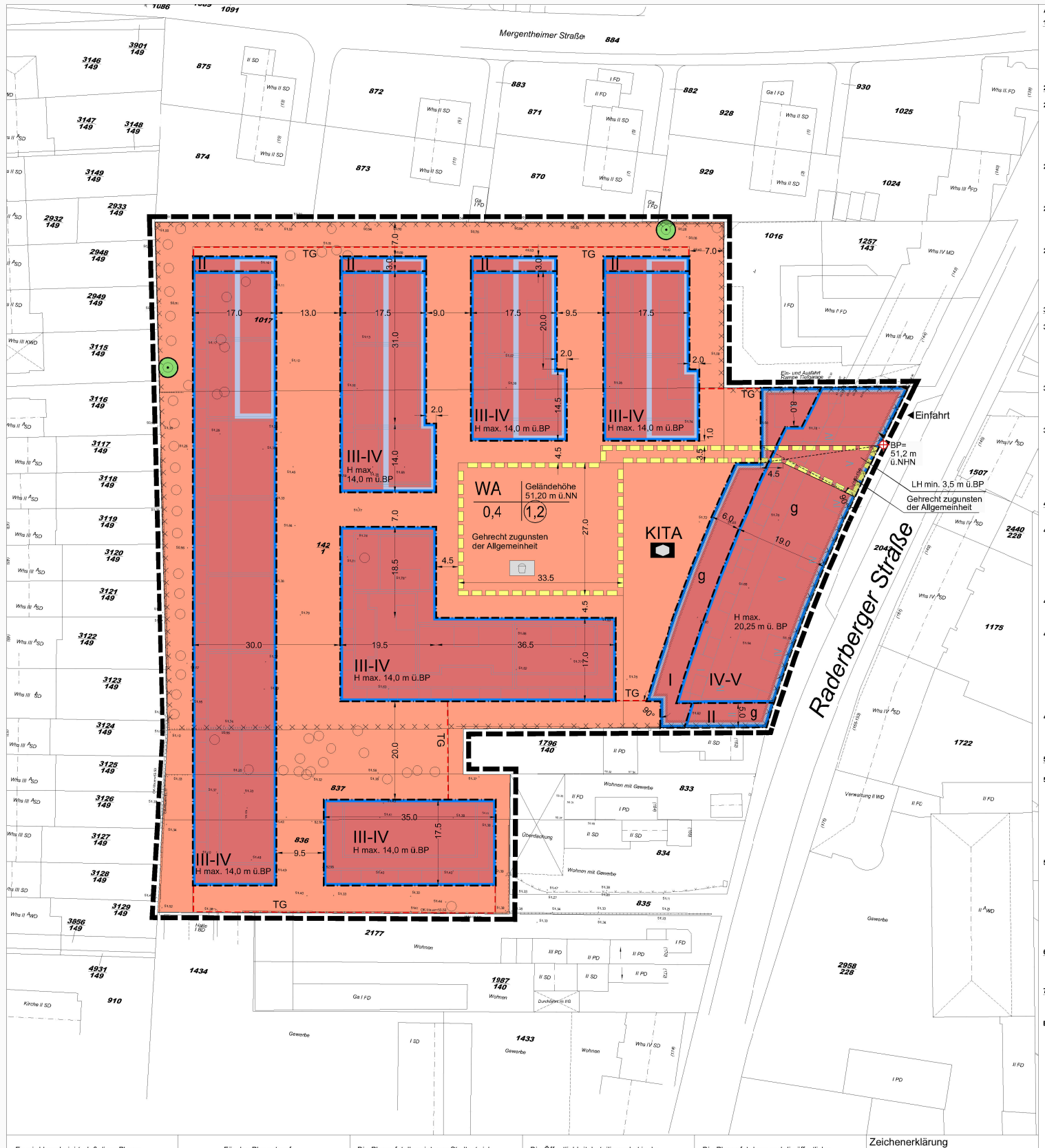
Anlage 3



A **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

1 **Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

Allgemeines Wohngebiet WA

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 **Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**

2.1 **Grundflächenzahl**
Im WA darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2 **Geschossflächenzahl (GFZ)**
Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO ist die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Stellplätze, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

2.3 **Geschossfläche in III-IV bzw. IV-V geschossigen Bereichen**
Es wird festgesetzt, dass das oberste im Plan festgesetzte Geschoss maximal 2/3 der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses umfassen darf.

