

# **ANLAGE 3**

## **Hinweise**

01. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der jeweils geltenden Fassung.
02. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der jeweils geltenden Fassung.
03. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in der jeweils 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 (LBauO NRW) vom 1. März 2000 (GV.NRW S 256).
06. Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche ist nur zur Information dargestellt.
07. Vom Veranstaltungszentrum Engelshof gehen Lärmbelastungen aus.
08. Im Plangebiet befinden sich tiefgründige Bauwerksreste (Fundamente) und zwei unterirdische Bunker.
09. Das Plangebiet ist auf Kampfmittel/ Bombenblindgänger hin detektiert worden. Mit den Bauarbeiten kann begonnen werden, wobei eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln nicht gewährt werden kann. Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Außerdem existiert ein konkreter Verdacht im Einmündungsbereich Gartenstraße/ Berliner Straße. Daher sind bei Kampfmittelfunden während der Erd- und Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW/ Rheinland, Außenstelle Köln, zu verständigen.
10. Das Plangebiet liegt im Abflugkorridor des Flughafens Köln-Bonn nach Westen und ist durch nächtlichen Fluglärm vorbelastet.
11. Für eine Versickerung von Niederschlagswasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln, Abteilung Immissionsschutz, Wasser- und Abfallwirtschaft einzuholen.
12. 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. Zur Verwirklichung von Teilbereichen des Bebauungsplanes sind mit der Bauträgerin öffentlich-rechtliche Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten.
14. Das Plangebiet liegt im Schutzbereich Köln-Bonn-Radar.

## **Textliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung:

1.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im WA an der Wilhelm-Kleinertz-Straße/ Berliner Straße nur Wohngebäude mit maximal 2 Wohnungen zulässig.

1.2 Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO in Verbindung mit § 23 Absatz 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im WA und auf den Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung –Schule – bzw. Kindertagesstätte Stellplätze nur innerhalb des Baufeldes zulässig sind.

## 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gemäß § 16 Absatz 2 Nummer 4 BauNVO werden für bauliche Anlagen im WA an der Wilhelm-Kleinertz-Straße/ Berliner Straße eine maximale Höhe von 12 m festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes des Baugrundstückes 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.

## 3. Baugrenzen

3.1 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO ist es ausnahmsweise zulässig, die Baugrenzen zu überschreiten:

- bei Einfamilien- und Doppelhäusern durch eingeschossige Wintergärten bis zu 3,00 m,
- für Dachterrassen die Baugrenzen des obersten Geschosses bis zur Baugrenze der darunter liegenden Geschosse.

3.2 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen wie Gartenhäuser oder Geräteschuppen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, solange sie für eine Hausgruppe durchgängig gestaltet vorgesehen werden. Einzelne Freistellungen sind nicht zulässig. Dazu erfolgen Regelungen im städtebaulichen Vertrag.

## 4. Begrünung:

4.1 Straßenbäume:

Im Bereich der André-Citroën-Straße und der Berliner Straße sind standortgerechte einheimische Laubbäume -GH741 (BF31)- zu pflanzen. Pro Straßenzug ist nur eine Baumart zulässig. Die vorhandene Baumart im Straßenzug ist zu berücksichtigen.

4.2 Bäume auf dem Kindertagesstättengrundstück:

Im Bereich der André-Citroën-Straße sind die festgesetzten Straßenbäume entsprechend der Planzeichnung durch Baumpflanzungen zu ergänzen.

4.3 Lage:

Die Lage der festgesetzten Baumstandorte kann im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans von den festgesetzten Standorten abweichen, wenn die Anzahl der zu pflanzenden Bäume hiervon unberührt bleibt.

4.4 Stellplatzanlagen:

Bei Stellplatzanlagen ist je 4 oberirdische Stellplätze 1 großkroniger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum innerhalb der Stellplatzanlage zu pflanzen.

4.5 Zufahrten:

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind notwendige Ein- und Ausfahrten bis zu einer Breite von 5,50 m zulässig. Entlang der Oberstraße ist ein Einfahrtsbereich für das Schulgrundstück dargestellt. Die bisherige Zufahrt zur Hausmeisterwohnung an der Berliner Straße kann bestehen bleiben.

