

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 63466/02

Arbeitstitel: Leyendeckerstraße/Christianstraße in Köln-Ehrenfeld

A Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet – WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 12 Abs. 3 a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch unterirdische Garagen mit ihren Zufahrten

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche unterirdischer Garagen mit ihren Zufahrten in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf. Ausnahmsweise darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden, wenn dies zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze erforderlich ist.

2.2 Dachaufbauten

Gemäß § 16 Abs. 6 i. V. mit § 18 BauNVO wird festgesetzt, dass auf den Dächern von Gebäuden auf bis zu 20 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses Dachaufbauten wie technische Aufbauten, Treppeneinhausungen zur Erschließung von Dachterrassen, Aufzugsüberfahrten oder Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig sind. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten. Von diesem Maß des Zurücktretens ausgenommen sind Aufzugsüberfahrten.

2.3 Ausschluss von Staffelgeschossen

Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 oberhalb des jeweils in der Planurkunde festgesetzten obersten Vollgeschosses keine Staffelgeschosse zulässig sind.

3. Geländehöhe

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzte Geländehöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 entlang der Gebäudeaußenwände in einer Breite von mindestens 70 cm herzustellen ist.

4. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 festgesetzt, dass Stellplätze ausschließlich innerhalb der festgesetzten Tiefgaragen (TG) und innerhalb der als Stellplätze (St) festgesetzten Bereiche zulässig sind.

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 Fläche von 20% der verbleibenden Tiefgaragenfläche zulässig.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 festgesetzt, dass Balkone, Erker und Terrassen, die je Geschoss in der Summe ein Drittel der Fassadenlänge des Gebäudes nicht überschreiten, bis zu 1,50 m über die festgesetzten Baugrenzen treten dürfen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO wird für das WA 4 festgesetzt, dass Loggien, die je Geschoss ein Drittel der Fassadenlänge des Gebäudes nicht überschreiten, die festgesetzte Baulinie um bis zu 2,0 m unterschreiten dürfen.

6. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.1 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.

Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird.

6.2 Fensterunabhängige Belüftung

Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspegel 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.

6.3 Balkone und Loggien

Für Balkone und Loggien, die einen Beurteilungspegel > 62 dB(A) im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der v. g. Beurteilungspegel nicht überschritten wird. Dies kann beispielsweise durch entsprechende Verglasungen geschehen. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

Hinweis: Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche beruhen auf der freien Schallausbreitung.

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

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

- 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.
- Die Dachflächen des obersten Geschosses von Gebäuden und Gebäudeteilen sind extensiv mit Magerrasen oder Sedumgesellschaften zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 15 cm inklusive Filter- und Drainschicht betragen. Ausgenommen von der Dachflächenbegrünung sind haustechnisch notwendige Dachaufbauten und Befestigungselemente der Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sowie Dachterrassen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind über der Dachbegrünung zulässig.
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist der vorhandene Baum im östlichen Teil des Baugebietes dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen standortgerechten Laubbaum (BF 31/GH 741 und BF 41/GH 742) zu ersetzen.
- Im Plangebiet sind mindestens 12 klein- bis mittelkronige, standortgerechte Laubbäume (BF 31/GH 741 und BF 41/GH 742) wie folgt zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:
- WA 1: mindestens 4 klein- bis mittelkronige Laubbäume
- WA 3: mindestens 6 klein- bis mittelkronige Laubbäume
- WA 4: mindestens 2 klein- bis mittelkronige Laubbäume.
- Die Standorte zum Anpflanzen von Bäumen gemäß Planurkunde werden jeweils nur nachrichtlich dargestellt. Von den dargestellten Standorten kann abgewichen werden, sofern sich der neue Standort innerhalb des jeweiligen Baugebietes befindet.

Für die Pflanzmaßnahmen und den Erhalt des vorhandenen Baumes im WA 1 gilt die Anlage der 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).

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 werden die folgenden Geh- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt:

- L 1 – Leitungsrecht zugunsten der Entsorgungsträger
- G 2 und G 3 – Gehrecht zugunsten der Feuerwehr.

B Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW wird festgesetzt, dass ausschließlich Flachdächer zulässig sind. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° gelten als Flachdächer. Von dieser Festsetzung ausgeschlossen sind die bestehenden Backsteingebäude Leyendeckerstraße 2 d und Leyendeckerstraße 2 d-Hinterhaus. Im Falle der kompletten Neuerrichtung dieser Gebäude gilt die Flachdachfestsetzung.

2. 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.

3. Fassaden

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 mit Ausnahme der Bestandsgebäude Leyendeckerstraße 2d und Leyendeckerstraße 2d-Hinterhaus die Fassaden mit einer Putzoberfläche ausgeführt werden sollen. Es sind auch Klinker und Klinkerriemchen zugelassen.

4. Einfriedung

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW wird festgesetzt, dass Einfriedungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 ausschließlich in Form von Hecken aus heimischen Laubgehölzen oder Hecken aus heimischen Laubgehölzen in Kombination mit Stabgitterzaun, Mauern oder Winkelsteinen mit einer Höhe bis zu 1,8 m herzustellen sind. Die Höhe der Einfriedungen zum öffentlichen Raum (Leyendeckerstraße, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und öffentliche Grünfläche) wird auf max. 1,2 m begrenzt.

C Hinweise

Rechtsgrundlagen

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).

1. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132).
2. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
3. Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256)
4. Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung (Hinweise 1 – 4).
5. 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.
6. 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.

Immissionen

Das Plangebiet ist durch Gewerbe-, Schienen- und Straßenverkehrslärmimmissionen vorbelastet.

Altlastenverdachtsflächen

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist Teil der Altlastenverdachtsfläche der Stadt Köln mit der Nummer 40107. Vor der geplanten Umnutzung des Plangebietes sind Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Gleichzeitig ist ein Verwertungs- und Entsorgungskonzept für den belasteten Aushubbereich zu erstellen. Das Altlastengutachten kann hierzu herangezogen werden. Der Umfang der Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde und für das Verwertungs- und Entsorgungskonzept mit der Abteilung Immissionsschutz, Wasser- und Abfallwirtschaft der Stadt Köln abzustimmen. Vor der Aufnahme von Bautätigkeiten/Entsiegelungen müssen alle notwendigen Untersuchungen sowie das Konzept zur Bewertung eingereicht werden.

Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes ist mit Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst

bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten (Aktenzeichen: 22.5-3-5315000-379/08, 22.5-3-5315000-366/09 und 22.5-3-5315000-518/14).

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.

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.

Grundwassermessstelle

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen und in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundwassermessstellen sind in Abstimmung mit dem zuständigen Fachamt an geeigneter Stelle zu erhalten.

Durchführungsvertrag

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