2.4 **Dachaufbauten**
Gemäß § 16 Abs. 6 i. V. mit § 18 BauNVO wird festgesetzt, dass die maximale Gebäudehöhe durch technische Anlagen wie z.B. Antennen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und/oder Fotovoltaik, Fahrstuhlüberfahrten, Lüftungsanlagen oder Treppenhäuser überschritten werden darf. Dabei bemisst sich das maximal zulässige Maß der Überschreitung nach dem halben Abstand der Anlage zur Gebäudefassade.

3 **Nebenanlagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

3.1 **Nebenanlagen**
Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen - mit Ausnahme von privaten Kinderspielplätzen gemäß § 9 BauO NRW, dem festgesetzten Kinderspielplatz im zentralen Bereich, notwendiger Fahrradabstellplätzen, Flächen zur Abfallentsorgung und Ausgängen der Tiefgarage - nicht zulässig.

3.2 **Stellplätze**
Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Kfz-Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen innerhalb der als Tiefgarage (TG) festgesetzten Bereiche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 **Tiefgaragen**
Innerhalb des als Tiefgarage (TG) festgesetzten Bereichs sind Fahrradabstellplätze, Räume zur Abfallentsorgung, Lagerflächen, Technik- und Nebenräume außerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Flächen nur bis zu 20% dieser Fläche zulässig.

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

4 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB**

4.1 **Mindestüberdeckung Tiefgarage**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen zu mindestens 50% dauerhaft zu begrünen sind. Die Vegetationstragschicht im Bereich von unterbauten Flächen ist in einer Stärke von mindestens 80 cm einschließlich Filter- und Drainschicht auszubilden. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist die Vegetationstragschicht mit einer Stärke von mind. 100 cm einschließlich Filter- und Drainschicht in einer Größe von 10 qm pro Baum zu modellieren.

4.2 **Erhalt von Bäumen**
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.3 **Baumpflanzungen**
Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 35 heimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen. Sämtliche Solitärbäume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20-25 cm; Obstbäume als Halbstamm oder Spalierobst, Stammumfang 16-18 cm.

Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Deren Entwicklung ist durch eine zweijährige Entwicklungspflege nach DIN 18919 zu sichern.

4.4 **Dachbegrünung**
Die Dächer der obersten Geschosse sind zu mindestens 50% ihrer Fläche mindestens extensiv zu begrünen.

5 **Festsetzungen zum Lärmschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

5.1 **Fensterunabhängige Belüftung**
Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Bereiche ist für Schlaf- und Kinderzimmer eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen über fensterunabhängige Lüfter mit geeignetem Schallschutz sicher zu stellen.

Auf die Sicherstellung einer fensterunabhängigen Belüftung kann verzichtet werden, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von 45 dB (A) im Nachtzeitraum eingehalten wird.

5.2 **Lärmpegelbereiche**

Entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen sind Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989, zu erwerben bei der Beuth Verlag GmbH) zu treffen. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

6 **Geländehöhen gem. § 9 (3) BauGB**
Die in der Planzeichnung festgesetzte Geländehöhe von 51,2 m über Normalhöhennull (entspricht der Höhe des Gehwegs an der Grundstücksgrenze) darf um bis zu 0.5 m über- bzw. unterschritten werden.

7 **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) und (4) BauO NRW**
Es sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer (Dachneigung bis 5°) zulässig.

