

## **Textliche Festsetzungen**

### **1. Allgemeines Wohngebiet**

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- 1.2 Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **2. Höhe baulicher Anlagen**

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden für die Bebauung folgende Gebäudehöhen festgesetzt:

- 60,30 m ü. NHN als Höchstgrenze für die III-geschossige Bebauung,
- 65,00 m ü. NHN als Höchstgrenze für die IV-geschossige Bebauung,
- 68,20 m ü. NHN als Höchstgrenze für die V-geschossige Bebauung,

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch Dachaufbauten – wie haustechnische Anlagen, Aufzugüberfahrten, Treppenhäuser und dergleichen – um bis zu 3,00 m überschritten werden, wenn die Überschreitung in der Summe auf ein Drittel der Grundrissfläche des obersten Geschosses beschränkt bleibt. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante zurücktreten.

### **3. Überschreitung der Baugrenzen**

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Balkone, die in der Summe 30 % einer Fassadenfläche pro Gebäude nicht überschreiten, bis zu 1,50 m über die festgesetzten Baugrenzen treten.

### **4. Überschreitung der festgesetzten Grundfläche (GRZ)**

Die gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzte GRZ darf durch Balkone und Bauteile die nicht mit dem Erdboden verbunden sind, um bis zu 10 % überschritten werden.

### **5. Grundfläche des obersten Vollgeschosses**

Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO wird die Grundfläche der obersten Vollgeschosse auf 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses eingeschränkt. Für das Baufeld entlang der Ölstraße / Oskar-Jäger-Straße einschließlich des Baufeldes entlang der Südseite des Grundstückes bis zur öffentlichen Grünfläche können im konkreten Baugenehmigungsverfahren bei der Berechnung der Grundfläche die einzelnen Gebäude als ein Gebäude betrachtet werden.

### **6. Erdgeschossfußbodenhöhe**

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird für die Bebauung entlang der Oskar-Jäger-Straße und der Ölstraße eine Erdgeschossfußbodenhöhe von 51,20 m über NHN festgesetzt.

### **7. Stellplätze und Garagen; Überschreitung der zulässigen Grundfläche**

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche unterirdischer Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

## 8. Vergünstigungen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen

Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO ist die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen. Die zulässige Geschossfläche wird pro Tiefgaragenstellplatz um eine Fläche von maximal 28 m<sup>2</sup> erhöht.

## 9. Schallschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im allgemeinen Wohngebiet 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 Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu treffen.

Hierbei ist die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen bei Erfordernis (Beurteilungspegel nachts 0,5 m vor den Fenstern > 45 dB(A)) sicher zustellen.

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

Entlang der Oskar-Jäger-Straße sind Schlaf- und Kinderzimmer nur in dem Bereich zulässig, in dem der Beurteilungspegel ≤ 70 dB(A) beträgt. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Entlang der Oskar-Jäger-Straße sind für Balkone und Loggien, die einen Beurteilungspegel > 62 dB(A) aufweisen, Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sicher gestellt werden, dass der v.g. Beurteilungspegel nicht überschritten wird. Dies kann beispielsweise durch entsprechende Verglasungen geschehen. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der straßenabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

Entlang der Fassade auf der Südseite des Grundstückes (Fassade zum Grundstück des DRK-Geländes) sind Ruheräume nach der DIN 18005 (Schlaf- und Kinderzimmer) nur zulässig wenn ihnen sogenannte "kalte Wintergärten" vorgelagert sind, bei denen Fenster von Ruheräumen (Schlaf- und Kinderzimmer) hinter der verglasten Fassade eines nicht zu Wohnzwecken genutzten Raumes liegen. Die „kalten Wintergärten“ sind so zu errichten, dass der Richtwert der TA-Lärm von 40 dB(A) nachts am Immissionsort, d.h. mittig 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eingehalten wird.

Hinweis: Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche beruhen auf der freien Schallausbreitung.

## 10. Begrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind Grundstücksflächen, die nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, als Vegetationsflächen wie folgt dauerhaft zu begrünen:

- Pflanzung von Gehölzen auf mindestens 25 % der Flächen (BB1/GH51),
- Anlage einer Grünanlage ohne Gehölzbestand auf den verbleibenden 75 % der Flächen,
- Müllsammelbehälter sind mit Hecken (BD3/GH412) abzupflanzen.
- Tiefgaragen sind soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, mit mindestens 0,6 m Bodensubstrat zu überdecken und als Grünanlage anzulegen. Im Bereich des festgesetzten Leitungsrechtes

ist eine Überdeckung von mindestens 1 m erforderlich. Eine geringere Überdeckung ist nur in Abstimmung mit den Leitungsträgern zulässig.

- Im Plangebiet sind mindestens 20 kleinkronige, standortgerechte Laubbäume (BF31/GH741) zu pflanzen.

Flachdächer -hiervon ausgenommen sind Terrassen- sind zu mindestens 50 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Für die Pflanzmaßnahmen gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 15. Dezember 2011 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 04. Januar 2012).

## Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

Im Plangebiet sind Einfriedungen ausschließlich in Form von Stabgitterzäunen mit hinterpflanzten Hecken aus einheimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1 m zulässig. In den Vorgärten sind nur Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1 m zulässig.

## Hinweise

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S:2414).
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
3. Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 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. Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung (Hinweise 1 - 4).
6. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
7. Das Plangebiet ist durch erhöhten Verkehrs- und Gewerbelärm belastet.
8. Im Bereich der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Fläche wurden Verunreinigungen durch Schwermetalle, Kohlenwasserstoffe und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe festgestellt, die auf die Verarbeitung, den Umschlag und die Lagerung von Mineralölprodukten zurückzuführen sind.  
Die noch durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen sind in der Begründung dargestellt. Nach der Sanierung ist die festgesetzte Nutzung unbedenklich.
9. Im Plangebiet ist mit Blindgängern/Kampfmittel zu rechnen. Vor der Aufnahme der Bauarbeiten ist der Kampfmittelräumdienst unter Nennung des Aktenzeichens 22.5-K 1/00 sowie der Bebauungsplan Nr. 63458/02 einzuschalten.
10. 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.
11. Das Niederschlagswasser wird vor Ort versickert.