

Textliche Festsetzungen für die Offenlage nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 70493/03;

Arbeitstitel: Düsseldorfer Straße in Köln-Mülheim, 2. Änderung

A Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB, §§ 1 und 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet:

Die gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Nummer 4) Gartenbau-betriebe und (Nummer 5) Tankstellen sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) nicht zulässig (§ 1 Absatz 5 BauNVO).

Bedingte Festsetzung:

Gemäß § 12 Absatz 3 a in Verbindung mit § 9 Absatz 2 BauGB sind im allgemeinen Wohngebiet WA 2 im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Absatz 1 Nummer 1 und Absatz 2, §§ 16, 18 und 19 BauNVO

Gemäß § 9 Absatz 2 BauGB wird in den Baugebieten die Höhenlage/Geländeoberfläche mit OK GEL = 46,35 m ü. NHN (Höhe der privaten Erschließungsflächen) festgesetzt. Die festgesetzte Geländehöhe (OK GEL) darf insbesondere für die Entwässerungsplanung um bis zu 0,3 m überbeziehungsweise unterschritten werden.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch bauliche Anlagen unterhalb der festgesetzten Geländeoberfläche, durch deren Zufahrten sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ = 1,0 überschritten werden (§ 19 Absatz 4 BauNVO).

Die festgesetzte Wandhöhe von 113,50 m ü. NHN darf durch eine Befahranlage um bis zu maximal 3,0 m überschritten werden (§ 18 Absatz 2 BauNVO in Verbindung mit § 16 Absatz 4 BauNVO).

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinien

§ 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB, § 23 BauNVO

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen können insbesondere Loggien beziehungsweise eingerückte Balkone um bis zu 5 m hinter die festgesetzten Baulinien zurücktreten. Fenster dürfen allgemein um bis zu 0,2 m hinter die festgesetzten Baulinien zurücktreten (§ 23 Absatz 2 BauNVO).

Eingeschossige Eingangsbereiche im Erdgeschoss (zum Beispiel Foyer, Windfang) und die dazugehörigen Flächen im Untergeschoss (zum Beispiel Kellerabgang) bis zu einer Gesamtgrundfläche von jeweils nicht mehr als 20 m² je Treppenhaus dürfen ausnahmsweise die festgesetzten Baulinien bis zu 3 m überschreiten (§ 23 Absatz 2 BauNVO).

Keller und Abstellräume (auch Nebenanlagen wie zum Beispiel Energieversorgungs- und Übergabestationen) sind unterhalb der festgesetzten Geländeoberfläche ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (innerhalb der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen [TGa]) zulässig (§ 23 Absatz 2 BauNVO).

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen, Tiefgaragen

§ 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB, §§ 12 und 23 BauNVO

Stellplätze für Pkw und motorisierte Zweiräder sind nur in Tiefgaragen unterhalb der festgesetzten Geländeoberfläche innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche beziehungsweise innerhalb der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB festgesetzten Fläche für Nebenanlagen (TGa) zulässig (§ 12 Absatz 6 BauNVO).

1.5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Absatz 1 Nummer 23 und 24 BauNVO

Die Verwendung von festen und flüssigen Brennstoffen - mit Ausnahme von Gasöl (Heizöl EL) - ist gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 23 BauGB nicht zulässig.

Passiver Lärmschutz (Verkehrslärm)

Bei allen Außenwänden und Dachflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem nachstehenden Lärmpegelbereich III zu treffen:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderlich R'wres der Außenbauteile in dB	
		bei Wohnungen	bei Büroräumen
III	61 bis 65	35	30

Bei allen Schlaf- und Kinderzimmern sind zum Schutz vor Fluglärm schallgedämmte Belüftungseinrichtungen (oder Vergleichbares) vorzusehen. Auf den Einbau dieser Elemente kann verzichtet werden, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass auch durch andere Maßnahmen ein maximaler Innenpegel von 55 dB(A) bei ausreichender Belüftung sichergestellt werden kann.

1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB

Für die mit GFL 1 gekennzeichneten Bereiche gilt:

- Gehrecht für die Allgemeinheit,
- Fahrrecht für die Anlieger im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nummer 70493/03 und die Versorgungsträger,
- Leitungsrecht für die Versorgungsträger.

Die Lage der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte kann bis zu 3 m verschoben werden.

1.7 Bepflanzung und Naturschutz

§ 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB

Bei Baum- und Gehölzpflanzungen im Zusammenhang mit Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung und Pflanzfestsetzungen gemäß Bebauungsplan sind einheimische, standortgerechte Laubbäume und Laubgehölze nach Maßgabe der Freiraumplanung zu pflanzen.

Müllsammelbehälter sind mit Hecken (BD 3, BD 4) abzupflanzen. Pergolen und Holzgitter sind mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen entsprechend den Maßstäben einer Fassadenbegrünung (5.1) zu begrünen.

