

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan 74459/07/000/03 – Madausstraße in Köln-Merheim, 3. Änderung

A Planungsrechtliche Festsetzungen

(1) Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 4 BauNVO)

In den als WA – Allgemeines Wohngebiet – festgesetzten Bereichen sind die nach § 4 Absatz 3 Nr. 4 und 5 BauNVO zulässigen Nutzungen von

- 4. Gartenbaubetrieben
- 5. Tankstellen

nach § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

(2) Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Absätze 2, 3 und § 18 BauNVO, § 31 Absatz 1 BauGB i.V. m. § 18 Absatz 2 BauNVO)

Die zulässigen Gebäudehöhen sind in der Planurkunde als Firsthöhe (FH, oberer Bezugspunkt) festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist 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.

Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Absätze 2, 3 und § 18 BauNVO, § 31 Absatz 1 BauGB i.V. m. § 18 Absatz 2 BauNVO)

Bei entsprechend in der Planurkunde festgesetzter Geschoszahl III darf das dritte Vollgeschoss zwei Drittel des darunterliegenden 2. Vollgeschosses nicht überschreiten. Die festgesetzten Firsthöhen (FH) (vgl. Höhe baulicher Anlagen) dürfen nicht überschritten werden.

(3) Stellplätze und Garagen

(§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Private Stellplätze sind nur in innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Carports und Garagen sind nicht zulässig.

(4) Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden für Einfamilienhäuser
(§ 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude beträgt

- Beim Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten,
- Beim Doppelhaus maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte,
- Bei Hausgruppen maximal 1 Wohneinheit je Gebäude.

(5) Nebenanlagen
(§ 23 Absatz 5 BauNVO i.V.m. § 14 Absatz 1 BauNVO)

- (1) In der Planurkunde nach landesrechtlichen Vorgaben als ‚Vorgartenzone‘ bezeichneten Fläche sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Absatz 1 BauNVO und Stellplätze unzulässig.
- (2) Private Nebengebäude, Gartenhäuschen und -schuppen sind nur in einem Streifen von 5 m Tiefe parallel zur rückseitigen Grundstücksgrenze des jeweiligen Einfamilienhausgrundstücks, nicht jedoch entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen und nicht in den Vorgartenzonen gemäß Festsetzung B 1 zulässig.
- (3) Die festgesetzten Flächen für Standorte von Abfallbehältern dienen den Anwohnern als Aufstellflächen am Abfuhrtag. Als mögliche Einfriedung der Aufstellflächen sind Hecken, Sträucher oder andere begrünte Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) zu verwenden.

(6) Telekommunikationsleitungen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB)

Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu führen.

(7) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind durch dingliche Sicherung den Anliegern, Besuchern und Kunden sowie den Versorgungsträgern der Grundstücke im jeweils damit zu erschließenden Baufeld auf den für die Erschließung heranzuziehenden Grundstücksflächen gemäß Planeintrag einzuräumen.

(8) Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile der Gebäude sind entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R_{w,res}) gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 zu errichten. Dabei gelten für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Fassadenabschnitte die entsprechenden Anforderungen für Lärmpegelbereiche.

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.

(9) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Absatz 1 Nr. 25 BauGB)

- (1) Als mögliche Einfriedung der Hausgrundstücke sind mit Ausnahme der Vorgartenzone Hecken (siehe Satzung: GH 422) oder Sträucher bis zu einer Höhe von 160 cm zu verwenden.
- (2) Die in der Planzeichnung markierten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Hecken (siehe Satzung: GH 422) zu versehen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 und 2 BauO NRW)

(1) Vorgartenzone

- (1) Vorgartenzone ist der Bereich zwischen erschließender Verkehrsfläche und dieser zugewandten Hauswand.
- (2) In der als Vorgartenzone festgesetzten Fläche sind an der Grenze zur erschließenden Verkehrsfläche als Einfriedung ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen (verpflanzte Sträucher Höhe 60-100 cm), BD4 (GH 422) bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- (3) Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in der in der Planurkunde festgesetzten Vorgartenzone nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünten Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) optisch von drei Seiten abgegrenzt werden.

(2) Stellplätze

Zur Befestigung der ebenerdigen Stellplätze sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Schotterrassen) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 zulässig. Der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

(3) Grundstückseinfriedungen

Zur Grundstückseinfriedung sind ausschließlich Hecken oder Zäune in Verbindung mit Hecken zulässig.

(4) Pflanzlisten

Pflanzliste A ‚Gehölzarten für Schnitthecken der Hausgärten‘

Die nachfolgenden Pflanzlisten stellen unverbindliche Vorschläge für die Artenauswahl dar:

B1: Laubgehölze für Schnitthecken, Höhe bis zu 0,8 Meter

Buxus sempervirens (Buxbaum)

Ilex crenata (Stechpalme i.S.)

Ligustrum vulgare i.S. (gemeiner Liguster)

B2: Heimische Laubgehölze für Schnitthecken, Höhe bis zu 1,6 Meter

Acer campestre (Feldahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Crataegus i.S. (Weißdorn i.S.)

Fagus sylvatica (Rotbuche)

Ligustrum vulgare i.S. (gemeiner Liguster)

Pflanzliste B ‚Kletterpflanzen zur Begrünung von Einfassungen‘

Lonicera i.S. (Geißblatt i.S.)

Parthenocissus quinquefolia (Rankender Wein)

Parthenocissus tricuspidata (Selbstklimmender Wein)

Ros i.S. (Kletterrosen i.S.)

Vitis vinifera i.S. (Trauben-Weinrebe i.S.)

C Kennzeichnungen und Hinweise

Rechtsgrundlagen

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132).

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256).

Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung der Rechtsgrundlagen.

Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund 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, in der bei Erlass dieser Satzung gültigen Fassung, Beuth Verlag, Berlin.

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, Plankammer, Zimmer 06.E 05, Stadthaus, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Bodendenkmale

Bei Erd- oder Ausschachtungsarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß §§ 15 -16 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz [DSchG]) vom 11.03.1980 dem Römisch-Germanischen Museum/Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln unmittelbar zu melden. Die Funde und Befunde sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Fachamtes in unverändertem Zustand zu erhalten.

Kampfmittelfunde

Das Plangebiet ist auf Kampfmittel/ Bombenblindgänger hin detektiert worden. Mit den Bauarbeiten kann begonnen werden, wobei eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln nicht gewährt werden kann. Daher sind bei Kampfmittelfunden während der Erd- und Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf, Außenstelle Köln, zu verständigen.

Behandlung des Oberbodens

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes, insbesondere § 4 wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 18915. Dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u.ä. haben möglichst flächensparend zu erfolgen.

Bodenversiegelung

Nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) und § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

Niederschlagswasser – Sammlung und Speicherung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Für die Versickerung ist die wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde der Stadt Köln einzuholen.

Fluglärm

Vom Hubschraubersonderlandeplatz auf dem Gelände der Krankenanstalten Merheim gehen Fluglärmbelastungen aus.