

Anlage 5

A. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Für das mit Wohnen 1 ausgewiesene Baugebiet sind in allen Geschossen folgende Nutzungen zulässig:
- Wohnungen
- 1.2 Für das mit Wohnen 1 ausgewiesene Baugebiet sind im Erdgeschoss ausnahmsweise folgende Nutzungen zulässig:
- der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
- 1.3 Für das mit Wohnen 2 ausgewiesene Baugebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Obergrenze der Grundfläche nach § 17 Abs. 1 BauNVO durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beschriebenen Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.
- 2.2 Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO werden im MI Garagengeschosse oder ihre Baumassen in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse oder auf die zulässige Baumasse nicht angerechnet.
- 2.3 Gemäß § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen oberhalb der Geländeoberfläche unberücksichtigt.
- 2.4 Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO wird im MI die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht.

3. Gebäudehöhen

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die maximalen Gebäudehöhen durch Dachaufbauten - wie haustechnische Anlagen, Aufzugüberfahrten und Treppenhäuser - um bis zu 3,00 m überschritten werden, wenn die Überschreitung auf maximal einem Drittel der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgt. Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante zurücktreten.

4. Baulinien, Baugrenzen

- 4.1 Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO dürfen das sechste und siebte Geschoss des Vorderhauses „Wohnen 1“ und das dritte und vierte Geschoss des Hofhauses „Wohnen 2“ von den Baulinien um bis zu 6 m zurückspringen.
- 4.2 Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO dürfen die Baulinien durch überkragende Bauteile wie Balkone, Erker und dergleichen bis zu 2,00 m überschritten werden. Zurücktretende Bauteile wie Loggien und dergleichen dürfen ebenfalls bis zu 2 m zurückspringen.
- 4.3 Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO dürfen die Baulinien auf der Hofseite auf ganzer Länge um 20 cm über- oder unterschritten werden.
- 4.4 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO dürfen die Baugrenzen durch überkragende Bauteile wie Balkone, Erker und dergleichen bis zu 2,00 m überschritten werden.
- 4.5 Pro Geschoss darf die Breite der überkragenden und zurücktretenden Bauteile in der Summe nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenbreite betragen.

5. Stellplätze

Gemäß § 12 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

6. Lärmschutz

- 6.1 Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sind an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe November 1989) entsprechend den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen zu treffen. Die entlang der festgesetzten Baugrenzen und Baulinien dargestellten Lärmpegelbereiche gelten analog für Außenbauteile, die entsprechend den textlichen Festsetzungen Nummer 4 vor- oder zurücktreten dürfen. Die hieraus resultierenden Bauschalldämm-Maße können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird. Dies gilt auch wenn sich die Möglichkeit der Unterschreitung der Bauschalldämmmaße aus einem Rücksprung hinter die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze ergibt. Die schalltechnische Untersuchung (Peutz Consult / November 2012) kann hierzu herangezogen werden.
- 6.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist für eine ausreichende Belüftung der Aufenthaltsräume, die zur Universitätsstraße orientiert sind, eine kontrollierte Wohnungslüftung mit Zuluftführung von der Hofseite erforderlich. Für solche Räume ist durch ergänzende technische Maßnahmen sicherzustellen, dass bei gekipptem Fenster ein Mittelungspegel tags von maximal 55 dB(A) in den Räumen nicht überschritten wird. Der Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu führen.
- 6.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist für die Aufenthaltsräume im ersten Obergeschoss des Hofgebäudes oberhalb der Tiefgaragenzufahrt aufgrund der Geräusche der Tiefgaragenzufahrt eine kontrollierte Lüftung vorzusehen. Auf diese Maßnahmen kann verzichtet werden, wenn durch andere Maßnahmen, wie beispielsweise eine Überdachung der Tiefgarageneinfahrt, der Beurteilungspegel von 45 dB(A) nachts nach TA Lärm vor dem geöffneten Fenster eingehalten wird. Der Nachweis ist im Genehmigungsverfahren zu führen.

- 6.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden die Dachterrassen im sechsten und siebten Geschoss des Vorderhauses „Wohnen 1“ mit drei Meter hohen und fünf Meter langen Lärmschutzwänden in Verlängerung der jeweiligen, zur Universitätsstraße hin ausgerichteten Gebäudewand ausgestattet, um diese Freibereiche vor zu großen Lärmeinwirkungen zu schützen.

7. Aufschiebende Bedingung

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Nutzung des Gebäudes „Wohnen 2“ zu Wohnzwecken erst dann zulässig, wenn das Gebäude „Wohnen 1“ bereits mit seinen festgesetzten Mindestwandhöhen und mit geschlossener Fassade realisiert ist

8. Begrünung

- 8.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind die durch bauliche Anlagen ungenutzten Grundstücksflächen bodendeckend zu begrünen und mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für die Pflanzmaßnahmen sind die Grundsätze zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß der Anlage der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a-c BauGB vom 15.12.2011 verbindlich.
- 8.2 Tiefgaragen sind mit mindestens 0,60 m Bodensubstrat zu überdecken. Für Bäume gilt eine Mindestüberdeckung von 1,20 m oder ihre Pflanzung in entsprechenden Baumtrögen.
- 8.3 Für Versorgungsleitungen ist eine Erdüberdeckung von 1,00 m erforderlich. Eine geringere Überdeckung in Abstimmung mit dem Leitungsträger ist zulässig.
- 8.4 Flachdächer sind mindestens zu 50% ihrer jeweiligen Fläche mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von 8 - 10 cm zu versehen.
- 8.5 Müllsammelbehälter sind mit Hecken abzupflanzen oder aber einzuhausen.

B. Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung bis 5 Grad zulässig.

C. Hinweise

1. Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen belastet.
2. Zur Überprüfung des Plangebietes auf Kriegsaltlasten ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.
3. Das Planungsgrundstück grenzt im Osten an das Bodendenkmal Nr. 221 – römische Gräberfelder (1. – 4. Jahrhundert n. Chr.) vor dem südlichen Westtor der CCAA entlang der Luxemburger Str. -, dass sich auch südlich des Planungsgrundstückes im Straßenland der Luxemburger Str. fortsetzt. Im Geltungsbereich des B-Plans ist noch mit vereinzelt römischen Gräbern zu rechnen, die im Rahmen der Neubebauung zu untersuchen, zu dokumentieren und zu bergen sind. Die §§ 15 – 16 DSchG NRW, die das Verhalten beim Auftreten archäologischer Funde und Befunde regeln, sind zu beachten.
4. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414).

5. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132).6. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
7. Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256).
8. Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung (Hinweise 4 - 7).
9. 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