#### 4.6 Grünordnerische Festsetzung:

Für die Pflanzmaßnahmen und Pflanzqualitäten der Bäume und Sträucher gelten die „Grundsätze der 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).

Die Gestaltung der Pflanzstreifen auf dem Schulgelände und dem Grundstück der Kindertagesstätte werden zu einem späteren Zeitpunkt vom Amt für Landschaftspflege und Grünflächen festgelegt. Nach einer ersten Einschätzung kommen für schmale Pflanzstreifen Bodendecker und eventuell niedrige Strauchpflanzungen in Frage, für breitere Pflanzstreifen Bodendecker und Baumpflanzungen.

#### 5. Telekommunikationsleitungen

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

#### 6. Schallschutz

6.1 Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau (Ausgabe November 1989, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu treffen.

Die Lärmpegelbereiche werden dabei auf der Basis der freien Schallausbreitung in Form von Isophonenlinien als Lärmzonen gleicher Lärmpegelbereiche bestimmt.

6.2 Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

6.3 Im gesamten Plangebiet ist aufgrund der nächtlichen Fluglärmbelastung in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für Schlaf- und Kinderzimmer eine ausreichende Belüftung durch den Einbau von fensterunabhängigen schallgedämmten Belüftungsanlagen sicher zu stellen.

6.4 Für die Kindertagesstätte ist der Grundriss entlang der André-Citroën-Straße so auszubilden, dass die notwendigen Fenster von lärmempfindlichen Nutzungen (Schlaf- und Aufenthaltsräume) auf die Lärm abgewandte Seite des Gebäudes ausgerichtet werden können. Die Lärm zugewandte Seite zeigt zur André-Citroën-Straße.

6.5 Im Wohngebiet WA entlang der Wilhelm-Kleinertz-Straße sind aufgrund von Lärmbelastungen aus dem Veranstaltungszentrum Engelshof die Schlafräume und Kinderzimmer auf die dem Engelshof abgewandte Seite zu orientieren. Die betroffenen Gebäude sind entsprechend umgrenzt (siehe auch aufschiebende Bedingung, textliche Festsetzung Nr. 8).

#### 7. Leitungsrecht

7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird entlang der Oberstraße ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers festgesetzt.

#### 8 Aufschiebende Bedingung

- 8.1 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der ausgewiesenen Umgrenzung von Flächen des allgemeinen Wohngebietes an der Wilhelm-Kleinertz-Straße die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen erst ab dem Eintritt bestimmter Umstände, d. h. nach Ertüchtigung des Schallschutzes gemäß gutachterlicher Stellungnahme zum Veranstaltungszentrum Engelshof, zulässig sind. Die Maßnahmen sind im städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Baugenehmigungsbehörde ist eine gutachterliche Bescheinigung vorzulegen, die nachweist, dass die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen am Engelshof umgesetzt sind.

### **Gestalterische Festsetzungen**

1. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und Abs. 4 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) wird festgesetzt:
  - Als mögliche Einfriedung sind Hecken oder Sträucher - GH 412 (BD3) - zu verwenden.
  - Innerhalb eines Baufeldes ist ein einheitlich gestalteter Haustyp einschließlich Carport zu realisieren. Dazu erfolgen Regelungen im städtebaulichen Vertrag.

### **Kennzeichnungen**

1. Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wird die Fläche der Altablagerung 70211\_004 gekennzeichnet. Der Boden ist schädlich verändert. Auffüllungen/ Bodenbelastungen mit Kupfer und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen sind vorhanden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist eine nutzungsbezogene Bodenuntersuchung erforderlich und daraus resultierenden Handlungsempfehlungen zu folgen. Die Wirksamkeit einer erfolgreichen Sanierung ist gegenüber dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt zu belegen.
2. Im Plangebiet ist eine Grundwassermessstelle im Bereich der Berliner Straße 36 vorhanden. Sie ist zu erhalten und zugänglich zu machen. Es ist darauf zu achten, dass diese Messstelle nicht beschädigt oder überbaut wird. Sollte aufgrund von Baumaßnahmen die Beseitigung der Messstelle erforderlich sein, ist der Grundstückseigentümer zu verpflichten, in Abstimmung mit dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt eine neue Messstelle an geeigneter Stelle zu errichten.

### **Nachrichtliche Übernahmen**

1. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIa des Wasserwerkes Westhoven.