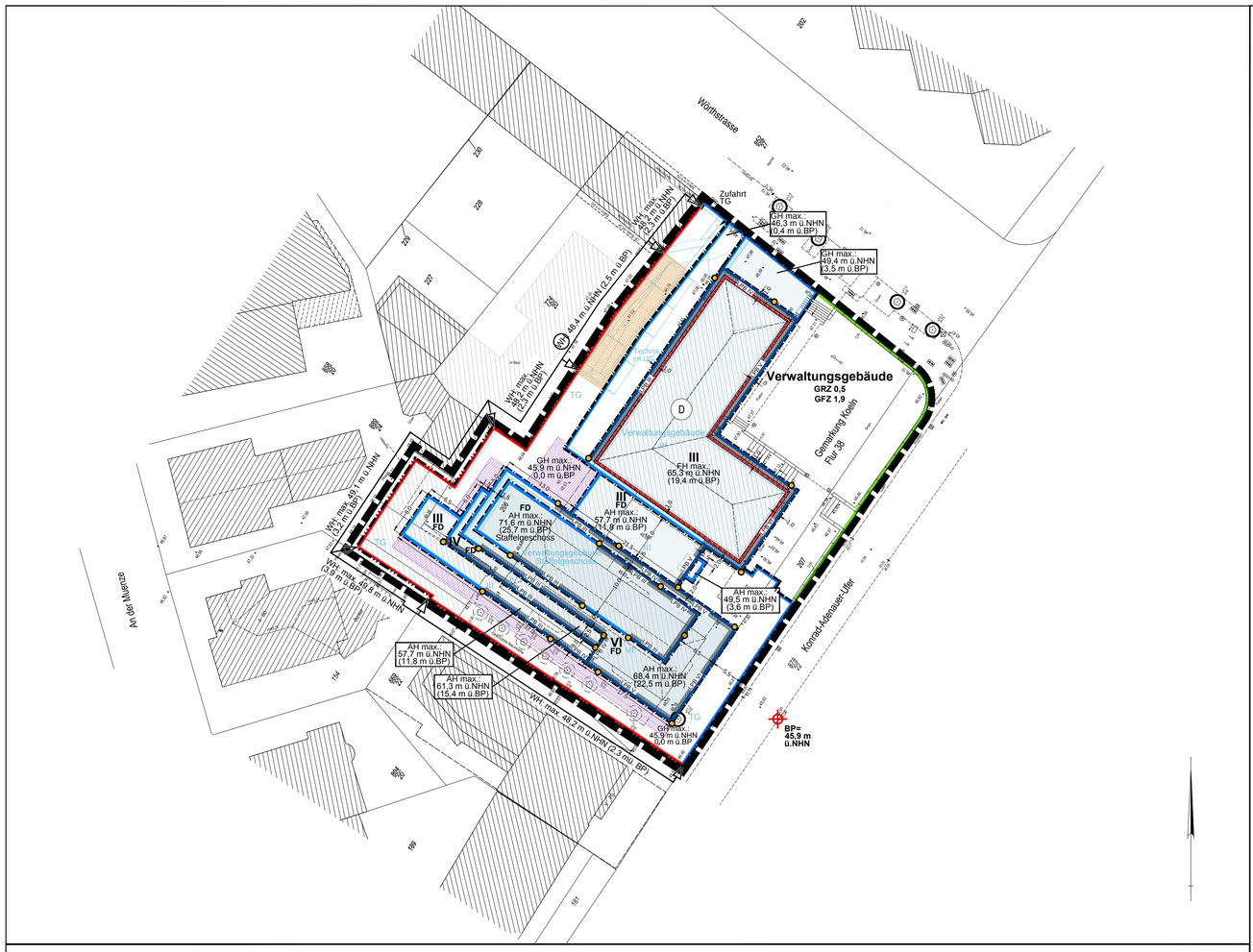
