

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 67478/02

Arbeitstitel: Amsterdamer Straße in Köln-Riehl

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 12 Abs. 3 a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

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.

Dachaufbauten

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen über NHN durch technische Dachaufbauten, wie z. B. Fahrstuhlüberfahrten, Lüftungsanlagen, Antennen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und/oder Fotovoltaik oder Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,0 m überschreiten dürfen, wenn die Überschreitung auf weniger als 20 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgt. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten. Von diesem Maß des Zurücktretens ausgenommen sind Fahrstuhlüberfahrten.

3. Stellplätze und Garagen

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

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im Plangebiet maximal 60 Stellplätze zulässig.

Innerhalb der Tiefgaragen (TG) sind außerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Flächen Lagerflächen, Technik- und Nebenräume sowie Abstellplätze für Fahrräder gemäß § 51 BauO NW bis zu einer maximalen Tiefgaragenfläche von 20% zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Überschreitung der Baugrenzen

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO dürfen Terrassen und Balkone, die je Geschoss in der Summe ein Drittel der Fassadenlänge des Gebäudes nicht überschreiten, bis zu 1,50 m über die festgesetzten Baugrenzen treten. Davon abweichend wird festgesetzt, dass Ter-

rassen und Balkone der Südfassaden der Wohngebäude B und C, die je Geschoss in der Summe 55 % der Fassadenlänge des Gebäudes nicht überschreiten, bis zu 1,50 m über die festgesetzten Baugrenzen treten dürfen.

5. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen zu treffen. Soweit die Darstellung des Lärmpegelbereichs durch Schraffur erfolgt, entspricht diese stets dem Verlauf der Baugrenzen, auch wenn sie davon aus Gründen der Übersichtlichkeit abgesetzt gezeichnet ist. Die vorgenannte Bestimmung der Lärmpegelbereiche gilt für den Fall, dass das Bauvorhaben weder 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 der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 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 der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird.

Fensterunabhängige Belüftung

Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Außenpegel über 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

Balkone und Loggien

Innerhalb des Lärmpegelbereichs V sind bei Balkonen und Loggien geeignete Schallschutzmaßnahmen vorzusehen, so dass ein Beurteilungspegel <62 dB(A) sichergestellt werden wird.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr.25 a BauGB sind Grundstücksflächen, die nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, als Vegetationsflächen wie folgt dauerhaft zu begrünen:

- Anlage einer Grünanlage mit geringem Gehölzbestand (GA222/HJ5),
- Tiefgaragen (TG) sind soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 60 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht auszubilden. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist die Vegetationstragschicht mit einer Stärke von mindestens 120 cm zu modellieren.
- Im Plangebiet sind mindestens 15 kleinkronige, standortgerechte Laubbäume (BF31/GH741; 3 bis 4 x verschult, Stammumfang mindestens 20-25 cm) zu pflanzen.
- Die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden und Gebäudeteilen sind mindestens zu 50 % extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

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).

B Gestalterische Festsetzungen

1. Dachform

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW wird festgesetzt, dass ausschließlich Flachdächer zulässig sind. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° gelten als Flachdächer. Davon ausgenommen sind die Dächer der Treppenhäuser; diese sind als flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 15° zulässig.

2. Gebäudefassaden

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW wird festgesetzt, dass die Fassaden als Putzfassaden zu erstellen sind. Andere Materialien z. B. Holz sind bis zu max. 25 Prozent je Fassadenseite zulässig. Die zur Amsterdamer Straße und zur Kinderklinik ausgerichteten Fassaden können mit sandfarbenen Ziegelsteinen verkleidet werden.

3. Einfriedungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW wird festgesetzt, dass im Planbereich Einfriedungen ausschließlich in Form von Hecken aus einheimischen Laubgehölzen oder Hecken aus einheimischen Laubgehölzen in Kombination mit Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig sind.

4. Satellitenschüssel bzw. Mobilfunkanlagen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW wird festgesetzt, dass Satellitenschüsseln nur auf dem Dach zulässig sind.

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW wird festgesetzt, dass Mobilfunkanlagen auf dem Dach nicht zulässig sind.

C HINWEISE

Rechtsgrundlagen

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132).
3. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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 Planes außer Kraft.
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. Immissionen

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärmimmissionen vorbelastet. Infolge des Stadtbahnbetriebes können Beeinträchtigungen durch Lärm und/oder Erschütterungen auftreten. Ansprüche gegen die Kölner Verkehrs-Betriebe AG können aus diesen Beeinträchtigungen nicht hergeleitet werden.

9. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt in einem Kampfgebiet. Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen wird eine Überprüfung auf Kampfmittel durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf empfohlen (Aktenzeichen: 22.5-3-5315000-315/13 und 22.5-3-5315000-466/13).

10. Boden

Sollten Materialien auf oder in eine durchwurzelbare Bodenschicht oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht gemäß § 12 Abs. 2 Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) auf- oder eingebracht werden, ist gemäß § 12 Abs. 2 BBodSchV sicherzustellen, dass die Besorgnis des Entstehens schädlicher Bodenveränderungen nicht hervorgerufen wird und mindestens eine der in § 2 Abs. 2 Nr. 1 und 3 b, c Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Bodenfunktionen nachhaltig gesichert oder wiederhergestellt wird.

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

11. Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht keine Pflicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Das anfallende Niederschlagswasser muss nach Aussage der Stadtentwässerungsbetriebe in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

12. Ersatzpflanzungen für die Fällung der unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume

Die Pflanzung der unter der textlichen Festsetzung Nr. 6 festgesetzten Bäume ist auf den Ausgleich (Ersatzpflanzungen) für die Fällung der unter die Baumschutzsatzung der Stadt Köln vom 01.08.2011 fallenden Bäume anrechenbar.

13. Artenschutz

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind als Maßnahme zur Vermeidung des Tötungstatbestandes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) notwendige Arbeiten zur Baufeldräumung (Fällung, Rodung, Abriss) auf den Zeitraum Oktober bis Anfang März eingeschränkt.

14. Durchführungsvertrag

Zur Realisierung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Köln und der Vorhabenträgerin geschlossen (Durchführungsvertrag).