
Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan-Entwurf 63451/02

Arbeitstitel: Nördlich Scheidtweilerstraße/Maarweg in Köln- Braunsfeld

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 und 7 BauNVO und § 4 Abs. 3 BauNVO sind im WA3 oberhalb des Erdgeschosses und im WA1, WA2 und WA4 bis WA 8 die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind im WA3 in den Erdgeschossen nur die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen und Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zulässig.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind im WA7 und WA8 Änderungen, mit Ausnahme von Nutzungsänderungen oder Erneuerungen an der zum Zeitpunkt der Inkraftsetzung des Bebauungsplanes genehmigten Bestandsbebauung (Getränkemarkt mit Stellplätzen an der Scheidtweilerstraße) ausnahmsweise zulässig, wenn und soweit die bestehende Geschossfläche und die bestehende Fläche für Stellplätze nicht vergrößert wird.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Geschossigkeit/ Gebäudehöhen

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die in der Planzeichnung festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen durch Aufbauten, wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Haustechnik, Geländer, Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie um maximal 1,50 m überschritten werden.

Gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO ist ein Über- oder Unterschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten zwingenden Gebäudehöhe im WA6 um 0,5 m zulässig.

2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ durch Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen, Keller- und Technikräume etc.) überschritten werden. Dabei gelten in den einzelnen Teilgebieten folgende Höchstwerte: WA1, WA6 und WA8: 0,6; WA4: 0,8; WA5: 0,9; WA2, WA3 und WA7: 0,95

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO kann die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 (3) BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Balkone zu den öffentlichen Verkehrsflächen um bis zu 1,5 m und zu privaten Flächen um bis zu 2 m überschritten werden. Terrassen im Erdgeschoss dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten.

4. Geplante Geländehöhen

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB können die in der Planzeichnung festgesetzten, geplanten Geländehöhen um maximal 0,5 m über- oder unterschritten werden.

5. Schallschutz

- 5.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB ist laut Planeintrag eine mindestens 2 m hohe Schallschutzwand zu errichten. Unterer Bezugspunkt ist die in der Planzeichnung festgesetzte geplante Geländehöhe, die durch Interpolation zu ermitteln ist
- 5.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im WA6 und WA8 Räume mit Schlaffunktion zur östlichen, lärmzugewandten Seite d.h. zum KVB- Geländes nicht zulässig.
- 5.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im WA6 und WA8 Fenster von sonstigen schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) zur östlichen, lärmzugewandten Seite des KVB- Geländes zulässig, wenn die Fenster nicht geöffnet werden können.
- 5.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind an den Südfassaden der beiden östlichen Gebäude im WA5 im 1. und 2. Obergeschoss Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109 nur dann zulässig, wenn durch besondere Schallschutzmaßnahmen in Form von vorgehängten oder seitlich angebrachten Bauelementen, die natürlich hinterlüftet sind, so dass kein geschlossener Aufenthaltsbereich entsteht, ein Beurteilungspegel von 58 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts vor den geöffneten Fenstern nach TA Lärm eingehalten wird. Das o.g. Schutzziel kann auch erreicht werden, wenn Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 nicht geöffnet werden können oder sogenannte „kalte Wintergärten“ vorgelagert werden, bei denen Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 hinter der verglasten Fassade eines nicht zu Wohnzwecken genutzten Raumes liegen oder Maßnahmen gleichwertiger Art vorgesehen werden.
- 5.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 zu treffen.
- 5.6 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im WA1, WA2, WA3, WA7 und WA8 für Räume mit Schlaffunktion, die sich zum Maarweg, zur Scheidtweilerstraße und zur in Nord- Süd- Richtung verlaufenden Fläche, die mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit zu Lasten ist, orientieren, schallgedämmte Lüftungsanlagen einzubauen.
- 5.7 Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung geringere Anforderungen an den Schallschutz nachgewiesen werden.

6. Aufschiebende Bedingung

- 6.1 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Wohnnutzung im WA5 erst dann zulässig, wenn die Bebauung im WA6 bereits mit geschlossenen Fassaden und Dächern errichtet ist.
- 6.2 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Wohnnutzung im WA 2 im Gebäudeteil, das sich zum angrenzenden Parkplatz des Getränkemarktes orientiert erst dann zulässig, wenn der in Nord- Süd- Richtung verlaufende Abschnitt der unter Punkt 5.1 festgesetzten Lärmschutzwand errichtet ist. Die Wohnnutzung im WA 5 und WA6 ist erst dann zulässig, wenn der in Ost- West- Richtung verlaufende Abschnitt der unter Punkt 5.1 festgesetzten Lärmschutzwand errichtet ist.

7. Grünordnerische Festsetzungen

Für die Pflanzmaßnahmen gelten die "Grundsätze zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135a – 135c BauGB vom 15.12.2011.

7.1 Begrünung der Freianlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind laut Planeintrag mittelkronige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (BF31 (GH741)). Für die Baumscheiben ist eine Größe von mindestens 6 qm vorzusehen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können ausnahmsweise um bis zu 3 m verschoben werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die Baugrundstücksfläche mit Ausnahme von Nebenanlagen wie zum Beispiel Zuwegungen, Müllstandplätzen, Fahrradabstellanlagen dauerhaft zu begrünen.

7.2 Begrünung der Tiefgaragen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die nicht durch Gebäude überbauten Bereiche von Tiefgaragen zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen wie zum Beispiel Zuwegungen, Müllstandplätzen, Fahrradabstellanlagen. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 0,6 m zzgl. Filter- und Drainschicht auszubilden. Im Bereich der Baumpflanzungen ist abweichend davon für Bäume 1. Ordnung eine Überdeckung von mindestens 1,5 m und für Bäume 2. Ordnung eine Überdeckung von mindestens 1,2 m vorzunehmen.

7.3 Begrünung der Dächer

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die Dächer der Gebäude mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Terrassen, Flächen für technische Aufbauten und Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie. Die Vegetationstragschicht muss eine Stärke von mindestens 8 cm aufweisen.

Gestalterische Festsetzungen

Die nachfolgenden Festsetzungen gelten für die Teilgebiete WA2 bis WA8:

1. Dachgestaltung

1.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW sind nur Flach- und Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 10 Grad zulässig.

1.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW müssen technische Aufbauten wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Haustechnik, Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Dachkante einhalten.

2. Einfriedungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW sind Einfriedungen nur in Form von Laubhecken und Zäunen in Verbindung mit hinterpflanzten Laubhecken zulässig.

3. Müllsammelplätze

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW sind die Müllsammelplätze in das Gebäude (Wandnische, Keller, Tiefgarage, o.ä.) oder in eine Nebenanlage (Müllboxen, Müllhäuschen, o.ä.) zu integrieren oder zu begrünen (Berankung, Heckeneinfassung, o.ä.).

Kennzeichnung

Das Plangebiet ist durch Gewerbelärm und Verkehrslärm vorbelastet. Für die Immissionsverträglichkeit zwischen Wohnnutzungen und Gewerbenutzungen gilt auch Ziffer 6.7 der TA- Lärm.

Hinweise

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 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 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 bis 4).
6. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
7. Artenschutz
Das Beseitigen oder das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Gehölzen ist außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September einschließlich vorzunehmen.
8. Einsicht in technische Regelwerke
DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplan-Urkunde 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 bereit gehalten.