

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 69474/02

Arbeitstitel: Deutz-Mülheimer Straße in Köln-Mülheim

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Wohnen

Im Geltungsbereich des vorhaben bezogenen Bebauungsplanes sind im Bereich "Wohnen" nur Wohnnutzungen zulässig.

In den Wohnungen sind Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (gemäß. § 13 BauNVO) zulässig.

Im Erdgeschoss ist ein Laden mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 40 m² zulässig.

1.2. Gewerbegebiet – (GE)

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird das GE-Gebiet auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 (MBL NRW. 2007 S. 659) wie folgt gegliedert:

Nicht zulässig sind Betriebsarten der Abstandsklassen I - VII sowie Betriebsarten mit ähnlichem Emissionsverhalten.

Ausnahmsweise sind Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen – Verzicht auf Nachtarbeit – die Emissionen der Anlagen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die benachbarten Wohnnutzungen vermieden werden.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im GE-Gebiet die allgemein zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im GE-Gebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind im GE-Gebiet Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind im GE-Gebiet Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Zulässig sind -abweichend von der vorstehenden Regelung- Verkaufsstellen, die in unmittelbarem betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Betrieben stehen und baulich untergeordnet sind.

Die Stadt Köln geht davon aus, dass eine baulich untergeordnete Verkaufsstelle nicht mehr als 15 % der genehmigten Geschossfläche ausmachen kann und nicht größer als 100 m² ist.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Erdgeschossfußbodenhöhe

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist für den Bereich "Wohnen" die Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf 47,5 m ü. NHN festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO ist für die Gewerbefläche die Oberkante des Erdgeschossfußbodens auf mindestens 46,3 m ü. NHN festgesetzt.

2.2. Dachaufbauten und Absturzsicherungen

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile bzw. bauliche Anlagen - z. B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter, Solaranlagen - auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 3,0 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 25% nicht übersteigen.

Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten.

2.3. Lage der Gebäudekörper

Die ausgewiesenen Gebäudekörper des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) können in der Lage bis zu den festgesetzten Baugrenzen abweichen. Die Ausdehnung der Gebäudekörper kann von den ausgewiesenen Außenkanten jeweils um bis zu 1,5 m vergrößert und/oder verkleinert werden, wenn die festgesetzten Baugrenzen nicht überschritten werden.

2.4. Höhenüberschreitung

Gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO dürfen Balkontrennwände bei den Baulinien mit der festgesetzten Höhe von 60,8 m ü. NHN diese Höhe um 1,4 m auf 62,2 m ü. NHN überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche, Baulinien, Baugrenzen

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen eingeschossige Eingangsbauwerke die festgesetzten Baugrenzen um jeweils maximal 2,0 m überschreiten.

4. Stellplätze, Garagen und Zufahrten

4.1. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind im Bereich "Wohnen" Stellplätze und Garagen nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

Gemäß § 12 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind im GE-Gebiet Stellplätze auf dem gesamten Grundstück mit Ausnahme der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig. Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder unterirdisch zulässig.

4.2. Bereiche mit Ein- und Ausfahrt

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass Zufahrten ausschließlich in den mit Einfahrt- und Ausfahrtbereich festgesetzten Bereichen zulässig sind.

5. Nebenanlagen

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in dem mit "Wohnen" festgesetzten Gebiet für die Teilfläche zwischen dem geplanten Wohngebäude und der "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" (private Gärten entlang der Südseite des Wohngebäudes) Nebenanlagen unzulässig sind.

6. Immissionsschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen

nach "DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989 zu erwerben bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin" zu treffen. Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten entsprechend auch jeweils an den im Vorhaben- und Erschließungsplan nächstgelegenen Fassaden. Darüber hinaus gelten die festgesetzten Lärmpegelbereiche auch an den entsprechenden Fassaden, wenn von der Abweichungsregel (textliche Festsetzung 2.3) Gebrauch gemacht wird. Bei der Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen ist eine ausreichende schallgeschützte Belüftung der Schlaf- und Kinderzimmer sicherzustellen. Dabei ist das geforderte Schalldämmmaß auch mit Lüftung einzuhalten.

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.

Hinweis: DIN-Vorschriften, 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.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB wird im Bereich "Wohnen" festgesetzt, dass innerhalb der Anpflanzfläche eine Hainbuchenhecke (BB1 (GH411)) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist.

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 und 4 BauO NRW ist die v. g. Hecke innerhalb der Anpflanzfläche entlang der Grundstücksgrenze bis zu maximal 1,20 Meter hoch zu pflanzen. Auf der Nordostseite der Hecke ist bis zu maximal 1,20 Meter hoch ein Stabgitterzaun zu errichten. Auf der Grundstücksgrenze zwischen "Wohnen" und öffentlicher Grünfläche ist kein Zaun zulässig

Innerhalb dieser Flächen sind nur dann Unterbrechungen für ein Gartentor zulässig, wenn hier ein 2. Rettungsweg für die Feuerwehr erforderlich ist. Als unterer Bezugspunkt für die Höhe gilt die Erdgeschoßfußbodenhöhe des Wohnhauses.

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB wird für das GE-Gebiet festgesetzt, dass innerhalb der Anpflanzfläche eine Hainbuchenhecke (BB1 (GH411)) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist.

