

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 66457/07

Arbeitstitel: Goebenstraße in Köln-Neustadt/Nord

1. Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) wird gemäß § 16 Absatz 3 Nummer 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wie folgt bestimmt:

Als zulässige Grundfläche (GR) wird die im zeichnerischen Teil festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

In Anlehnung an § 19 Absatz 4 Satz 2 und Satz 3 BauNVO sind außerhalb der im zeichnerischen Teil dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen Tiefgaragen zulässig. Stellplätze für Pkw und motorisierte Zweiräder sind damit nur innerhalb der Tiefgaragen und damit unterhalb der Geländeoberfläche oder innerhalb der dargestellten überbaubaren Grundstücksflächen auch oberhalb der Geländeoberfläche zulässig. Garagen über der Geländeoberfläche sind in den durch Tiefgaragen festgesetzten Bereichen unzulässig.

- 1.2 Höhe baulicher Anlagen: Gemäß § 16 Absatz 2 Nummer 4 BauNVO wird für die Bebauung im Plangebiet Folgendes festgesetzt:

- a) Oberer Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika (Außenwandhöhe) beziehungsweise bei Satteldächern die Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwandfläche mit Oberkante Bedachung). Bei Mansarddächern gilt als oberer Bezugspunkt die Hauptgesimshöhe.
- b) Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der Gehwegoberkante gemessen an der Grenze zum Baugrundstück. Grenzt ein Baugrundstück an mehr als eine Erschließungsstraße, so ist aus den einzelnen Bezugspunkten der jeweiligen Gehwegoberkanten der entsprechende Mittelwert zu bilden.
- c) Dachaufbauten: Bei Gebäuden mit Flachdach sind in diese maximalen Höhen alle technischen Aufbauten und Einrichtungen einzubeziehen. Zusätzliche Technikgeschosse beziehungsweise Geschosse oder Aufbauten für technische Einrichtungen, die die maximal zulässigen Höhen überschreiten, sind nicht zulässig.

Bei Gebäuden mit Sattel- oder Mansarddach sind ebenfalls zusätzliche Aufbauten ausgeschlossen. In die vorgegebenen maximalen Höhen (hier inklusive der reinen Dachformen) sind ebenso alle technischen Einrichtungen zu integrieren.

- 1.3 Ausnahme: Gemäß §16 Absatz 6 BauNVO werden für die Höhe der baulichen Anlagen folgende Ausnahmen festgesetzt:

Transparente Brüstungen (zum Beispiel aus Glas oder Stabgitterelementen) von Flachdächern (zum Beispiel Dachterrassen) können das festgesetzte Höchstmaß der maßgeblichen baulichen Anlage überschreiten, soweit diese Brüstungen selbst nicht höher als 1,10 m sind und von der Attika mindestens 0,50 m zurücktreten.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Vordächer

Gemäß § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO wird für die überbaubare Grundstücksfläche folgende Ausnahme festgesetzt:

Im Erdgeschoss können Vordächer die Baulinie bis maximal 1,50 m überschreiten, sofern eine lichte Durchgangshöhe von 4,50 m eingehalten wird. Im Erdgeschoss können Eingänge bis maximal 2,50 m von der Baulinie zurücktreten, sofern die Breite von 4,00 m je Eingang nicht überschritten wird (nur entlang Ring und Goebenstraße).

3. Bauweise

Gemäß § 22 Absatz 3 BauNVO wird im Bebauungsplan die geschlossene Bauweise festgesetzt.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen

Stellplätze und Garagen dürfen oberirdisch nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Darüber hinaus sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig (§ 9 Absatz 1 Nummer 4 und Absatz 3 BauGB, § 12 Absatz 6 BauNVO).

5. Fläche für Bepflanzungen

- 5.1 Flachdächer im Blockinnenbereich sind dauerhaft zu mindestens 70 % extensiv zu begrünen (§ 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB).
- 5.2 Tiefgaragen außerhalb der errichteten Gebäude sind mit mindestens einer 0,60 m starken Erd- oder Substratschicht zu überdecken und mit Scherrasen beziehungsweise Zierpflanzen zu bepflanzen (§ 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB).
- 5.3 Entlang der Goebenstraße ist die Fläche zwischen Baulinie und Straßenbegrenzungslinie - abgesehen von Erschließungsanlagen (Treppe, Rampen) - gärtnerisch anzulegen (zu begrünen, zu bepflanzen und so zu unterhalten) (§ 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB). Garagen und Stellplätze über der Geländeoberfläche sind in diesem Bereich unzulässig (§ 23 Absatz 5 BauNVO).

6. Maß der Tiefe der Abstandsflächen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 Buchstabe a BauGB wird das Maß der Tiefe der Abstandsfläche in folgendem Bereich abweichend von der BauO NRW festgesetzt:

Die Tiefe der Abstandsfläche zur Herwarthstraße für den Bereich mit einer maximalen Gebäudehöhe von 22,50 m/25,70 m beträgt 0,33 der Wandhöhe.

7. Technische Vorkehrungen zum Lärmschutz

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe November 1989) zu treffen.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.