmaß über dem Bezugspunkt BP festgesetzt.

Die Wandhöhe ist definiert als der obere Wandabschluss, den eine durch den Schnittpunkt der niedrigeren Außenwand mit der Dachfläche gezogene horizontale Linie bildet.

#### **2.3. Oberstes Geschoss**

Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass das dritte Geschoss zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten darf.

#### **2.4. Dachaufbauten**

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen durch untergeordnete Bauteile bzw. bauliche Anlagen – z. B. Antennen, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter – auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,0 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 20% nicht übersteigen.

#### **2.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist in den Baufeldern Wohnen A und B je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

### **3. Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen**

#### 3.1. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i. V. mit § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebengebäude (untergeordnete Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO, die Gebäude sind) eine Grundfläche von insgesamt 10 m<sup>2</sup> je Grundstück nicht überschreiten dürfen. In den Vorgärten sind sie mit Ausnahme von Anlagen für Mülltonnen und Fahrräder unzulässig.

#### 3.2. Baugrenzen

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. mit § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass ein Vortreten von Terrassen bezogen auf die Baugrenze über maximal 5,5 m der Fassadenlänge je Grundstück bis zu 3,0 m zulässig ist.

### **4. Stellplätze und Garagen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der mit „Wohnen“ festgesetzten Bereiche Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der gesondert festgesetzten Bereiche (St/Ga) zulässig sind. Ausnahmsweise sind oberirdische Stellplätze für Behinderte zulässig.

### **5. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

#### 5.1. Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird in den mit „Wohnen“ festgesetzten Bereichen festgesetzt, dass dem Lärmpegelbereich IV entsprechend Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989) zu treffen sind. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung, insbesondere durch den Fluglärm, die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

#### 5.2. Fensterunabhängige Belüftung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist in den mit „Wohnen“ festgesetzten Bereichen bei Schlaf- und Kinderzimmern von Wohnungen eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

Auf die Sicherstellung einer fensterunabhängigen Belüftung kann verzichtet werden, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von 45 dB(A) im Nachtzeitraum, insbesondere durch den Fluglärm, in den mit „Wohnen“ festgesetzten Bereichen eingehalten werden kann.

## **6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**

### 6.1. Eingrünung (Maßnahmenflächen M1 und M2)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, innerhalb der Maßnahmenflächen M1 und M2 eine durchgängige Laubgehölzhecke (BD3 (GH412)) zu pflanzen. Die Hecke ist in der Qualität Heister (2x verschult) mit einer Höhe von 1,25-1,5 m und mit einem Pflanzabstand von 3–5 Pflanzen pro laufendem Meter aus einer Pflanzenart zu pflanzen. Die Hecke ist als geschnittene Hecke auszubilden, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

### 6.2. Straßenbäume

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche 5 klein- bis mittelkronige Bäume (BF 31(GH 741)) zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten sind.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die zur Anpflanzung festgesetzten Baumscheiben eine Mindestgröße von 6 qm nicht unterschreiten dürfen. Die Baumscheiben sind durch eine Rasenansaat (EA 31(LW 41112)) oder Unterpflanzung mit bodendeckenden standortgeeigneten Pflanzen zu begrünen.

### 6.3. Dachbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird festgesetzt, dass die Dachflächen von Garagen und Carports flächig extensiv auf mind. 80% der Fläche zu begrünen sind. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Einfriedung**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauO NW wird festgesetzt, dass Einfriedungen nur in Form von heimischen lebenden Hecken mit einer Höhe von bis zu 1,8 m zu versehen sind.

### **Fassaden**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauO NW wird festgesetzt, dass die Fassaden flächig glatt zu verputzen sind, untergeordnet können Holzwerkstoffplatten und Holz zugelassen werden. Der Putz ist in hellen Farbtönen oder in warmtönigen Pastellfarben aus dem gelben Farbspektrum in den RAL-Farben 1001 (beige), 1002 (sandgelb), 1004 (goldgelb), 1005 (honiggelb), 1013 (perlweiß), 1014 (elfenbein), 1015 (hell elfenbein) oder 9001 (cremeweiß) auszuführen. Abweichend können Sockelzonen und untergeordnete, vortretende Bauteile sowie Außenwandflächen des zurückgesetzten obersten Geschosses ausgeführt werden.

## **C 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.

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.

### **Durchführungsvertrag**

Zur Realisierung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Köln und der Vorhabenträgerin abgeschlossen (Durchführungsvertrag).

### **Immissionen**

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen aus dem Flug- und Straßenverkehr vorbelastet.

### **Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/Bonn**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/Bonn

### **Bodendenkmal**

Das Plangebiet befindet sich ca. 150 m westlich einer vorgeschichtlichen Wegeverbindung, dem Mauspfad, an dem sich bronze- und eisenzeitliche Gräber orientieren. Mit dem Auffinden von Gräberfeldern ist innerhalb des Plangebietes zu rechnen. Es gelten die Bestimmungen des DSchG NRW.

### **Kampfmittel**

Die Fläche liegt in einem Kampfgebiet. Eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche wird empfohlen.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

### **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.

### **Begrünungsmaßnahmen**

Die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB ist zu berücksichtigen. Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen erfolgt nach der Anlage, die der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB vom 29. November 2000 beigefügt ist. In dieser Anlage sind mit der Angabe von Kürzeln (z.B. BF 41) Qualitätsmaßstäbe für Begrünungsmaßnahmen der Stadt Köln formuliert, die nicht nur im Zusammenhang festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen Verwendung finden.

Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Deren Entwicklung ist durch eine zweijährige Entwicklungspflege nach DIN 18919 zu sichern.

Geeignetes standorteigenes Bodenmaterial, das bspw. im Rahmen von Erdarbeiten zur Baufreimachung anfällt, kann in Abstimmung mit der zuständigen Behörde der Stadt Köln vor Ort zum Wiedereinbau verwendet werden.

### **Boden**

Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes, der Bundes-Bodenschutzverordnung und Altlastenverordnung und des Landesbodenschutzgesetzes NRW sind zu beachten.

### **Niederschlagswasserversickerung**

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NW ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die Untere Wasserbehörde bei der Stadt Köln einzuschalten.