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 und 4 BauO NRW erfolgt die Einfassung des GE-Gebietes auf der Nordseite (in der Anpflanzfläche -Abgrenzung zur öffentlichen Grünfläche) sowie auf der Ostseite (in der Anpflanzfläche – Abgrenzung zur Deutz-Mülheimer Straße) durch einen 1.20 m hohen Stabgitterzaun auf der Grenze. Der Zaun ist auf der Süd- bzw. Westseite mit einer Hainbuchenhecke zu hinterpflanzen. Der verbleibende Streifen ist mit bodendeckender Vegetation zu bepflanzen. Als unterer Bezugspunkt für die Höhe gilt die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes des Baugrundstücks.

Hinweis: Die vorgenannten Begrünungsmaßnahmen erfolgen gemäß den Grundsätzen zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß den Biotoptypen der Anlage zur Satzung der Stadt Köln vom 15.12.2011 zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a - c BauGB (Amtsblatt der Stadt Köln vom 04.01.2012, 1 ff). Die betreffenden Grundsätze (Qualitätsmerkmale) sind als Kürzel mit der Festsetzung gekennzeichnet.

8. Stromleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind im gesamten Planbereich Führungen von Versorgungsleitungen (z. B. Stromversorgung und Telekommunikation) nur unterirdisch zulässig.

B KENNZEICHNUNG

Altlastverdachtsfläche nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Im Bereich der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche aus dem Altlastenkataster der Stadt Köln mit der Nummer 901231 ist die Aufnahme von Abriss-, Aushub- und Bauarbeiten vor Beginn dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt – Abteilung Boden- und Grundwasserschutz – der Stadt Köln anzuzeigen. Die Anforderungen des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Die Einzelheiten regelt die jeweils erforderliche Baugenehmigung.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Einzeldenkmal

Das gemäß § 9 Abs. 6 BauGB gekennzeichnete Gebäude im Plangebiet steht unter Denkmalschutz. Es gelten die Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG).

D HINWEISE

Rechtsgrundlagen

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I. S. 132) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

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.

Vollgeschosse, Geschossflächenzahl

Die festgesetzte Geschossfläche ermittelt sich aus allen Vollgeschossen auf der Grundlage des § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO. Das oberste Geschoss ist ein Staffelgeschoss i. S. d. § 2 Absatz 5 Satz 2 BauO NRW und wird nicht mitberechnet. Gemäß § 20 Abs. 4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Balkone, Loggien, Terrassen sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandflächen (seitlicher Grenzabstand und sonstige Abstandflächen) zulässig sind oder zugelassen werden können, unberücksichtigt.

Hochwasserschutz

Teile des Plangebietes liegen im Überschwemmungsgebiet des 100-jährlichen bzw. 200-jährlichen Hochwasserereignisses des Rheins (entsprechend 11,30 m bzw. 11,90 m am Kölner Pegel). Bei der Planung von technischen Versorgungseinrichtungen sind die Auswirkungen von aufsteigendem Grundwasser sowie einer Überflutung zu berücksichtigen.

Bei einem 200-jährlichen Hochwasser ca. 46,3 m über Normal Höhe Null (NHN) können im Bebauungsplan Bereiche durch aufsteigendes Grundwasser überflutet werden. Zur Schadensvermeidung von möglicherweise eindringendem Grundwasser ist es erforderlich, in den Gebäuden Objektschutz

bis mindestens 46,3 m über NHN herzustellen. Das heißt z. B. Öltanks, Gasuhren, Heizung, Strom- und Telefonversorgung sind entsprechend hochwassersicher zu installieren.

Damit Gebäude im Plangeltungsbereich gegen diese Überflutung weitestgehend geschützt sind, wird im gesamten Bebauungsplangebiet die Erdgeschossfußbodenhöhe auf mindestens 46,3 m über NHN festgesetzt.

Der Ausschluss von Kellern ist im Bebauungsplan auf der Grundlage des BauGB nicht möglich. Dennoch erscheint es wegen der Grundwasserproblematik sinnvoll, auf einen ausgebauten Keller zu verzichten. Gleichzeitig wird auf die besondere Bauweise für Keller und die Gefahren durch Überflutung und Auftrieb der Gebäude bei Hochwasser hingewiesen.

Boden

Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes, der Bundes-Bodenschutzverordnung und Altlastenverordnung und des Landesbodenschutzgesetzes NRW sind zu beachten.

Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Vor der Aufnahme von Bauarbeiten ist eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen durchzuführen – in Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf unter der Benennung des Aktenzeichens 22.5-3-5315000-272/09 sowie der Bebauungsplannummer. Bei zusätzlichen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. sollte eine Sicherheitsdetektion erfolgen.

Luftschadstoffe

Das Plangebiet ist durch Blei im Staubbiederschlag vorbelastet. Eine direkte Gesundheitsgefährdung besteht nicht.

Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/Bonn

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/Bonn.

Sanierungsgebiet

Der in der Planzeichnung mit "Sanierungsgebiet" dargestellte Bereich ist Teil des Sanierungsgebietes "Rheinboulevard Mülheim-Süd mit Grünzug Charlier".

Lärmvorbelastung

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen aus dem Flug-, Straßen-, Schienen- und Schiffsverkehr sowie gewerblicher Tätigkeit vorbelastet.

Artenschutz

Es wurde eine artenschutzrechtliche Bewertung durchgeführt, die mit dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK Moltkestr. 28 50674 Köln) vom 25.07.2013 dokumentiert wurde. Aus artenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken bei der Umsetzung der Planung.

Baufeldräumungen dürfen aufgrund des Tötungsverbotes wildlebender europäischer Vogelarten nur in der Zeit ab dem 01.10. eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres durchgeführt werden. Ausnahmen sind mit der Unteren Landschaftsbehörde im Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln abzustimmen.