

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gebäudehöhen

Gemäß § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO darf bei einer Geschosszahl IV das vierte Vollgeschoss zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden, dritten Vollgeschosses nicht überschreiten. Die festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.

Gemäß § 16 Absatz 2 Nummer 4 BauNVO werden für bauliche Anlagen eine maximale Höhe von 14 m festgesetzt: Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes des Baugrundstücks an der Grenze zwischen Verkehrsfläche 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. Als oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes als Gebäudehöhe festgesetzt.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die maximalen Gebäudehöhen durch Aufbauten, wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Kamine um maximal 1,50 Meter überschritten werden. Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses zurücktreten.

Maximal 15 % der Dachfläche von Staffelgeschossen darf mit Aufbauten überdeckt werden. Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie werden dabei flächenmäßig nicht angerechnet.

Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie dürfen maximal 2 m über die Gebäudehöhe ragen.

2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen, Keller- und Technikräume etc.) bis zu einem Maß von 0,8 überschritten werden.

3. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Stellplätze und Garagen für Bewohner nicht zulässig. Alle Stellplätze für Bewohner sind in Tiefgaragen nachzuweisen.

Stellplätze für Besucher sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Zusätzlich sind Stellplätze für Besucher innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Fläche in der Hertzstraße zulässig.

4. Telekommunikationsleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu führen.

5. Schallschutz

Das gesamte Plangebiet wird als Lärmpegelbereich III gekennzeichnet.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu treffen.

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

6. Grünordnerische Festsetzungen

Für die Pflanzmaßnahmen und Pflanzqualitäten der Bäume und Sträucher gelten die "Grundsätze zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie zur Bemessung von Ersatzgeldern in Bebauungsplänen" der Stadt Köln (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 4. Januar 2012).

6.1 Begrünung der Baugrundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) auf den Baugrundstücken die im Plan festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sind mindestens 30% der Baugrundstücksfläche dauerhaft zu begrünen. Die Flächen sind als Scherrasen (PA112) auszubilden. Je angefangene 40 qm zu begrünende Baugrundstücksfläche ist 1 Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hiervon sind mindestens 60% als standortheimische Arten (GH51) zu pflanzen. Je angefangene 200 qm zu begrünende Baugrundstücksfläche ist 1 standortgerechter Baum (GH741) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume und Sträucher, sofern es sich um standortgerechte Arten handelt, sind auf die Mindestbegrünung anzurechnen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sind je 4 oberirdische Stellplätze 1 standortgerechter Laubbaum mittlerer Größe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (GH741). Erforderliche Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 6 qm vorzusehen. Die Pflanzenauswahl ist unter Berücksichtigung der Straßenbaumliste des GALK- Arbeitskreises Stadtbäume in der jeweils aktuellen Fassung vorzunehmen. Die Bäume müssen mindestens die Bewertung „geeignet mit Einschränkung“ aufweisen. Artenauswahl: Acer platanoides 'Cleveland', Acer platanoides 'Emerald Queen', Corylus colurna, Liquidambar styraciflua oder Robinia ps. Monophylla.

6.2 Begrünung der Tiefgaragen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind nicht überbaubare Bereiche der Tiefgaragen grundsätzlich zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die erforderlichen Erschließungswege und Nebenanlagen. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 80 cm auszubilden.

6.3 Dachbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind die Dächer der Staffelgeschosse mindestens zu 20% mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Flächen für technische Aufbauten. Die Vegetationstragschicht muss eine Stärke von mindestens 8 cm aufweisen. Die Flächen sind mit Sedumgesellschaften (NB 6243), Trockenrasenmischungen (NB 6244), Gräsern, Stauden und/ oder bodendeckenden Gehölzen (BR 132) zu bepflanzen.

6.4 Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sind im Bereich der Hertzstraße 8 Bäume und in der Planckstraße 10 Bäume mittlerer Größe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (GH741). Es ist nur eine Baumart für beide Straßen zu wählen. Für die Baumscheiben ist eine Größe von mindestens 6 qm vorzusehen. Die Pflanzenauswahl ist unter Berücksichtigung der Straßenbaumliste des GALK- Arbeitskreises Stadtbäume in der jeweils aktuellen Fassung vorzunehmen. Die Bäume müssen mindestens die Bewertung „geeignet mit Einschränkung“ aufweisen. Artenauswahl: Acer platanoides 'Cleveland', Acer platanoides 'Emerald Queen', Corylus colurna, Liquidambar styraciflua oder Robinia ps. Monophylla. Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte der Bäume können ausnahmsweise um bis zu 5 m verschoben werden, sofern sich dies im Rahmen der Ausführungsplanung als notwendig erweist.