Bauflächen, die nicht mit Gebäuden, Wegen (Plätze), Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden (ausgenommen private EG-Gärten) sind als Vegetationsflächen wie folgt dauerhaft zu begrünen:

- Pflanzung von Gehölzen auf 25 % der Flächen (BB 1),
- Anlegen einer Grünanlage ohne Gehölzbestand auf den verbleibenden 75 % der Flächen (EA 31),
- Pflanzung eines Baumes je 400 m² (analog BF 41).

Die Einfriedungen der privaten Gärten zu den gemeinschaftlichen Grün- und Freiflächen sind als Laubhecken auszubilden (BD 3, BD 4).

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit mindestens 0,6 m (im Mittel) Bodensubstrat fachgerecht zu überdecken.

2. Festsetzungen nach Landesrecht, Örtliche Bauvorschrift

§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 Nummer 1 und Absatz 4 Bauordnung (BauO) Nordrhein-Westfalen

Für die Dächer von Hauptbaukörpern sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis höchstens 8° zulässig.

Für die äußere Gestaltung von Nebenanlagen (Fahrradschuppen, Hausmüllbehälter, Schuppen für Gartengeräte, Freisitze, Pergolen, Lüftungsöffnungen) sind nur verzinkte Metallelemente, lackierte Oberflächen (Metall-, Wellblech-, Faserzement- und Sperrholzplatten) in den Farben hell- bis dunkelgrau, Sichtbeton (glatt geschalt), Sichtmauerwerk (Ziegel, rot) oder Natur belassenes Holz (zum Beispiel Lärche) zulässig.

B Hinweise

1. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
2. Gemäß der "Satzung des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln" (Baumschutzsatzung - BSchS) vom 01.08.2011 sind Ersatzpflanzungen für im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällende Bäume zu leisten. Ersatzweise kann auch ein finanzieller Ausgleich erfolgen.

3. Die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß §§ 135a bis 135c Baugesetzbuch (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 15.12.2011, bekannt gemacht im Amtsblatt Nummer 1 vom 04.01.2012, 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 18919, Ausgabedatum 2002-8, Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, zu sichern.

4. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Planes bestanden Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes von 1875, des Aufbaugesetzes Nordrhein Westfalen Nummern 66479/02 und 66472/03 und des Bundesbaugesetzes. Diese traten mit der Rechtskraft des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nummer 70493/03 außer Kraft.
5. Das Plangebiet ist erheblich durch Lärmimmissionen aus den Bereichen Verkehr (Düsseldorfer Straße, Clevischer Ring, Rheinschiffahrt, Luftverkehr) und Gewerbe (Parkplatz SB-Markt Am Faulbach, Lkw-Zufahrt Düsseldorfer Straße) belastet.
6. Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nummer 70493/03 befinden sich die Altstandortflächen Nummer 90132 (Felten und Guilleaume) und Nummer 90133 (Deutz-Öl). Bei einer Bodenuntersuchung wurde eine Geländeauffüllung von 0,8 m bis 5,2 m Mächtigkeit festgestellt. Diese Auffüllungen setzten sich aus Erdaushub und Bauschutt mit Beimengungen von Aschen und Schlacken zusammen. In den Untersuchungen wurden Bodenbelastungen mit Schwermetallen, polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und Zyaniden festgestellt. Für das Plangebiet wurden bereits Abbruch- und Aushubmaßnahmen durchgeführt. Nach Abschluss der Aushubarbeiten verblieben Auffüllungen nur noch in den Böschungen zur Düsseldorfer Straße außerhalb der geplanten Baukörper, da hier aus bautechnischen Gründen kein Verbau erforderlich war.
7. Die Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden Luftbilder hat im Plangebiet Hinweise auf Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln ergeben. Bei späteren erdeingreifenden Maßnahmen mit großen mechanischen Belastungen ist deshalb eine erneute Beteiligung des Kampfmittelräumdienstes erforderlich. Die Kampfmittelvernichtung ist nicht kostenpflichtig.
8. Das Plangebiet ist durch Verordnung der Bezirksregierung Köln als Überschwemmungsgebiet festgesetzt (Ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes des Rheins und seiner Rückstaugebiete im Regierungsbezirk Köln vom 08.05.1998). Danach sind für Baumaßnahmen wasserrechtliche Genehmigungen gemäß § 113 Absatz 1 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen erforderlich.
9. Elektrische Felder: Falls eine Trafostation auf dem Gelände geplant ist oder sich in unmittelbarer Nachbarschaft zu der Bebauung befindet, ist sicherzustellen, dass der stadtinterne Vorsorgewert von 1 µT am nächsten Aufenthaltsort nicht überschritten wird.
10. Die Lärmpegelbereiche unter Punkt 1.5 sind gemäß Rd. Erl. d. MBW vom 24.09.1990 in Verbindung mit der DIN 4109, Ausgabedatum 1989-11, Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, festgesetzt.
11. 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.