

## **Textliche Festsetzungen**

zum Bebauungsplan-Entwurf 66458/12;

Arbeitstitel: **Bildungslandschaft Altstadt-Nord in Köln-Altstadt/Nord**

---

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 5 BauGB werden in den Flächen für Gemeinbedarf die unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Die Zweckbestimmung "Verbundeinrichtung A" bezeichnet die gemeinschaftliche Nutzung eines oder mehrerer Gebäude als Mediathek und Bibliothek, Selbstlernzentrum, Klausur- und Lernräume durch die Einrichtungen des Bildungsverbundes "Bildungslandschaft Altstadt-Nord". Die Zweckbestimmung "Verbundeinrichtung B" bezeichnet die gemeinschaftliche Nutzung eines oder mehrerer Gebäude als Mensa, Cafeteria, Ateliers (schulische Werkstätten), Lernräume, Aufenthaltsräume und Büroräume durch die Einrichtungen des Bildungsverbundes "Bildungslandschaft Altstadt-Nord".

### **2 Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Gemäß § 16 Absatz 6 i. V. m. § 16 Absatz 2 Nummer 4 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Außenwandhöhen durch technische Anlagen um bis zu 2,40 m ausnahmsweise zulässig. Das genannte Maß ist das maximale Anlagenmaß und ist von der Oberkante der Dachhaut zu bemessen. Technische Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante zurückspringen. Ausnahmsweise zulässig sind jedoch Aufzugsüberfahrten, die direkt an die Fassadenebene grenzen.

Technische Anlagen sind je Dachfläche auf insgesamt bis zu 30 % dieser Fläche zulässig. Photovoltaikanlagen bis zu einer Anlagenhöhe von 1,50 m sind je Dachfläche auf insgesamt bis zu 80 % dieser Fläche zulässig.

- 2.2 Fläche für den Gemeinbedarf entlang der Vogteistraße

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Absatz 2 BauNVO durch die Grundflächen der im § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden kann.

### **3 Grünfestsetzungen**

- 3.1 Für die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte, nicht überbaubare Fläche für den Gemeinbedarf am südwestlichen Rand der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - (Klingelpützpark) gelten nach § 9 Absatz 1 Nummer 25 a und b BauGB folgende Festsetzungen:
- Die Fläche ist zu mindestens 70% mit Rasen (EA31 (LW41112)) sowie einheimischen und standortgerechten Sträuchern (anteilig mindestens 10%, BB1(GH51)) zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
  - Pflanzung und dauerhafter Erhalt von mindestens drei Laubbäumen (BF31 (GH741)).

## **4 Festsetzungen über die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich**

### **4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans:**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB und § 9 Absatz 1 a Satz 1 BauGB werden auf der als Maßnahmenfläche gekennzeichneten Fläche im östlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - (Ecke Plankgasse/Vogteistraße innerhalb des Klingelpützparcs) folgende Maßnahmen als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft auf der gekennzeichneten ausgleichspflichtigen Eingriffsfläche (Vogteistraße) festgesetzt:

- Entsiegelung von 648 m<sup>2</sup> Fläche
- Herstellung einer neuen Vegetationsfläche mit Raseneinsaat (EA31 (LW41112))

### **4.2 Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans:**

Gemäß § 9 Absatz 1a Satz 2 BauGB werden die außerhalb des Bebauungsplanes liegenden städtischen Flurstücke 1496 in Flur 64 der Gemarkung Kriel (Ausgleichsfläche Grünzug West Stüttgenweg), 221 in Flur 38 der Gemarkung Köln (Ausgleichsfläche Clever Straße) sowie 132 in Flur 33 der Gemarkung Köln (Ausgleichsfläche Sachsenring) als Ausgleichsflächen für Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet.

Entsprechend des Umfangs des jeweiligen Eingriffs ergibt sich die Zuordnung des Ausgleichs wie folgt:

- Dem Eingriff auf der als Eingriffsfläche gekennzeichneten Fläche entlang der Kyo-tostraße wird die Ausgleichsmaßnahme auf der Ausgleichsfläche Clever Straße sowie die Ausgleichsmaßnahme auf der Ausgleichsfläche Sachsenring zugeordnet.
- Dem Eingriff auf der als Eingriffsfläche gekennzeichneten Fläche entlang der Vogteistraße wird die Ausgleichsmaßnahme auf der Ausgleichsfläche Grünzug West Stüttgenweg sowie die Ausgleichsmaßnahme auf der als Maßnahmenfläche gekennzeichneten Fläche im östlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - (Ecke Plankgasse/Vogteistraße innerhalb des Klingelpützparcs) zugeordnet.