7. Aufschiebende Bedingung

Sollte die Stadt Köln innerhalb einer Frist von 8 Jahren nach Bekanntmachung des Bebauungsplanes die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule nicht in Anspruch nehmen, gelten ab dem ersten Tag, an dem die oben genannte Frist endet, die Festsetzungen im Bereich der ergänzenden Planzeichnung des Bebauungsplanes uneingeschränkt.

Hinweis: Die Details zur Grundstücksübergabe werden in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer geregelt.

Gestalterische Festsetzungen

1. Dachgestaltung

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW sind nur Flach- und Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 10 ° zulässig.

Sonnenkollektoren, Solarzellen, Fotovoltaik und ähnliche Anlagen müssen entlang der Längsseiten der Dachflächen einen Abstand von 1,5 m zur Dachkante und entlang der Schmalseiten einen Abstand von 2 m zur Dachkante aufweisen. Sie dürfen die Gebäudehöhe um maximal 2 m überragen.

2. Fassadengestaltung

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW sind die Gebäudefassaden in Putz oder Putz in Kombination mit Ziegel oder Holz oder Fassadenplatten auszubilden. Es dürfen nur zwei verschiedene Materialien als Kombination zum Einsatz kommen.

3. Vorgärten

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den öffentlichen Verkehrsflächen als Vorgartenflächen gärtnerisch zu gestalten, soweit der Bebauungsplan nichts anderes regelt. Zuwegungen sind zulässig. Abstell- oder Lagerplätze und Arbeitsflächen sind nicht zulässig.

4. Einfriedungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW dürfen Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht als Mauern oder frei aufgestellte Zäune ausgeführt werden. Zäune in Verbindung mit hinterpflanzten, heimischen, lebenden Hecken sind zulässig.

5. Sonstige Anlagen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW sind die Müllsammelplätze gestalterisch in das Gebäude oder in eine Nebenanlage (Müllboxen, Müllhäuschen o.ä.) zu integrieren oder zu begrünen (Berankung; heimische, lebenden Hecken o.ä.).

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW sind Werbeanlagen und Warenautomaten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIb der Wassergewinnungsanlage Westhoven.

Hinweise

01. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der bei Erlass der Satzung geltenden Fassung.
02. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) in der bei Erlass der Satzung geltenden Fassung.
03. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in der bei Erlass der Satzung geltenden Fassung.
04. 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.
05. Es gilt die Landesbauordnung Nordrhein Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW S. 256).
06. Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche ist nur zur Information dargestellt.

07. Baumschutz

Die erforderlichen Rodungsmaßnahmen sind nur in unmittelbarem Zusammenhang mit den Baugenehmigungen für die jeweiligen Bauabschnitte vorzunehmen. Hierzu ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer Genehmigung zur Fällung von geschützten Bäumen gemäß § 6 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsgebietes der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung - BSchS) zu stellen.

Baumneupflanzungen: Die Anpflanzverpflichtungen für die Bäume sind als Ersatz gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Köln für die erforderlichen Baumrodungen anzurechnen, sofern sie einen Stammumfang von mindestens 20/25 cm aufweisen.

08. Artenschutz

Das Beseitigen von Gehölzen ist generell in der Zeit vom 1. Oktober bis 29. Februar einschließlich vorzunehmen.

Außerhalb des o.g. Zeitraumes sind die o.g. Arbeiten zulässig, wenn zeitnah vor Beginn der Arbeiten eine fachkundige Person die Gehölze auf planungsrelevante Arten untersucht. Für den Fall, dass planungsrelevante Arten gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

09. Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes ist mit Kriegsaltlasten zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.

10. Archäologische Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebietes sind keine archäologischen Bodendenkmäler und Fundstellen bekannt. Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird hingewiesen.

11. Bodenschutz

Die Bestimmungen des Bundes- Bodenschutzgesetzes, der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung und des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes sind zu beachten.

12. Einsicht in technische Regelwerke

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplan-Urkunde 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 bereit gehalten.

13. Städtebaulicher Vertrag

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind mit dem Investor öffentlich-rechtliche Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten.

14. Bauschutzbereich

Das Vorhaben liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln-Bonn im 6 km Kreis.

Bauhöhen bis ca. 170 m über NN sind genehmigungsfrei.

15. Grundwasserschutz

Bei der Planung und Realisierung sind die Vorschriften der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) anzuwenden und zu beachten.