

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 73367/03

Arbeitstitel: "Franz-Schaaf-Straße in Köln-Porz-Zündorf"

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird festgesetzt, dass innerhalb der mit "Wohngebäude" festgesetzten Bereiche Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in den Wohnungen zulässig sind.

2. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB ist je Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen über NHN durch technische Dachaufbauten, wie zum Beispiel Lüftungsanlagen, Antennen oder Treppenhäuser, nicht jedoch Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und/oder Fotovoltaik, bis zu einer Höhe von 1,0 m überschritten werden dürfen, wenn die Überschreitung auf weniger als 20 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgt. Die Dachaufbauten müssen mit Ausnahme von Schornsteinen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.1. Baugrenzen

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

4.2. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 14 Absatz 1 Satz 3 BauNVO in Verbindung mit § 23 Absatz 5 Satz 1 BauNVO wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne von § 14 Absatz 1 BauNVO nicht zulässig sind. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO wie zum Beispiel Abstellräume sind nur innerhalb der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB festgesetzten Flächen für Garagen (Ga) zulässig.

5. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der mit "Wohngebäude" festgesetzten Bereiche Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der gesondert festgesetzten Bereiche (Ga, St) zulässig sind.

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. Straßenbäume

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche 9 klein- bis mittelkronige Bäume (BF 31(GH 741), BF 41(GH 742)) zu pflanzen, auf Dauer zu pflegen und zu erhalten sind. Aus städtebaulichen Gründen ist nur eine Baumart zu verwenden.

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB wird festgesetzt, dass die zur Anpflanzung festgesetzten Baumscheiben eine Mindestgröße von 6 m² nicht unterschreiten dürfen. Die Baumscheiben sind durch eine Rasenansaat (EA 31(LW 41112)) oder Unterpflanzung mit bodendeckenden standortgeeigneten Pflanzen zu begrünen.

6.2. Pflanzung von Einzelbäumen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB wird festgesetzt, dass pro angefangene 150 m² Baugrundstücksfläche ein einheimischer und standortgerechter Baum (BF31/GH 741) zu pflanzen ist.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Dachform

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes ausschließlich Flachdächer zulässig sind. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° gelten als Flachdächer.

Fassaden, Fenster und Türen

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW wird festgesetzt, dass die Fassaden flächig glatt zu verputzen sind. Der Putz ist in Farbtönen aus dem weißen und grauen Farbspektrum in den RAL-Farben 9010 (reinweiß), 7038 (achatgrau), 7037 (staubgrau) oder 7024 (graphitgrau) auszuführen. Untergeordnete Teile der Fassade können davon abweichend in der RAL-Farbe 3013 (tomatenrot) flächig glatt verputzt ausgeführt werden. Untergeordnete Teile der Erdgeschossfassade können mit einem rotbraunen Klinker ausgeführt werden.

Fenster- und Türrahmen sind in den RAL-Farben 9010 (reinweiß), 7038 (achatgrau), 7037 (staubgrau) oder 7024 (graphitgrau) beziehungsweise bei Kunststoff-Ausführung in ähnlichen Farben auszuführen.

Einfriedung

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW wird festgesetzt, dass Einfriedungen innerhalb der mit "Wohngebäude" festgesetzten Bereiche ausschließlich in Form von Hecken aus heimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von bis zu 1,8 m herzustellen sind.

Standplatz für Abfallbehälter

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW wird festgesetzt, dass der Sammelplatz für Wertstoffe und Abfälle einzuhausen ist. Die Einhausung ist flächig glatt zu verputzen. Der Putz ist in Farbtönen aus dem weißen und grauen Farbspektrum in den RAL-Farben 9010 (reinweiß), 7038 (achatgrau), 7037 (staubgrau) oder 7024 (graphitgrau) auszuführen.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Zündorf. Die Maßgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

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.

Es gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 29.11.2000 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nummer 58 vom 18.12.2000, Seite 473).

Durchführungsvertrag

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

Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/Bonn

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/Bonn.

Bodendenkmal

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand des mittelalterlich-frühneuzeitlichen Ortskerns von Oberzündorf. Mit dem Auffinden von Siedlungsfunden ist innerhalb des Plangebietes zu rechnen. Es gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) NRW.

Begrünungsmaßnahmen

Die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen 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 Kostenerstattungsbeiträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB vom 29.11.2000 beigefügt ist. In dieser Anlage sind mit der Angabe von Kürzeln (zum Beispiel 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.

Die grünordnerischen Maßnahmen sind als Bestandteil des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt.

Boden

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

Niederschlagswasser

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

Kampfmittel

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt. Entsprechendes gilt für die Standorte zu pflanzender Straßenbäume.

Fachgutachten

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden eine solar-/energetische Untersuchung sowie eine Baugrunduntersuchung erarbeitet.