

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 59457/02
Arbeitstitel: "Östlich Vinzenzallee" in Köln-Lövenich

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet

In den allgemeinen Wohngebieten werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Servicezonen in den allgemeinen Wohngebieten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der mit "Servicezone" festgesetzten Bereiche ausschließlich Nebenanlagen, Carports, Garagen und Technikräume (Haustechnik) zulässig sind.

1.3. Fläche für Gemeinbedarf

Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Gemeinbedarf wird die Zweckbestimmung "Kindertagesstätte" (Kita) festgesetzt.

1.4. Bedingte Festsetzung

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind in den allgemeinen Wohngebieten sowie in der Fläche für Gemeinbedarf im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächenzahl (GRZ*)

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf in der Gemeinbedarfsfläche die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2. Wandhöhen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden die festgesetzten Wandhöhen (WH) – Definition gemäß § 6 Abs. 4 BauO NRW - als Mindest- und Höchstmaß bezogen auf die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkte (BP1 bis 3) festgesetzt.

2.3. Dachaufbauten

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO dürfen in den allgemeinen Wohngebieten und der Gemeinbedarfsfläche die festgesetzten Höhen, durch untergeordnete Bauteile bzw. bauliche Anlagen – z. B. Antennen, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter – auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,0 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen darf je Grundstück insgesamt 20% der Dachfläche nicht übersteigen.

3. Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. mit § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass in den allgemeinen Wohngebieten ein Vortreten von Terrassen bezogen auf die westliche Baugrenze (zwischen Servicezone und der geplanten Wohngebäude) über maximal 6,5 m der Fassadenlänge je Grundstück bis zu 3,0 m zulässig ist.

4. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete und der Gemeinbedarfsfläche Stellplätze, Carports und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Darüber hinaus sind Stellplätze auch innerhalb des gesondert festgesetzten Bereichs (St) zulässig. Ausnahmsweise sind oberirdische Stellplätze für Behinderte auch außerhalb der festgesetzten Bereiche (St) sowie der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Nebenanlagen

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 Satz 1 wird festgesetzt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete Nebenanlagen gemäß § 9 BauO NW ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

6. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.1. Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989" zu treffen. An den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen in Gebäuden auf Flächen ohne dargestellten Lärmpegelbereichen gilt der Lärmpegelbereich II. Die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten entsprechend auch jeweils an den im Vorhaben- und Erschließungsplan nächstgelegenen Fassaden. Für die als Servicezone gekennzeichneten Bereiche werden keine Lärmpegelbereiche festgesetzt.

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

6.2. Fensterunabhängige Belüftung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist in den allgemeinen Wohngebieten bei Schlaf- und Kinderzimmern von Wohnungen eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

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 in den allgemeinen Wohngebieten eingehalten werden kann.

6.3. Aktive Schallschutzmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Materialien für die Lärmschutzwand auf dem bestehenden Erdwall mit einer festgesetzten Höhe von 65,58 m ü NN so zu wählen sind, dass ein Schalldämmmaß von $R'_w \geq 25$ dB erreicht wird. Die Baukonstruktion der neu geplanten Lärmschutzwand mit der festgesetzten Höhe von 61,33 m ü NN muss eine Schalldämmung von $DL_R \geq 24$ dB (B3 nach DIN EN 1793-2) und eine Schallabsorption von $DL_S \geq 8$ dB hochabsorbierend aufweisen.

6.4. Ausschluss von Brenn- und Feuerstellen

Offene Brenn- und Feuerstellen sind ausgeschlossen. In Verbrennungsanlagen, die neu errichtet, erweitert oder umgebaut werden, dürfen feste Brennstoffe sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerzwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden.

7. Flächen zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

7.1. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist innerhalb des als "Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern" gekennzeichneten Bereichs der Baum- und Strauchbestand einschließlich eines mindestens 2,0 m breiten Krautsaums dauerhaft zu erhalten. In direkter Angrenzung von Wegen ist anstelle eines Krautsaums ein 2 m breiter Scherrasenstreifen anzulegen. In jeder Phase der Durchführung benachbarter Baumaßnahmen sind die vorhandenen Gehölzbestände vor schädigenden Einflüssen wie Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerks, Rindenverletzungen u. a. zu bewahren.

