

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 74500/04;

Arbeitstitel: Hyazinthenweg in Köln-Dellbrück

A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Wohnen

Zulässig sind Wohngebäude. Einzelne Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger in den Wohngebäuden sind zulässig. In dem in der Planurkunde bezeichneten Bereich sind zusätzlich die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl - GRZ

Gem. § 21 a Absatz 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Absatz 1 Nr. 22 BauGB (Gemeinschaftsstellplätze, Gemeinschaftstiefgaragen) hinzuzurechnen.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

- (1) Gemäß § 16 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 5 und § 18 Abs. 1 BauNVO sind die zulässigen Gebäudehöhen in der Planurkunde als Gebäudehöhe (GH, oberer Bezugspunkt), als Wandhöhe (WH, oberer Bezugspunkt) und als Firsthöhe (FH, oberer Bezugspunkt) über NHN festgesetzt.
- (2) Gemäß § 16 Abs. 6 i. V. m. § 18 BauNVO wird festgesetzt, dass Dachaufbauten wie technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenhäuser auf bis zu 10 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten dürfen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Absätze 2, 3 und § 18 BauNVO, § 31 Absatz 1 BauGB i.V. m. § 18 Absatz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass bei entsprechend in der Planurkunde festgesetzter Geschosshöhe III bei Hausgruppen und Doppelhäusern das dritte Vollgeschoss von einer Gebäudekante um ca. 2,7 m zurück versetzt wird. Die festgesetzten Oberkanten (OK) (vgl. Höhe baulicher Anlagen) dürfen nicht überschritten werden. Bei entsprechend in der Planurkunde festgesetzter Geschosshöhe IV am Kalkweg darf das vierte Vollgeschoss zwei Drittel des darunterliegenden 3. Vollgeschosses nicht überschreiten. Zur Einfamilienhausbebauung nach Südwesten ist dieses Geschoss zurückzusetzen. Die festgesetzten Oberkanten (OK) (vgl. Höhe baulicher Anlagen) dürfen nicht überschritten werden.

3. Nebenanlagen und Stellplätze

3.1 Nebenanlagen

- (1) In der im Bebauungsplan nach landesrechtlichen Vorgaben als ‚Vorgartenzone‘ bezeichneten Fläche sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Absatz 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 unzulässig.
Vorgartenzone ist der Bereich zwischen erschließender Wege-/ Verkehrsfläche und dieser zugewandten Hauswand.
- (2) Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 Satz 1 wird festgesetzt, dass private Nebengebäude, Gartenhäuschen und -schuppen nur in einem Streifen von 3 m Tiefe parallel zur rückseitigen Grundstücksgrenze des jeweiligen Einfamilienhausgrundstücks zulässig sind.
- (3) Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Wasser und fernmeldetechnischen Zwecken dienende Nebenanlagen sind als Ausnahme zulässig, soweit im Bebauungsplan hierfür keine Flächen explizit festgesetzt wurden (§ 14 Absatz 2 BauNVO).

3.2 Stellplätze

- (1) Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 9 Abs 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des Baugebietes oberirdische Stellplätze und Carports nur innerhalb der als Gemeinschaftsstellplätze (GSt) festgesetzten Bereiche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.
- (2) Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 9 Abs 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB wird festgesetzt, dass Garagen (Ga) nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für Garagen und ergänzend innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zulässig sind.
- (3) Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 9 Abs 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb festgesetzter Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) nur Tiefgaragen zulässig sind.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden für Einfamilienhäuser

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass die zulässige Anzahl von Wohnungen pro Wohngebäude

- beim Doppelhaus maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte,
- bei Hausgruppen maximal 1 Wohneinheit je Gebäude beträgt.

5. Telekommunikationsleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB wird festgesetzt, dass Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu führen sind.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird festgesetzt, dass die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte durch dingliche Sicherung den Anliegern, Besuchern und Kunden sowie den Versorgungsträgern der Grundstücke im jeweils damit zu erschließenden Baufeld auf den für die Erschließung heranzuziehenden Grundstücksflächen gemäß Planeintrag einzuräumen sind.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

- (1) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Außenbauteile der Gebäude entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R_{w,res}) gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 zu errichten sind. Dabei gelten für die im Bebauungsplan gekennzeichneten Fassadenabschnitte die entsprechenden Anforderungen für Lärmpegelbereiche.
Im Gebäuderiegel am Kalkweg sind Schlaf- und Kinderzimmer auf die lärmabgewandte Seite des Baukörpers zu orientieren.
Ausnahmen von Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die gemäß Planurkunde ausreichen
- (2) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird zum Schutz vor Lärm festgesetzt, dass die Gebäude in der gesamten Länge der festgesetzten Baulinie nur als durchgängige Gebäudkörper ohne Unterbrechung (geschlossene Häuserfront) zu errichten sind.

8. Flächen zum Anpflanzen bzw. mit Pflanzbindungen

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB wird das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wie folgt festgesetzt:

Maßnahme M 1 - Anpflanzung von Gehölzen, freiwachsenden Hecken und Gehölzrändern

Im Bereich der privaten Grünfläche ist der vorhandene Gehölzbestand durch eine insgesamt 345m² große Aufforstung – AX 11 (GH3131) - im nördlichen und südlichen Teil zu ergänzen.

Maßnahme M 2 – Pflanzung von Straßenbäumen

Im Bereich der geplanten Erschließungsflächen sind insgesamt 19 standortgerechte einheimische Laubbäume –BF31 (GH741) - zu pflanzen. Pro Erschließungsfläche ist nur eine Baumart zulässig.

Die Baumscheiben für die Anpflanzung von Bäumen dürfen eine Mindestgröße von 6 m² nicht unterschreiten. Die Baumscheiben sind durch Raseneinsaat oder Unterpflanzung mit bodendeckenden standortgeeigneten Pflanzen zu begrünen.

Von den dargestellten Standorten kann in einem Radius von 5 m von der verorteten Stelle abgewichen werden.

Maßnahme M 3 - Heckenpflanzungen

Abstellflächen für Müllbehälter und Gemeinschaftsstellplätze sind mit Strauchhecken – BB1 (GH411) - mit einer Flächengröße von insgesamt 270 m² zu umpflanzen.

Tiefgaragenbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass Tiefgaragen für eine intensive Begrünung mit einer Substratschicht von mindestens 55 cm zu überdecken sind.

Externe Ausgleichsfläche

Zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe durch die geplante Wohnbebauung ist eine externe Ausgleichsfläche (zwei Teilstücke) im Stadtbezirk Kalk, Gemarkung Rath, mit einer Größe von 2.250 m² als Sukzessionsfläche – HP 7 (BR 3117) aufzuwerten.

Die zur Kompensation erforderliche externe Ausgleichsfläche befindet sich am Friedhof Leimbacher Weg im Bezirk Kalk (zwei Teilstücke):

Fläche 1: Teilstück aus Gemarkung Rath, Flur 77, Flurstück 368, Größe ca. 1.450 m²

Fläche 2: Teilstück aus Gemarkung Rath, Flur 77, Flurstück 332, Größe ca. 800 m²

Dazu wird die Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und es erfolgt als Initialpflanzung eine Wieseneinsaat.

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, S. 1ff.).

9. Aufschiebende Bedingung

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Nutzung der Gebäude in den in der Planzeichnung markierten Baufenstern erst dann zulässig, wenn alle Gebäude entlang des Kalkweg bereits im Rohbau mit ihren festgesetzten Mindestwandhöhen und mit geschlossenen Fassaden realisiert sind.