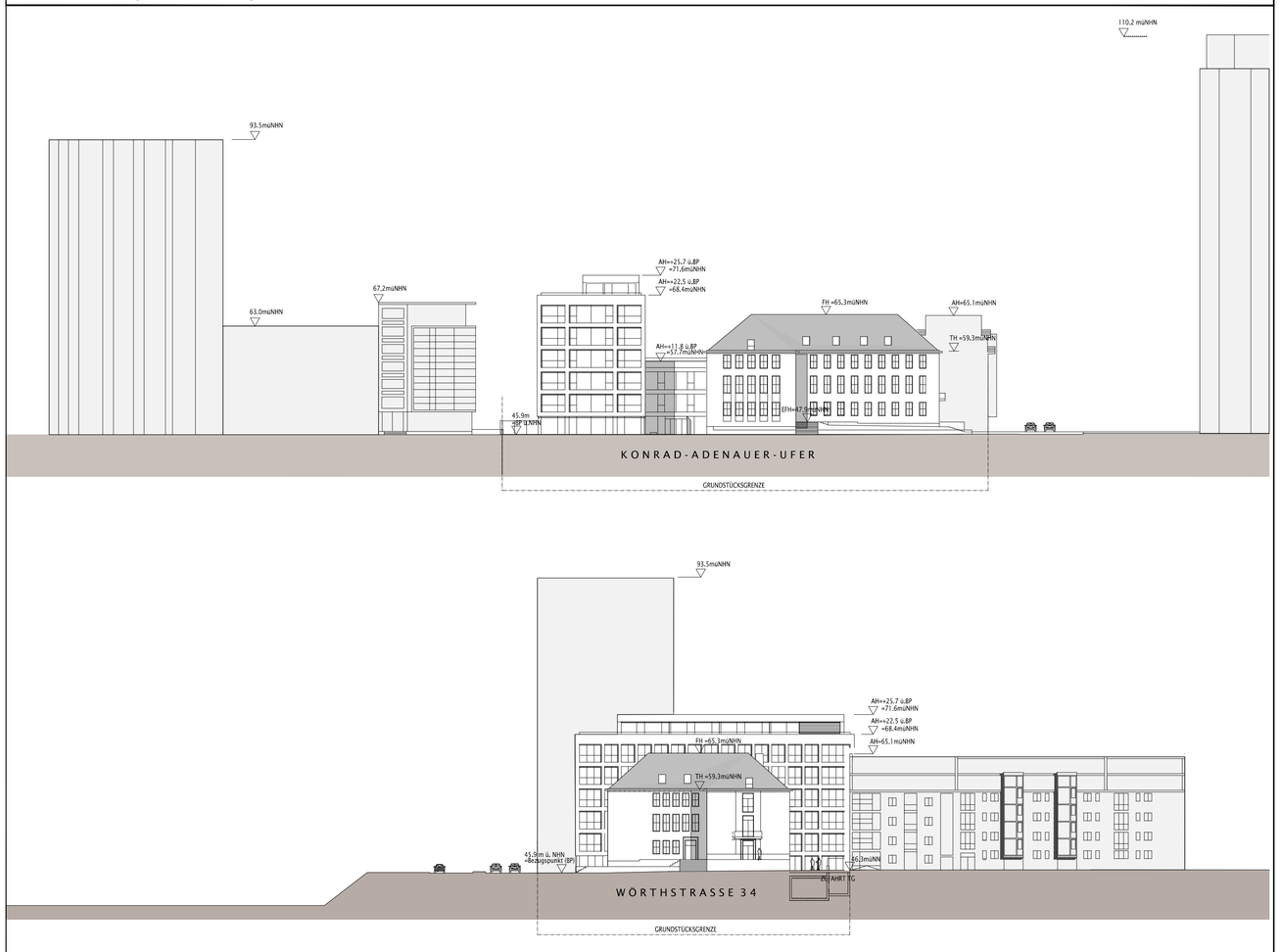


