

Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf 66453/18

Arbeitstitel: Magnusstraße in Köln-Altstadt/Nord

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

- 1.1 Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 BauGB erstreckt sich über die überbaubar und nicht überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen und umfasst die Flurstücke 575 sowie 733 und 583 (jeweils teilweise) der Gemarkung Köln, Flur 21. Teilflächen der Magnusstraße und der Alten Wallgasse, die außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen, werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.
- 1.2 Die Planzeichnung 1 umfasst die zeichnerischen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan für die öffentlichen Verkehrsflächen und den Bereich des Vorhabens bis Höhenniveau 51,8 m, 52,4 m beziehungsweise 57,1 m jeweils über NHN (Normalhöhennull) des Bauteils **A** beziehungsweise bis 57,1 m über NHN des Bauteils **B**.
- 1.3 Die Planzeichnung 2 umfasst die zeichnerischen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes für den Bereich des Vorhabens oberhalb des unter 1.2 genannten Höhenniveaus.

2. Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der überbaubar festgesetzten Fläche ausschließlich die folgenden Nutzungen zulässig sind (vertikale Gliederung):
 - Im Höhenbereich des Bauteils **A** zwischen Geländeoberfläche und 58,6 m über NHN sowie unterhalb der Geländeoberfläche Garagen und Stellplätze mit den erforderlichen Nebeneinrichtungen sowie Anlagen zur Ver- und Entsorgung.
 - Im Höhenbereich des Bauteils **B** zwischen Geländeoberfläche und 57,1 m über NHN sowie unterhalb der Geländeoberfläche Erschließungsanlagen der Wohnnutzung.
 - Im Höhenbereich des Bauteils **A** zwischen 58,6 m und 61,5 m jeweils über NHN Garagen und Stellplätze mit den erforderlichen Nebeneinrichtungen, Anlagen zur Ver- und Entsorgung sowie der Wohnnutzung dienende untergeordnete Nebeneinrichtungen und -räume (beispielsweise Abstellräume, Müllcontainer-Stellplätze).
 - Im Höhenbereich des Bauteils **B** ab 57,1 m über NHN Erschließungsanlagen der Wohnnutzung sowie Wohnungen und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.
 - Im Höhenbereich der Bauteile **A**, **C** und **D** ab 61,5 m über NHN Wohnungen und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Gebäudehöhen

Gemäß § 18 Absatz 1 BauNVO wird als oberer Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage bestimmt.

3.2 Höhe der Dachflächen

Bei der Festsetzung der zwingenden Gebäudehöhe entspricht die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage stets der Höhe der Attika (Hauptgesimshöhe/oberer Abschluss der Außenwand).

Die Höhe der baulich zugeordneten Dachfläche (einschließlich der Dachbegrünung gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7.1) kann die Höhe der Attika als Höchstgrenze erreichen soweit die Mindesthöhen für notwendige Umwehrungen (Brüstungen) nach der Landesbauordnung eingehalten werden (siehe dazu im Einzelnen auch die textliche Festsetzung Nr. 3.3).

3.3 Umwehrungen (Brüstungen) und Fassadenelemente

a) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass bei bestimmten zwingend festgesetzten Gebäudehöhen Dachterrassenbrüstungen die jeweilige Gebäudehöhe entsprechend den nachfolgenden tabellarischen Festlegungen überschreiten dürfen:

Gebäudehöhe (GH)	Bauteil	Überschreitung durch Brüstung	Brüstungshöhe (BRH) über NHN	Mindestrücksprung von der Baulinie
62,1 m	A, D	0,9 m	63,0 m	kein
62,3 m	A	0,7 m	63,0 m	0,35 m
65,2 m	A	0,9 m	66,1 m	0,35 m
65,6 m	A, D	0,7 m	66,3 m	0,35 m
69,2 m	B, C, D	0,4 m	69,6 m	0,35 m

b) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass bei der mit 62,1 m über NHN zwingend festgesetzten Gebäudehöhe des Bauteils **A** die Höhe der Attika an der Magnusstraße durch Fassadenelemente gemäß der textlicher Festsetzung Nr. 4.3 c) überschritten werden kann.

3.4 Dachaufbauten

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die mit 71,7 m über NHN zwingend festgesetzten Gebäudehöhen der Bauteile **B**, **C** und **D** beziehungsweise mit 68,5 m über NHN zwingend festgesetzte Gebäudehöhe des Bauteils **A** durch technische Dachaufbauten (beispielsweise Lüftungsanlagen, Antennen) bis zu einer Höhe von 1,0 m überschritten werden, wenn die Überschreitung auf weniger als 20 % der jeweiligen Dachfläche erfolgt. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer tatsächlichen Höhe von der Außenwand der genannten Gebäudeteile zurücktreten.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen zur Magnusstraße und zur Alten Wallgasse als Ausnahme festgesetzt, dass die nach den gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zulässigen Hinweisschilder des Parkhauses die Baugrenze beziehungsweise die Baulinien entsprechend den Festlegungen überschreiten dürfen.

4.2 Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird für die überbaubare Grundstücksfläche zur Magnusstraße als Ausnahme festgesetzt, dass die Fassadenbekleidung die äußere Baulinie ab der Höhe von 51,8 m, 52,4 m beziehungsweise 57,1 m jeweils über NHN bis zur zwingend festgesetzten Gebäudehöhe von 62,1 m beziehungsweise 69,2 m jeweils über NHN maximal 0,2 m überschreiten darf; zur Alten Wallgasse darf die Fassadenbekleidung die Baugrenze beziehungsweise die Baulinie des Bauteils **A** ab der Höhe von 52,4 bis zur Wandhöhe von 57,1 m jeweils über NHN und bis zur zwingend festgesetzten Gebäudehöhe von 62,3 m beziehungsweise 68,5 m jeweils über NHN ebenfalls maximal 0,2 m überschreiten.

4.3 Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen ferner folgende Ausnahmen festgesetzt:

- a) Im Höhenbereich des Bauteils **D** ab 64,8 m bis unterhalb 71,7 m jeweils über NHN dürfen an der Südseite Balkone die Baulinie beziehungsweise Baugrenze bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschreiten. Die Baulinie im vorgenannten Bereich darf durch eine Loggia bis zu einer Tiefe von 1,5 m unterschritten werden. Je Geschoss dürfen diese Balkone und die Loggia in der Summe ein Drittel der Fassadenlänge des Bauteils **D** nicht überschreiten. Balkone müssen zur westlichen Grundstücksgrenze einen Abstand von mindestens 3,0 m einhalten.
- b) Im Höhenbereich des Bauteils **C** ab 64,8 m bis unterhalb 68,5 m jeweils über NHN dürfen an der Südseite Loggien die Baulinie bis zu einer Tiefe von 3,0 m unterschreiten. Die Loggien dürfen in der Summe ein Drittel der Fassadenlänge des Bauteils **C** nicht überschreiten.
- c) Im Höhenbereich der Bauteile **C** und **D** ab 64,5 m bis zwingend 69,2 m jeweils über NHN dürfen Fassadenelemente den offenen Bereich zwischen den Bauteile **C** und **D** durch Überschreitung der jeweils seitlich festgesetzten Baulinie unter Einhaltung der Flucht der äußeren Baulinie des Bauteils **A** an der Magnusstraße schließen. Die textliche Festsetzung Nr. 4.2 findet entsprechende Anwendung.

5. Garagen und Stellplätze

Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO sind Garagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

6. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.1 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen zu treffen sind. Für Wandabschnitte entlang der Baulinien und Baugrenzen ohne Darstellung eines Lärmpegelbereichs und für den Bereich der Dachflächen sind Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß der vorgenannten DIN 4109 für den Lärmpegelbereich II zu treffen. Die vorgenannte Bestimmung der Lärmpegelbereiche gilt für den Fall, dass das Bauvorhaben weder von der Baulinie bzw. von der Baugrenze abweicht noch die zulässigen Gebäudehöhen und die hierzu festgesetzten Zurückstaffelungen unterschreitet. Sollte das tatsächlich beantragte Bauvorhaben eine davon abweichende Gebäudegeometrie aufweisen, ist für diesen Einzelfall im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachzuweisen.

Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn ebenfalls im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

6.2 Fensterunabhängige Belüftung

Bei Schlaf- und Kinderzimmern von Wohnungen ist bei einem Außenpegel über 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen bei allen zur Magnusstraße und zur Alten Wallgasse gerichteten Fassaden sicher zu stellen. Dies schließt die Fassaden des Einschnitts an der Magnusstraße bis zum Erreichen des Innenhofes ein.