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NW wird Folgendes festgesetzt:

1. Einfriedungen

Im Plangebiet sind Einfriedungen nur in Form von heimischen lebenden Hecken bis zu einer Höhe von 120 cm zulässig. Alternativ können andere begrünte Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) in gleicher Höhe verwendet werden. Einfriedungen der Standplätze für ortsfeste und Standplätze für bewegliche Abfallbehälter am Tage der Abholung sind bis zu einer Höhe von 180 cm zulässig.

2. Dachformen

Die zulässige Dachneigung für Hauptdächer beträgt maximal 40°.

3. Dachüberstände

Dachüberstände aller Art dürfen nicht mehr als 40 cm betragen. Vordächer und reine Überdachungen ohne umgehende Außenwände sind hiervon ausgenommen.

4. Dacheindeckung

- (1) Als Dacheindeckung sind nur unglasierte Dachsteine, Dachpfannen oder Dachziegel sowie Eindeckungen aus nicht glänzendem Metall in einheitlicher Färbung zulässig.
- (2) Die Eindeckung von Nebendächern ist hinsichtlich Material und Farbe identisch mit dem Hauptdach auszuführen.
- (3) Gründächer (bepflanzte Dächer) und das Anbringen von Solarkollektoren auf den Dächern in Anpassung an die Dachneigung sind zulässig.
- (4) Dacheindeckungen aus bewittertem Zink sind für Teile des Daches (z.B. Dachaufbauten) zulässig.

5. Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von Dachgauben oder Zwerchgiebeln sind zulässig. Die Länge einer Einzelgaube ist auf maximal 1,80 m, die Länge eines Zwerchgiebels auf maximal 2,50 m beschränkt. Der Abstand zwischen den Dachaufbauten und zum seitlichen Dachrand (Ortgang) muss mindestens 1,50 m betragen.

6. Stellplatzbefestigung

Zur Befestigung der ebenerdigen Stellplätze sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Sickerpflaster) mit einem Abflußbeiwert von höchstens 0,5 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

7. Haustypen

Innerhalb eines Baufeldes ist ein einheitlicher Haustyp zu realisieren.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Das gesamte Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Höhenhaus. Die Maßgaben der jeweiligen Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.
2. Bei der Realisierung der Planung sind in allen Flächen, in denen Bodeneingriffe erfolgen, bauvorgreifende archäologische Ausgrabungen erforderlich. Bei Erdingriffen in den Außenflächen, z.B. für Anpflanzungen, sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW (DSchG NW) zu beachten, die beim Auftreten archäologischer Bodenfunde eine Meldepflicht an das Römisch-Germanische Museum der Stadt Köln sowie die Erhaltung der Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand verlangen.

D. HINWEISE

1. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
2. Auf elektromagnetische Felder an Trafostationen mit einem städtischen Vorsorgewert von 1 µT für die magnetische Flussdichte wird hingewiesen.
3. Die dargestellten Straßenprofile sind nur nachrichtlich.
4. Geeignetes standorteigenes Bodenmaterial, das bspw. im Rahmen von Erdarbeiten zur Baureifmachung anfällt, kann in Abstimmung mit der zuständigen Behörde der Stadt Köln vor Ort zum Wiedereinbau verwendet werden.
5. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist für das Gebiet eine Wassermenge von 1 600 l/min. in einem Umkreis von 300 m für mind. 2 Stunden nachzuweisen. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle vor Baubeginn vorzulegen.
6. Gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung – BSchS) vom 01.08.2011 sind Ersatzpflanzungen beziehungsweise Ersatzgeldzahlungen für im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans zu fällende Bäume zu leisten, soweit diese Bäume nicht bei der Bewertung und Bilanzierung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) berücksichtigt wurden.

7. 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.
8. Vor Baubeginn im Baufeld nördlich des Dellbrücker Steinweg ist eine Standsicherheitsuntersuchung der Böschung nördlich des Baugebietes vorzunehmen.
9. – 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. 1991 I. S. 58).
– Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen –Landesbauordnung- (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256).

Für die unter Punkt 9 mit Spiegelstrich aufgeführten Gesetzestexte gelten jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung.