

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf 65432/02

Universitätsstraße 3 in Köln-Sülz

A. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Für das mit Wohnen 1 ausgewiesene Baugebiet ist in allen Geschossen folgende Nutzung zulässig:
- Wohnungen
- 1.2 Für das mit Wohnen 1 ausgewiesene Baugebiet sind im Erdgeschoss ausnahmsweise folgende Nutzungen zulässig:
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
- 1.3 Für das mit Wohnen 2 ausgewiesene Baugebiet ist folgende Nutzung zulässig:
- Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Obergrenze der Grundfläche nach § 17 Absatz 1 BauNVO durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

3. Gebäudehöhen

- 3.1 Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO können die maximalen Gebäudehöhen durch Dachaufbauten - wie haustechnische Anlagen, Aufzugüberfahrten und Treppenhäuser - um bis zu 3,00 m überschritten werden, wenn die Überschreitung auf maximal einem Drittel der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgt. Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante zurücktreten.

4. Baulinien, Baugrenzen

- 4.1 Gemäß § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO dürfen das sechste und siebte Geschoss des Vorderhauses "Wohnen 1" und das dritte und vierte Geschoss des Hofhauses "Wohnen 2" um bis zu 6 m von den Baulinien zurückspringen.
- 4.2 Gemäß § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO dürfen die Baulinien durch überkragende Bauteile wie Balkone, Erker und dergleichen bis zu 2,00 m überschritten werden. Zurücktretende Bauteile wie Loggien und dergleichen dürfen ebenfalls bis zu 2,00 m zurückspringen.
- 4.3 Gemäß § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO dürfen die Baulinien auf der Hofseite auf ganzer Länge um 20 cm über- oder unterschritten werden.
- 4.4 Gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 BauNVO dürfen die Baugrenzen durch überkragende Bauteile wie Balkone, Erker und dergleichen bis zu 2,00 m überschritten werden.
- 4.5 Pro Geschoss darf die Breite der überkragenden und zurücktretenden Bauteile in der Summe nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenbreite betragen.

5. Stellplätze

Gemäß § 12 Absatz 4 Satz 2 BauNVO sind Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

6. Lärmschutz

- 6.1 Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sind an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe November 1989) entsprechend den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen zu treffen. Die entlang der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien dargestellten Lärmpegelbereiche gelten analog für Außenbauteile, die entsprechend den textlichen Festsetzungen Nummer 4 vor- oder zurücktreten dürfen.

Die hieraus resultierenden Bauschalldämmmaße können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird. Dies gilt auch wenn sich die Möglichkeit der Unterschreitung der Bauschalldämmmaße aus einem Rücksprung hinter die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze ergibt. Die schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult/November 2012) kann hierzu herangezogen werden.

- 6.2 Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB ist für eine ausreichende Belüftung der Aufenthaltsräume, die zur Universitätsstraße orientiert sind, eine kontrollierte Wohnungslüftung mit Zuluftführung von der Hofseite erforderlich. Für solche Räume ist durch ergänzende technische Maßnahmen sicherzustellen, dass bei gekipptem Fenster ein Mittelungspegel tags von maximal 55 dB(A) in den Räumen nicht überschritten wird. Der Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu führen.
- 6.3 Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB ist für die Aufenthaltsräume im ersten Obergeschoss des Hofgebäudes oberhalb der Tiefgaragenzufahrt aufgrund der Geräusche der Tiefgaragenzufahrt eine kontrollierte Lüftung vorzusehen.

Auf diese Maßnahmen kann verzichtet werden, wenn durch andere Maßnahmen, wie beispielsweise eine Überdachung der Tiefgarageneinfahrt, der Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts nach TA Lärm vor dem geöffneten Fenster eingehalten wird. Der Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu führen.

- 6.4 Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB werden die Dachterrassen im sechsten und siebten Geschoss des Vorderhauses "Wohnen 1" mit 3,00 m hohen und 5,00 m langen Lärmschutzwänden in Verlängerung der jeweiligen, zur Universitätsstraße hin ausgerichteten Gebäudewand ausgestattet, um diese Freibereiche vor zu großen Lärmeinwirkungen zu schützen.

7. Aufschiebende Bedingung

Gemäß § 9 Absatz 2 Nummer 2 BauGB ist die Nutzung des Gebäudes "Wohnen 2" zu Wohnzwecken erst dann zulässig, wenn das Gebäude "Wohnen 1" bereits mit seinen festgesetzten Mindestwandhöhen und mit geschlossener Fassade realisiert ist.

8. Begrünung

- 8.1 Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 a BauGB sind die durch bauliche Anlagen ungenutzten Grundstücksflächen bodendeckend zu begrünen und mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 8.2 Tiefgaragen sind mit mindestens 0,60 m Bodensubstrat zu überdecken. Für Bäume gilt eine Mindestüberdeckung von 1,20 m oder ihre Pflanzung in entsprechenden Baumtrögen.
- 8.3 Für Versorgungsleitungen ist eine Erdüberdeckung von 1,00 m erforderlich. Eine geringere Überdeckung in Abstimmung mit dem Leitungsträger ist zulässig.

- 8.4 Flachdächer sind mindestens zu 50 % ihrer jeweiligen Fläche mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von 8 bis 10 cm zu versehen.
- 8.5 Müllsammelbehälter sind mit Hecken abzapflanzen oder aber einzuhausen.

B. Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 und Absatz 4 BauO NRW sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5 Grad zulässig.

C. Nachrichtliche Übernahme

Gemäß § 9 Absatz 6 BauGB wird das nach § 3 Denkmalschutzgesetz Nordrhein Westfalen (DSchG NW) eingetragenen Bodendenkmäler 221 nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Im Bereich des Bodendenkmals sind Bodeneingriffe nur mit Zustimmung des Römisch-Germanischen Museums, Abteilung Archäologische Bodendenkmalpflege, zulässig.

Zu Bodendenkmal 221:

Das Bodendenkmal 221 erstreckt sich östlich über gut die Hälfte des Plangebiets. Es handelt sich um römische Gräberfelder (1. bis 4. Jahrhundert n. Chr.) vor dem südlichen Westtor der Colonia entlang der Luxemburger Straße. Die Felder erstrecken sich auf einer Länge von circa 1,8 km beidseitig der Luxemburger Straße bis zu einer Breite von 135 m und einer Tiefe von im Mittel 300 cm unterhalb der Geländeoberfläche. Eine großflächige zusammenhängende Erhaltung der Gräberfelder unter eingeschossigen Kellerbauten und nicht unterkellerten Arealen, auch den Straßen, ist zu gewährleisten (Denkmalblatt Nummer 140).

D. Hinweise

1. Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen belastet.
2. Zur Überprüfung des Plangebietes auf Kriegsalasten ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.
3. Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb des Bereichs des eingetragenen Bodendenkmals Nummer 221, das sich auch südlich des Grundstücks im Straßenland der Luxemburger Straße fortsetzt, oder grenzt unmittelbar daran an. Bestandteil des Bodendenkmals ist das südwestliche römische Gräberfeld der CCAA, das sich beiderseits der römischen Staatsstraße Köln - Zülpich - Tier erstreckt. Im Bereich des Bebauungsplanes ist daher mit archäologischen Bodenfinden zu rechnen. Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG) wird hingewiesen.
4. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414).
5. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132).
6. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
7. Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256).
8. Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung (Hinweise 4 - 7).
9. DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Plankammer, Zimmer 06.E 05, Stadthaus, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.