

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 67441/09**

### **Arbeitstitel: Ulrichgasse in Köln-Altstadt/Süd**

---

#### **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 Geländefläche zulässig.

- 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).
  - b) Die maximalen Gebäudehöhen werden als absolute Höhen über Normalhöhennull (Höhe ü. NHN) festgesetzt. Die Höhenlage der Gehwegoberkanten im Bebauungsplangebiet liegt zwischen 44,90 m und 47,80 m ü. NHN.

#### **2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

Gemäß § 23 Absatz 1 BauNVO wird die überbaubare Grundstücksfläche durch festgesetzte Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

#### **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 Tiefgaragen außerhalb der errichteten Gebäude sind mit mindestens einer 0,60 m starken Erd- oder Substratschicht zu überdecken und zu bepflanzen (§ 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB).

5.2 Im Bereich des Innenhofs wird eine öffentliche Grünfläche mit Kinderspielplatz festgesetzt (§ 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB).

5.3 Erhaltenswerter Baumbestand wird als zu erhaltende Bäume festgesetzt (§ 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB).

## **6. Maß der Tiefe der Abstandsflächen**

Das Maß der Tiefe der Abstandfläche richtet sich nach der Landesbauordnung (BauO NRW).