B **HINWEISE**

1 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. August 2011 sind Ersatzpflanzungen für im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällende Bäume zu leisten. Ersatzweise kann auch ein finanzieller Ausgleich erfolgen.

2 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 15.12.2011, bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 1 vom 04.01.2012, beigefügt 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.

3 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.

4 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

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

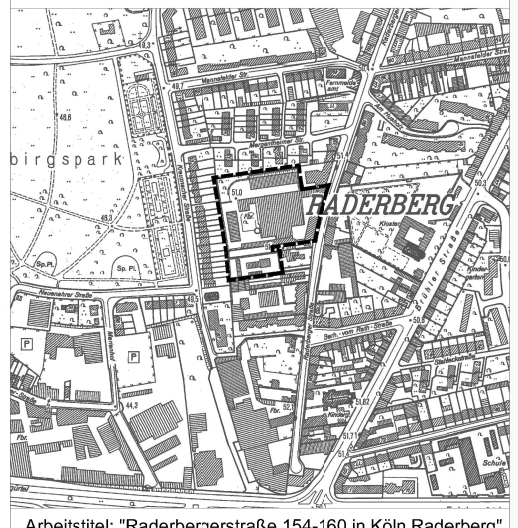
2 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I. S. 132).

3 Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

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

5 Für die Hinweise 1 bis 4 gelten jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassungen.

6 Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtlinienge setzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.



Arbeitstitel: "Raderbergerstraße 154-160 in Köln Raderberg"

Bebauungsplan- Entwurf

Nr.: 67417/ 02

ohne Maßstab

0 25 50 Meter

Stand: 18.12.2012

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs.2 Planz. V 90 entspricht.
(Stand)

ÖbVermIng

Köln, den

Für den Planentwurf
Stadtplanungsamt

Dipl. -Ing. Arch.
Amtsleiterin

Köln, den

Dezernat VI, Planen und Bauen

Beigeordneter

Köln, den

Die Planaufstellung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Vorsitzender

Köln, den

Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom bis (am) nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

Bezirksbürgermeister / -in

Köln, den

Die Planaufstellung und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am beschlossen worden.

Vorsitzender

Köln, den

Der Planentwurf hat in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen.

Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Köln, den

Der Planentwurf ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durch Beschluss des Rates am geändert worden.

Oberbürgermeister

Köln, den

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat in seiner Sitzung am nach § 10 Abs. BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

Oberbürgermeister

Köln, den

Dieser Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom genehmigt worden.

Az.:

Bezirksregierung Köln
im Auftrag

Köln, den

Die ortsübliche Bekanntmachung über die Genehmigung / den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.

Oberbürgermeister

Köln, den

Zeichenerklärung

1.	1. überbaubare Fläche, 2. nicht überbaubare Fläche
WA	Allgemeines Wohngebiet
0,4	Grundflächenzahl
(1,2)	Geschoßflächenzahl
III-IV	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
g	geschlossene Bauweise
BP ü. NHN	Bezugspunkt über Normalhöhennull
H max.	maximale Gebäudehöhe
LH	lichte Höhe
	Baugrenze
	Zweckbestimmung: Kindertagesstätte (KITA)
	Ein- und Ausfahrtsbereich
	Spielplatz
	Bäume zum Erhalt
TG	Tiefgarage
	Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen
	Altlastverdachtsfläche
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
BP= 51,20 m ü.NHN	Bezugspunkt über Normalhöhennull
	Fensterunabhängige Belüftung siehe TF Nr. 5.1
	„ärmpegelbereich III
	sachrichtlich: nach Baumschutzsatzung der Stadt Köln geschützte Bäume

Bestand

	vorhandene Gebäude
	Durchfahrt
I,III	Zahl der Vollgeschosse
S,W	Dachform
	Baum
	Bahngleise
	Bordstein
	topografische Begrenzung
	Flurstücksgrenze
	Flurgrenze
46.71	vorhandene Höhenlage über NN