7.2. Begrünung

Gemeinbedarfsfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die Dachflächen der Gebäude flächig extensiv auf mind. 50 % der Dachfläche pro Grundstück zu begrünen sind. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die Dachflächen von Gebäuden sowie von Garagen und Carports flächig extensiv auf mind. 75 % der Dachfläche pro Grundstück zu begrünen sind. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

8. Vorhaben- und Erschließungsplan – Lage der Baukörper

Die ausgewiesenen Baukörper können in der Lage bis zu den festgesetzten Baugrenzen abweichen. Die Ausdehnung der Gebäudekörper kann von den ausgewiesenen Außenkanten jeweils um bis zu 3,0 m vergrößert und/oder verkleinert werden, wenn die festgesetzten Baugrenzen nicht überschritten werden.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Einfriedung

In den allgemeinen Wohngebieten sind Grundstückseinfriedungen zu den Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen (Fußwege/Radwege), zur öffentlichen Grünfläche sowie zur Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kita" bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Zur Vinzenzallee sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Bei der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kita" sind Grundstückseinfriedungen generell bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Dachform

In den allgemeinen Wohngebieten und der Gemeinbedarfsfläche sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von höchstens 10 ° zulässig.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Wasserschutzzone

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die auf der Grundlage des § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch Verordnung festgesetzte Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Köln-Weiler nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

D 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 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

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

Es gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 29. November 2000 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 58 vom 18. Dezember 2000, S. 473).

Vorgenannte Vorschriften und Gesetze gelten jeweils 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.

Durchführungsvertrag

Zur Realisierung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Köln und der Vorhabenträgerin abgeschlossen.

Vorbelastung

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr vorbelastet.

Bodendenkmal

Das Plangebiet befindet sich ca. 150 m westlich einer vorgeschichtlichen Wegeverbindung, dem Mauspfad, an dem sich bronze- und eisenzeitliche Gräber orientieren. Mit dem Auffinden von Gräberfeldern ist innerhalb des Plangebietes zu rechnen. Es gelten die Bestimmungen des DSchG NRW.

Kampfmittel

Die Fläche liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche wird im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren empfohlen.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

Baumschutz

Es gilt die gültige Fassung der "Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln" (Baumschutzsatzung – BSchS).

Gemäß der "Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln" (Baumschutzsatzung – BSchS) vom 01. August 2011 sind ggf. Ersatzpflanzungen für im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällende Bäume zu leisten.

Begrünungsmaßnahmen

Die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB ist zu berücksichtigen. Die Umsetzung der im Bebauungsplan formulierten Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen erfolgt nach der Anlage, die der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB vom 15. Dezember 2011 beigelegt ist. In dieser Anlage sind mit der Angabe von Kürzeln Qualitätsmaßstäbe für Begrünungsmaßnahmen der Stadt Köln formuliert, die nicht nur im Zusammenhang festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen Verwendung finden.

Niederschlagswasser

Die allgemeinen Wohngebiete (dort insbesondere die Bereiche der Servicezone) sowie die Gemeinbedarfsfläche sollen an den Mischwasserkanal angeschlossen werden. Ob das Niederschlagswasser der allgemeinen Wohngebiete mit Ausnahme der mit Servicezone gekennzeichneten Bereiche auf dem eigenen Grundstück versickert werden kann, wird in den entsprechenden nachgeordneten Verwaltungsverfahren geklärt.

Boden

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

Geeignetes standorteigenes Bodenmaterial, das bspw. im Rahmen von Erdarbeiten zur Baufreimachung anfällt, kann in Abstimmung mit der zuständigen Behörde der Stadt Köln vor Ort zum Wiedereinbau verwendet werden.

Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke

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.