Ansichten: M. 1 : 500 (nur zur Information)



A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Verwaltungsgebäude

Innerhalb des Plangebietes sind Verwaltungsgebäude zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl

Im Plangebietgebiet darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß § 16 Absatz 2 Nummer 4 in Verbindung mit Absatz 5 BauNVO wird für die baulichen Anlagen die Höhe der Attika (Hauptgesimshöhe) für Gebäude mit Flachdächern als Höchstgrenze festgesetzt.

Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Umwehrungen der Dachterrassen im III, IV und VI Obergeschoss die jeweilige festgesetzte, maximale Attikahöhe um bis zu 0,6 m Höhe überschreiten dürfen. Diese Regelung gilt nicht für das Denkmalgebäude (Nummer 3446 der Denkmalliste der Stadt Köln).

Für technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile oberhalb des obersten Geschosses sind keine Ausnahmen von der Höhenfestsetzung zulässig.

2.3 Ausnahmeregelung für Pergola

Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im gekennzeichneten Bereich eine Pergola (mit hierfür erforderlichen Aufbauten, wie Grenzmauer usw.) die festgesetzte Gebäudehöhe bis zu einer Höhe von maximal 48,4 m über NHN überschreiten darf.

3. Maß der Tiefe der Abstandsflächen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2a BauGB beträgt das Maß der Tiefe der Abstandsfläche abweichend von der Landesbauordnung (BauO NRW) 0,5 H. Auf einer Länge der Außenwände und von Teilen der Außenwände von nicht mehr als 16 m genügt gegenüber jeder Grundstücksgrenze und gegenüber jedem Gebäude auf demselben Grundstück als Tiefe der Abstandsflächen 0,25 H, mindestens jedoch 3 m.

4. Baugrenzen

Gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 in Verbindung mit Absatz 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die Terrassen innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche die Baugrenzen überschreiten dürfen.

5. Festsetzungen zum Immissionsschutz

Lärmpegelbereiche

An den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1989, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen zu treffen.
Die hieraus resultierenden Bauschalldämm-Maße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

6. Natur und Landschaft

6.1 Mindestüberdeckung von unterbauten Freiflächen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die unterbauten Freiflächen zu mindestens 600 m² dauerhaft zu begrünen sind. Die Vegetationstragschicht im Bereich von unterbauten Flächen ist im Mittel in einer Stärke von mindestens 60 cm einschließlich Filter- und Drainschicht auszubilden.

6.2 Anpflanzung von Einzelbäumen

Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mind. zwei mittel- bis großkronige Gehölze GH741 (BF31), Stammumfang 20 cm in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die aufgrund dieser Festsetzung gepflanzten Bäume können auf die Ersatzpflanzungsverpflichtung nach Baumschutzsatzung angerechnet werden.

6.3 Dachbegrünung

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass das Flachdach des Staffelgeschosses zu mindestens 60 %, extensiv mit Sedumgesellschaften (DC 1 (NB 6243) bei einer Vegetationstragschicht von mindestens 10 cm zuzüglich weiterer technisch erforderlicher Schichten zu begrünen ist.

B gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 Nr. 1 und Absatz 4 BauO NRW werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

Dachaufbauten

Dachaufbauten für technische Einrichtungen wie Aufzüge oder Be- und Entlüftungsanlagen sowie Antennen und Satellitenanlagen sind im obersten Geschoss zu integrieren.

Umwehrungen

Die Umwehrungen der Dachterrassen sind nur als transparente Konstruktionen zulässig, die eine Lichtdurchlässigkeit von mindestens 70 % aufweisen müssen (beispielsweise Stahlstabgeländer oder Glasbrüstungen aus farblosem Glas).

Werbeanlagen

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Werbeanlagen zulässig:
- zwei Logos an der Fassade der Gebäude mit einer Größe von max. 1,0 m Höhe, max. 3,0 m Länge und 0,25 m Fassadenabstand
- zwei freistehende Stelen mit einer Größe von max. 3,0 m Höhe, max. 1,0 m Breite

Ein Überschreiten der Wandhöhe i. S. d. § 6 Abs. 4 Satz 2 BauO NRW der jeweiligen Gebäudeteile der einzelnen genehmigten Gebäude durch die Oberkante der Werbeanlage ist nicht zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Sichtflächen oder mit einer entsprechenden Beleuchtung (einschließlich Lichtprojektionen) sind nicht zulässig.

C Nachrichtliche Übernahme

Gemäß § 9 Absatz 6 BauGB wird folgende nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Regelungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

Denkmalschutz

Das Bürogebäude, Wörthstraße 34 ist nach dem Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchGNW) unter Schutz gestellt. Das Gebäude ist gemäß § 3 DSchGNW unter der Nummer 3446 in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen.

D Hinweise

Artenschutz

Laut Artenschutzprüfung vom Juli 2014 (Kölner Büro für Faunistik) ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Absatz 5 BNatSchG. Gemäß § 39 Absatz 5 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen im Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September verboten. Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes sollten zum Schutz von Nist- und Brutstätten unter naturschutzfachlicher Aufsicht durchgeführt werden.

Der Rückbau der Gebäude sollte in den Wintermonaten außerhalb der Aktivitätszeiten der Fledermäuse stattfinden. Falls ein Rückbau in der Zeit zwischen Anfang Oktober und Ende März nicht möglich sein sollte, ist eine nochmalige Kontrolle der zurückzubauenden Gebäude oder Gebäudeteile durchzuführen.

Bauschutzbereich Flughafen Köln/Bonn

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich Flughafen Köln/Bonn.

