

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 65483/02
"Reutlinger Straße in Köln-Bilderstöckchen"

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Wohngebäude

Zulässig sind

- Wohnungen,
- einzelne Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger in den Wohngebäuden.

Innerhalb des Baugebietes "Wohngebäude D" ist eine Quartiersgarage innerhalb des als Tiefgarage – TG festgesetzten Bereiches zulässig.

Bedingte Festsetzung

Gemäß § 12 Abs. 3 a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Bereich Wohngebäude im Rahmen der festgelegten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Wohn- und Geschäftsgebäude

Innerhalb des mit "Wohn- und Geschäftsgebäude" festgesetzten Bereichs sind die folgenden Nutzungen zulässig:

Erdgeschoss:

- Wohnnutzung,
- Büronutzung,
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von insgesamt maximal 250 m²,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung.

Ab dem 1. Obergeschoss

- Wohnungen,
- einzelne Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger.

Innerhalb des Baugebietes ist eine Quartiersgarage innerhalb des als Tiefgarage – TG festgesetzten Bereiches zulässig.

Bedingte Festsetzung

Gemäß § 12 Abs. 3 a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Bereich Wohn- und Geschäftsgebäude im Rahmen der festgelegten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.3 Kindertagesstätte

Innerhalb des mit "Kindertagesstätte" festgesetzten Bereichs sind nur Betreuungseinrichtungen für Kinder zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Geschossflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wie folgt überschritten werden:

Festgesetzter Bereich	Grundflächenzahl (GRZ*)
Wohngebäude D	0,8
Wohn- und Geschäftsgebäude	0,8
Kindertagesstätte	0,7

2.2 Dachaufbauten

Gemäß § 16 Abs. 6 i. V. mit § 18 BauNVO wird festgesetzt, dass Dachaufbauten wie technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenhäuser auf bis zu 10 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten dürfen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten.

3 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO dürfen die Baugrenzen im "Wohngebäude D" und "Wohn- und Geschäftsgebäude" ausnahmsweise durch Treppenhäuser, Altane, Balkone und Erker um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Im Erdgeschoss können Vordächer die festgesetzten Baugrenzen bis maximal 1,5 m überschreiten.

4 Nebenanlagen und Stellplätze

4.1 Nebenanlagen

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 i. V. mit § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO mit Ausnahme von privaten Kinderspielplätzen gemäß § 9 BauO NW sowie Anlagen für Abfallsammelbehälter und Fahrräder unzulässig.

4.2 Stellplätze

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 9 Abs 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB wird festgesetzt, dass oberirdische Stellplätze (St), Carports (Cp) und Garagen (Ga) nur innerhalb der festgesetzten Bereiche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

4.3 Tiefgaragen

Innerhalb des als Tiefgaragen (TG) festgesetzten Bereichs sind außerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Flächen Lagerflächen, Technik- und Nebenräume bis zu einer maximalen Fläche von 10% der verbleibenden Tiefgaragenfläche zulässig.

4.4 Vergünstigungen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen

Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO ist die zulässige Geschossfläche im Bereich "Wohngebäude D" um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden zu erhöhen.

5 Ein- und Ausfahrt im Wohngebäude "D"

Zufahrten zur Tiefgarage sind ausschließlich in den im Plan als Einfahrt- und Ausfahrtbereich festgesetzten Bereichen zulässig.

6 Festsetzungen zum Lärmschutz gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.1 Lärmschutzwand "Wohngebäude D"

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Lärmschutzwand ein Schalldämmmaß von 25 dB(A) hat. Die Höhe und die Länge werden in der Planzeichnung festgesetzt.

Von der festgesetzten Lage und Ausdehnung der Lärmschutzwand kann abgewichen werden, wenn und soweit nachgewiesen wird, dass ein gleichwertiger Lärmschutz für das "Wohngebäude D" dauerhaft gewährleistet wird.

6.2 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

An den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1989, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen zu treffen.

Die hieraus resultierenden Bauschalldämm-Maße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

Hierbei ist die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen bei Erfordernis (Beurteilungspegel nachts 0,5 m vor den Fenstern > 45 dB(A)) sicher zu stellen. Im Einzelfall ist die Minderung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung der Nachweis erbracht wird, dass die Innenpegel gemäß DIN 4109 eingehalten werden.

6.3 Fensteröffnungen

Für die gekennzeichnete Fassade im "Wohngebäude D" wird festgesetzt, dass in der Fassade notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen nicht zulässig sind.

7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

7.1.1 Baumpflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mindestens 82 heimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind (Pflanzqualität: Hochstamm, Solitär 4 x verschult, Stammumfang mind. 20 - 25 cm; Pflanzen: BF 31 (GH 741)). Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die zur Anpflanzung festgesetzten Baumscheiben eine Mindestgröße von 6 qm nicht unterschreiten dürfen. Die Baumscheiben sind durch eine Rasenansaat (EA 31(LW 41112)) oder Unterpflanzung mit bodendeckenden standortgeeigneten Pflanzen zu begrünen.

Die Ergänzungspflanzung ist wie folgt vorzunehmen:

Bereich Wohngebäude A:	39 Bäume
Bereich Wohngebäude B:	15 Bäume
Bereich Wohngebäude C:	17 Bäume
Bereich Wohngebäude D:	3 Bäume
Bereich Wohn- und Geschäftsgebäude:	1 Baum
Bereich Kindertagesstätte:	7 Bäume

7.2 Mindestüberdeckung Tiefgarage

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen dauerhaft zu begrünen sind. Die Vegetationstragschicht im Bereich von unterbauten Flächen ist in einer Stärke von mindestens 60 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht auszubilden. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist die Vegetationstragschicht mit einer Stärke von mind. 120 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht in einer Größe von 25 qm pro Baum zu modellieren.

B HINWEISE

- 1 Im Bereich des Plangebietes ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Die Aufnahme von Bauarbeiten ist dem Römisch-Germanischen Museum vier Wochen vor Beginn anzuzeigen. Im übrigen Plangebiet wird bei Erdeingriffen auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen.
- 2 Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- 3 Gemäß der "Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln" (Baumschutzsatzung – BSchS) vom 01. August 2011 sind Ersatzpflanzungen für die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällenden Bäume zu leisten. Ersatzweise kann auch ein finanzieller Ausgleich erfolgen.
- 4 Die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB ist zu berücksichtigen. Die Umsetzung der im Bebauungsplan formulierten Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen erfolgt nach der Anlage, die der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB vom 15. Dezember 2011 beigelegt ist. In dieser Anlage sind mit der Angabe von Kürzeln 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 19819, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen, August 2002, erschienen im Beuth-Verlag GmbH Berlin, zu sichern.
- 5 Die dargestellten Straßenprofile sind nur nachrichtlich.
- 6 Geeignetes standorteigenes Bodenmaterial, das bspw. im Rahmen von Erdarbeiten zur Baureifmachung anfällt, kann in Abstimmung mit der Stadt Köln vor Ort zum Wiedereinbau verwendet werden.
- 7 Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist für die Baufelder A bis C sowie für den Bereich der Kindertagesstätte eine Wassermenge von 800 l/min und für das Baufeld D eine Wassermenge von 1600 l/min für mind. 2 Stunden nachzuweisen. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle vor Baubeginn vorzulegen.

- 8** DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie 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.

Rechtsgrundlagen

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGI. I S. 2414).

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 Aufbaugesetztes 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 15. Dezember 2011 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 04. Januar 2012, S. 1).