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 werden kann.

6.3 Maisonette-Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass im Bauteil **C** im Höhenbereich zwischen 61,5 m und 68,0 m jeweils über NHN ausschließlich Wohnungen zusammenhängend über zwei Geschosse (Maisonette-Wohnungen) zulässig sind.

7. Pflanzmaßnahmen

7.1 Dachbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die jeweils oberste Dachfläche des Bauteils **A**, der Bauteile **B** und **C** zusammen sowie des Bauteils **D** mindestens zu 75 % extensiv zu begrünen sind. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

7.2 Baumpflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a sind im Plangebiet im Bereich der Magnusstraße zwei Laubbäume BF41 (GH742) im Abstand von 10 bis 15 m zu dem als zu erhalten festgesetzten Baum zu pflanzen.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 der Landesbauordnung (BauO NRW) werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen (auch sogenannte City Light Panels) sind ausschließlich an der Fassade der Magnusstraße unterhalb des Höhenbereichs von 51,8 m über NHN und nur vollständig innerhalb der als überbaubar festgesetzten Fläche zulässig. Insgesamt sind höchstens 14 Einzelanlagen zulässig. Jeder Einzelanlage darf die maximale Höhe von 1,85 m und die maximale Breite von 1,3 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Sichtflächen oder mit einer entsprechenden Beleuchtung (einschließlich Lichtprojektionen) sind nicht zulässig.

2. Hinweisbeschilderung des Parkhauses

Als Hinweisbeschilderung des Parkhauses sind zwei Wechseltransparente mit der Anzeige "Einfahrt frei/besetzt" mit einer Größe von 1,0 x 1,5 m sowie Einfahrt- und Ausfahrtzeichen mit einer Größe von 0,8 x 4,0 m zulässig. Die vorgenannten Hinweisbeschilderungen des Parkhauses dürfen entsprechend ihrer tatsächlichen Tiefe vor die Bauflucht auskragen und in den Straßenraum hineinragen.

3. Umwehrungen (Brüstungen) und Fassadenelemente

Brüstungen gemäß den textlichen Festsetzung Nr. 3.3 a) sowie Fassadenelemente gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 3.3 b) beziehungsweise 4.3 c) sind nur als transparente Konstruktionen zulässig, die eine Lichtdurchlässigkeit von mindestens 70 % aufweisen müssen (beispielsweise Stahlstabgeländer oder Glasbrüstungen).

C HINWEISE

Rechtsgrundlagen

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132).

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

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

Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende 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.

Das Profil der festgesetzten Verkehrsfläche ist nur zur Information vermerkt.

Es gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 15.12.2011 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nummer 1 vom 04.01.2012, S. 1)

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

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.

Immissionen

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen vorbelastet.

Bodendenkmal

Das Plangebiet liegt im südlichen Randbereich des römisch-frühmittelalterlichen Gräberfeldes um St. Gereon und in der mittelalterlichen Innenstadt von 1180. Alle über den Bestand hinausgehenden Bodeneingriffe für Keller und Kanäle erfordern bauvorgreifende archäologische Ausgrabungen.

Stadtbahn

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer unterirdischen Stadtbahnstrecke. Infolge des Stadtbahnbetriebes können Beeinträchtigungen durch Lärm- und/oder Erschütterungen auftreten. Mit Ankern und Verbauresten der Stadtbahnbauwerke ist zu rechnen. Sämtliche Verbauarbeiten sind mit dem Amt für Brücken und Stadtbahnbau der Stadt Köln vor Baubeginn abzustimmen.

Altlasten

Im südöstlichen Teil des Flurstückes 575 befindet sich eine Fläche, die im Kataster der Altlasten und altlastenverdächtigen Flächen als Altstandort unter der Nr. 10304 und Bezeichnung "Alte Wallgasse" erfasst ist. Es handelt sich um einen sanierten Dieselkraftstoffschaden.

Kampfmittel

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten. (Az.: 22.5-3-5315000-436/13)

Baumpflanzungen

Die Standorte zu pflanzender Laubbäume innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind nur zur Information dargestellt.