Begrünungsmaßnahmen

Die in Nr. 6 genannten Begrünungsmaßnahmen erfolgen gemäß den Grundsätzen zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß den Biotoptypen der Anlage zur Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kosteerstattungsbeiträgen nach § 135a-c BauGB vom 15.12.2011, bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 1 vom 04.01.2012 zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a - c BauGB. Die betreffenden Grundsätze sind in der Festsetzung als Kürzel gekennzeichnet.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Gebiet des Rheines. Der mittlere Wasserstand beträgt 37,9 Meter über Normalhöhennull (ü. NHN) und entspricht 3,21 Meter des Kölner Pegels. Im Rahmen des Hochwasserschutzkonzeptes der Stadt Köln ist die Schutzhöhe durchgängig auf 11,9 Meter Kölner Pegel erhöht worden. Für ggf. höhere Hochwasserstände sind Schutzmaßnahmen auf eigenem Grundstück vorzusehen.

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: 22.5-3-5315000-623/14/).

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 1600 l/min 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.

Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht keine Pflicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Das anfallende Niederschlagswasser ist in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

Sonstige Rechtsgrundlagen

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.

Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke

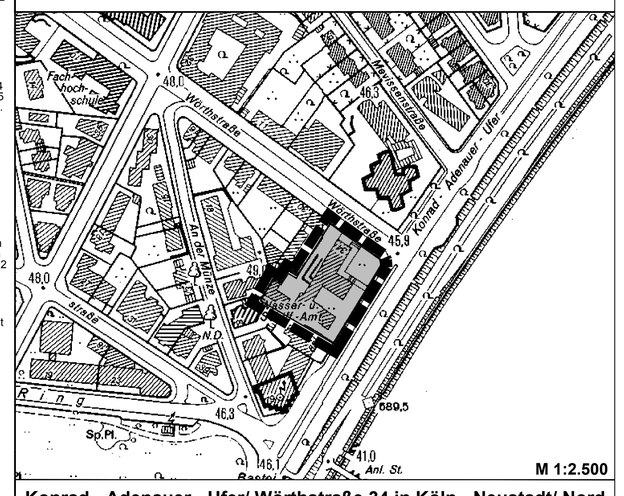
DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992 und Änderung A1 vom Januar 2001, Beuth Verlag GmbH, Berlin.

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), 26. August 1998, (GMBl Nr. 26/1998 S. 503).

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde des Bebauungsplanes 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.

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. 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 Für die Hinweise 1 bis 4 gelten jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassungen.



Konrad - Adenauer - Ufer/ Wörthstraße 34 in Köln - Neustadt/ Nord

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Entwurf Nr. 67468/03 mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Maßstab 1: 500 — 22.10.2014

0 25 50 75 100m

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

Verfahren

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanzV 90 entspricht. (Stand 28.01.2014)	Für den Planentwurf Vorhabenträger	Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 03.04.2014 nach § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen und am öffentlich bekanntgemacht worden.	Die Öffentlichkeit hat in der Zeit vom 05.06.2014 bis 20.06.2014 Gelegenheit zur Stellungnahme nach § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB erhalten.
Öffentl. best. Verm. Ing.	Köln, den Dezernat VI Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Verkehr	Vorsitzender	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag
Köln, den	Beigeordneter Köln, den	Köln, den	Köln, den
Die Planaufstellung und die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am beschlossen worden.	Der Planentwurf hat in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen.	Dieser Bebauungsplan ist vom Rat in seiner Sitzung am nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.	Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.
Vorsitzender	Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag	Oberbürgermeister	Oberbürgermeister
Köln, den	Köln, den	Köln, den	Köln, den

Zeichenerklärung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Verwaltungs-gebäude	Art der baulichen Nutzung
II	Geschosszahlen
GRZ 0,5	Grundflächenzahl
GFZ 1,9	Geschossflächenzahl
FH max.:	maximale Firsthöhe
GH max.:	maximale Gebäudehöhe
AH max.:	maximale Attikahöhe
WH max.:	maximale Wandhöhe
WH	zwingende Wandhöhe
FD	Flachdach
	Baulinie
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
	Zufahrt Tiefgarage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhaben-bezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes
	siehe Textliche Festsetzung Nr. 4
	siehe Textliche Festsetzung Nr. 2.3
LPB IV	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Hinweise

BP= 45,9 m ü.NHN	Bezugspunkt über NHN
NHN	Normalhöhennull

nachrichtliche Übernahme

D	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

Vorhaben- und Erschließungsplan

	Städtebauliches Konzept
II	Geschosszahlen
TG	Tiefgarage

Bestand

	vorhandene Gebäude
	Durchfahrt
I,III	Zahl der Vollgeschosse
S,W	Dachform
	Baum
	geschützter Einzelbaum
	Bahngleise
	Bordstein
	topografische Begrenzung
	Flurstücksgrenze
	Flurgrenze
× 46.71	vorhandene Höhenlage über NN