

**Textliche Festsetzungen
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67457/08
Arbeitstitel: „Altenberger Straße/Breslauer Platz in Köln-Altstadt/Nord“**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 BauGB erstreckt sich über die überbaubar und nicht überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen und umfasst die Flurstücke 455, 456, 457, 464, 559, 569, 570 und 597 der Gemarkung Köln, Flur 28. Teilflächen der Altenberger Straße, des Raiffeisenecks und des Breslauer Platzes, die außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen, werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

2 Art der baulichen Nutzung

2.1 Büro- und Geschäftsgebäude:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des mit „Büro- und Geschäftsgebäude“ festgesetzten Bereichs ausschließlich die folgenden Nutzungen zulässig sind:

- Gewerblich betriebene Büronutzungen und –anlagen einschließlich Räumen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger,
- Einzelhandelsbetriebe – außer Sexshops – im Erdgeschoss und mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 650 m²,
- Schank- und Speisewirtschaften im Erdgeschoss im Bereich der viergeschossig festgesetzten Bebauung an der Altenberger Straße sowie im Erd- und 1. Obergeschoss in den übrigen Teilen der Bebauung,
- Stellplätze und Garagen nur in den Untergeschossen, Ein- und Ausfahrten im Erdgeschoss,
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung.

2.2 Wohngebäude:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des mit „Wohngebäude“ festgesetzten Bereichs ab dem 1. Obergeschoss nur Wohnungen zulässig sind. Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO sind in den Wohnungen zulässig. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass im Erdgeschoss Tiefgaragen- und Lieferzufahrten zulässig sind.

3 Maß der baulichen Nutzung

3.1 Umwehrungen:

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird für den mit „Büro- und Geschäftsgebäude“ festgesetzten Bereich festgesetzt, dass Dachterrassengeländer und -brüstungen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bis zu einer Höhe von 0,75 m überschreiten dürfen, wenn diese Elemente bei Ausbildung einer Attika (Aufsatz über dem Hauptgesims) innen liegend angebracht werden oder einen Mindestabstand von 0,35 m von der Außenseite der jeweiligen Außenwand einhalten. Diese Ausnahmeregelung gilt nicht für die mit GH 74,6 und GH 78,2 festgesetzten Bereiche.

3.2 Dachgarten:

Gemäß § 16 Abs. 2 in Verbindung mit Abs. 5 BauNVO wird für den mit „Dachgarten“ festgesetzten Bereich festgesetzt, dass die zulässige Gesamtfläche für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, für Aufzug und für Treppenraum 50 m² beträgt und dass die Oberkante der vorgenannten Anlagen höchstens 78,2 m über NHN erreichen darf.

4 Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 Satz 3 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen zu den Straßen folgende Ausnahmen festgesetzt:

- a) Im Erdgeschoss können Vordächer die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen bis maximal 1,4 m überschreiten. Bei Überbauung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen durch Vordächer muss die lichte Höhe mindestens 3,5 m betragen.
- b) Die nach den gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zulässigen Werbeanlagen können die Baulinien und Baugrenzen entsprechend den Festlegungen überschreiten.

5 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, Tiefgaragen-Ausfahrt Breslauer Platz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der mit „Büro- und Geschäftsgebäude“ und „Wohngebäude“ festgesetzten Bereiche Zufahrten für Stellplätze und Tiefgaragen ausschließlich in den mit Einfahrt- und Ausfahrtbereich festgesetzten Bereichen zulässig sind.

Die Ausfahrt bei der in der Planzeichnung gekennzeichneten Tiefgaragen-Ausfahrt zum Breslauer Platz ist ausschließlich im Nachtzeitraum von

22:00 Uhr – 06:00 Uhr zulässig. Die Tiefgaragen-Einfahrt in diesem Bereich ist ganztägig zulässig.

6 Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.1 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989) entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen zu treffen sind. Sind keine Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung dargestellt, sind Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 für den Lärmpegelbereich III zu treffen. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

6.2 Schallschutzmaßnahmen Tiefgaragenausfahrt und Lieferzufahrt:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Tiefgaragenausfahrt und Lieferzufahrt an der Altenberger Straße mit einer Überdachung von 18,0 m Länge und einer Auskrantung von 1,4 m in den Straßenraum zu versehen ist. Die lichte Höhe dieser Überdachung muss mindestens 3,5 m betragen

6.3 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Zur Altenberger Straße hin sind Schlaf- und Kinderzimmer bei dem mit „Wohngebäude“ gekennzeichneten Bereich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder gleichwertigen Maßnahmen zu versehen.

7 Dachbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des mit „Büro- und Geschäftsgebäude“ festgesetzten Bereichs mindestens 20 % der Dachflächen extensiv zu begrünen sind. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 der Landesbauordnung (BauO NRW) werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

1. Dachform

Innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° gelten als Flachdächer.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an den Wänden von Gebäuden zu den Straßen zulässig. In dem in der Planzeichnung dargestellten Bereich A an der Altenberger Straße sind Werbeanlagen jeweils nur unterhalb der Fensterbrüstungen des 1. Obergeschosses zulässig. In dem in der Planzeichnung dargestellten Bereich B am Breslauer Platz und Raiffeiseneck sind Werbeanlagen nur unterhalb der jeweils obersten Geschosdecke zulässig.

Der Flächenanteil der Werbeanlagen insgesamt je Gebäude darf 10% der Fassadenfläche, d. h. ausschließlich der Flächenanteile von Fenstern, Türen und sonstigen Glasflächen, nicht übersteigen.

Flächig auf die Wandfläche (Fassade) angebrachte Werbeanlagen dürfen maximal 0,25 m vor die Bauflucht auskragen und in den Straßenraum hineinragen. Maßgeblich ist der Abstand zwischen der aufgehenden Fassade des Anbringungsgebäudes (Hauswand) und dem parallel dazu entferntesten Punkt der Werbeanlage.

Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Sichtflächen oder mit einer entsprechenden Beleuchtung (einschließlich Lichtprojektionen) sind nicht zulässig.

3. Absturzsicherungen

Dachterrassengeländer und -brüstungen sind nur als transparente Konstruktionen wie beispielsweise Stahlstabgeländer oder Glasbrüstungen, die eine Lichtdurchlässigkeit von mindestens 70 % aufweisen müssen, zulässig.

4. Dachgarten

Die Außenwand des Dachgartens muss zu 80 % aus transparentem Material, das eine Lichtdurchlässigkeit von mindestens 70 % aufweist, hergestellt werden.

HINWEISE

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) 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).

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.

Das Plangebiet liegt im archäologischen Fundgebiet römisches Nord-Suburbium und mittelalterliche Innenstadt von 1106. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen sind archäologische Ausgrabungen des Römisch-Germanischen Museums/Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln einzuplanen.

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen vorbelastet.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/Bonn.

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten. (Az.: 22.5-3-5315000-292/10)

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer unterirdischen Stadtbahnstrecke. Infolge des Stadtbahnbetriebes können Beeinträchtigungen durch Lärm- und/oder Erschütterungen auftreten. Mit Ankern und Verbauresten der Stadtbahnbauwerke ist zu rechnen. Sämtliche Verbauarbeiten sind mit dem Amt für Brücken und Stadtbahnbau der Stadt Köln vor Baubeginn abzustimmen.

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

DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung und werden beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln, Plankammer, Zimmer 06.E 05, Stadthaus, Willy-Brandt Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.