Folgende Ausgleichsmaßnahmen sind auf den von der Gemeinde bereit gestellten Grundstücken vorgesehen:

- Auf der Fläche des Flurstücks 1496, Gemarkung Kriel, Flur 64 (Ausgleichsfläche Grünzug West Stüttgenweg), wird eine Fläche von 437 m<sup>2</sup> mit einem Feldgehölz bepflanzt (BA11 (GH631)).
- Auf der Fläche des Flurstücks 221, Gemarkung Köln, Flur 38 (Ausgleichsfläche Clever Straße), werden elf Teilflächen in einer Größenordnung von insgesamt 625 m<sup>2</sup> entsiegelt und mit Rasen eingesät (EA31 (LW 41112)); zusätzlich werden fünf Laubbäume gepflanzt (BF41 (GH742)).
- Auf der Fläche des Flurstücks 132, Gemarkung Köln, Flur 33 (Ausgleichsfläche Sachsenring), werden zwei Teilflächen in einer Größenordnung von insgesamt 500 m<sup>2</sup> entsiegelt und mit Rasen eingesät (EA31 (LW 41112)).

## **5 Dachbegrünung**

- 5.1 Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 a BauGB wird festgesetzt, dass mindestens 60% einer jeweiligen neu errichteten Flachdachfläche extensiv zu begrünen sind mit einer Substrathöhe von mindestens 8 cm. Dachflächen bis zu einer Neigung von 5 Grad gelten als Flachdächer. Dachflächen, die zu mindestens 80% als Dachterrasse genutzt werden, sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

## **6 Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

- 6.1 Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe November 1989, Beuth Verlag GmbH Berlin) zu treffen.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

## **GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

1. Für die als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzte, nicht überbaubare Fläche für den Gemeinbedarf am südwestlichen Rand der öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - (Klingelpützpark) gilt nach § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 86 Absatz 1 Nummer 4 und 5 BauONRW folgende Festsetzung:  
Bauliche Einfriedungen, zum Beispiel Zäune, sind nicht zulässig.

## **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Gemäß § 9 Absatz 6 BauGB werden folgende Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

Das nach Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Schutz gestellte Baudenkmal der ehemaligen Grundschule am Gereonswall (laufende Nummer 4980).

## **HINWEISE**

Für den Bebauungsplan sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

1. Das gesamte Planungsgebiet liegt innerhalb der mittelalterlichen Innenstadt von 1180. Teilflächen entlang den Straßen Klingelpütz und Vogteistraße erstrecken sich über römischen Gräberfeldern. Deswegen ist innerhalb des Plangebietes mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Die angemessene Berücksichtigung des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege nach § 1 Absatz 3 DSchG NRW erfordert es, dass im Vorlauf aller über den aktuellen Bestand hinausgehenden Bodeneingriffe (Unterkellerungen, Kanalbauten, Leitungsverlegungen) abzustimmen ist, ob archäologische Ausgrabungen durchzuführen sind.

Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen die Archäologische Bodendenkmalpflege bei der Stadt Köln einzuschalten.

2. Innerhalb des Plangebietes ist mit Kriegsaltslasten zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten (Az.: 22.5-3-5315000-263/10).
3. Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt.

4. 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.
5. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414).
6. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132).
7. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
8. Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256).
9. Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung (Hinweise 5 - 8).
10. Es gilt die BSchS der Stadt Köln vom 01.08.2011, veröffentlicht im Amtsblatt Nummer 34 vom 17.08.2011, Seite 714.
11. Es gilt die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen der Stadt Köln vom 15. Dezember 2011, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Köln Nummer 1 vom 04.01.2012, Seite 1 ff. Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt nach der Anlage, die dieser Satzung gemäß §§ 135 a bis 135 c BauGB vom 15.12.2011 beigelegt ist. In dieser Anlage sind mit der Angabe von Kürzeln (zum Beispiel BF 31) Qualitätsmaßstäbe für Begrünungsmaßnahmen der Stadt Köln formuliert, die nicht nur im Zusammenhang festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen Verwendung finden.
12. 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.
13. Der landschaftspflegerische Fachbeitrag, erstellt durch Ing.-Büro für Garten- und Landschaftsplanung Ingrid Rietmann, A. Homann, Königswinter, Juli 2012 - Dezember 2013, ist Bestandteil der Planung.
14. Eine Artenschutzprüfung wurde im Dezember 2011 durchgeführt. Bei Beachtung der dort angegebenen Vermeidungsmaßnahme (Durchführung von Baumfäll- und Rodungstätigkeiten im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar) werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 BNatSchG nicht verletzt