

## **Textliche Festsetzungen – Entwurf**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf 62452/02**

**Arbeitstitel: Braunsfelder Markt in Köln-Braunsfeld**

---

### **A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB**

##### **1.1 Wohnen/Gewerbe**

Innerhalb des mit "Wohnen/Gewerbe" festgesetzten Bereiches sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- einzelne Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger in den Wohngebäuden
- Büro
- Gastronomie
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke
- Marktplatz

Innerhalb des Gebäudes A ist im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss die Wohnnutzung ausgeschlossen.

##### **1.2 Wohnen**

Innerhalb des mit "Wohnen" festgesetzten Bereiches sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- einzelne Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger in den Wohngebäuden
- Marktplatz

##### **1.3 Bedingte Festsetzung**

Gemäß § 12 Absatz 3a i. V. m. § 9 Absatz 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB**

##### **2.1 Dachaufbauten**

Gemäß § 16 Absatz 6 i. V. mit § 18 BauNVO wird festgesetzt, dass Dachaufbauten wie technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenhäuser auf bis zu 20 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten dürfen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten.

### **3. Überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 BauGB**

#### **3.1 Baulinien**

##### **3.1.1 Abschirmelemente (westliche Baulinie)**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der westlichen Plangebietesgrenze in besonders gekennzeichneten Bereichen (Abschirmelemente) als Ausnahme festgesetzt, dass die Baulinie auf der gesamten Höhe durch Öffnungen bis zu einer Größe von 4,0 m Tiefe und 5,5 m Breite unterschritten werden darf. Ausnahmsweise sind in gekennzeichneten Bereichen Wandöffnungen bis zu einer Größe von 5,1 m Höhe und 5,6 m Breite zulässig.

##### **3.1.2 Loggien / Balkone im 2. und 3. Obergeschoss (westliche Baulinien)**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der westlichen Fassaden der Gebäude C bis E als Ausnahme festgesetzt, dass die Baulinie im 2. und 3. Obergeschoss (OG) durch die Loggien und Balkone bis zu einer Größe von 6,0 m Tiefe und 3,0 m Breite unterschritten werden darf.

Die westliche Baulinie des Gebäudes B darf im 2. und 3. Obergeschoss für Loggien und Balkone auf der gesamten Gebäudelänge bis zu einer Tiefe von 2,5 m unterschritten werden.

##### **3.1.3 Loggien im 2. bis 5. Obergeschoss (nördliche Baulinie)**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der nördlichen Fassade des Gebäudes A als Ausnahme festgesetzt, dass die Baulinie im 2., 3., 4. und 5. Obergeschoss (OG) durch die Loggien bis zu einer Größe von 2,0 m Tiefe und 7,0 m Breite unterschritten werden darf.

##### **3.1.4 Stützen im Erdgeschoss (östliche Baulinien)**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen im Erdgeschoss entlang der östlichen Fassaden der Gebäude A bis E als Ausnahme festgesetzt, dass die Baulinie durch Stützen für die oberen Geschosse bis zu 2,0 m überschritten werden darf.

##### **3.1.5 Balkone Gebäude A und B (östliche Baulinie)**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen entlang der östlichen Fassaden der Gebäude A und B als Ausnahme festgesetzt, dass die Baulinie durch Balkone in den durch "Baulinien für Balkone" gekennzeichneten Bereichen überschritten werden darf.

##### **3.1.6 Vordächer Gebäude A bis E**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen der Gebäude A bis E als Ausnahme festgesetzt, dass die Baulinie durch Vordächer in den durch "Baulinien für Vordächer" gekennzeichneten Bereichen überschritten werden darf.

#### **3.2 Baugrenzen**

##### **Vordach Achener Straße**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Absatz 3 Satz 2 BauNVO darf entlang der südlichen Gebäudefassade des Gebäudes A ein Vordach die festgesetzte Baugrenze überschreiten und über die öffentliche Verkehrsfläche (Achener Straße) hinausragen. Das Vordach darf eine Größe von maximal 12,0 m Länge und maximal 3,0 m Tiefe nicht überschreiten sowie die Lichte Höhe zum Gehweg von 5,8 m nicht unterschreiten.

### **3.3 Balkonzonen**

Die im VEP dargestellten Balkone können in Lage und Ausdehnung verändert werden, sofern sie innerhalb des als "Baulinie für Balkone" gekennzeichneten Bereichs liegen.

### **3.4 Vordachzonen**

Die im VEP dargestellten Vordächer können in Lage und Ausdehnung verändert werden, sofern sie innerhalb des als "Baulinie für Vordächer" gekennzeichneten Bereichs liegen.

## **4. Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Absatz 6 BauNVO wird für die mit "Wohnen/Gewerbe" und "Wohnen" gekennzeichneten Bereiche festgesetzt, dass Stellplätze ausschließlich in unterirdischen Anlagen (Tiefgarage) zulässig sind. Ausnahmsweise sind oberirdisch bis zu sieben Stellplätze für die Clarenbach-Kirchengemeinde 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% je Tiefgaragengeschoss zulässig.

## **5. Festsetzungen zum Immissionsschutz gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB**

### **5.1 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen**

Gemäß § 9 Absatz 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.

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

### **5.2 Grundrissorientierung Gebäude A**

Für das Gebäudes A wird festgesetzt, dass die Anordnung schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) nach Süden (zur Aachener Straße) nicht zulässig ist.

Ausnahmsweise können schutzbedürftige Räume nach Süden (zur Aachener Straße) ausgerichtet werden, wenn die jeweilige Wohnung über mindestens ein Fenster in einem schutzbedürftigen Raum verfügt, das innerhalb des Lärmpegelbereiches IV oder kleiner liegt.

### **5.3 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 Maßnahmen muss sichergestellt werden, dass der v. g. Beurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

### **5.4 Fensterunabhängige Belüftung**

Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Außenpegel (an der äußeren Fassadenseite) 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.

### **5.5 Lüftungsanlagen**

Für die zur Aachener Straße ausgerichteten Wohnungen des Gebäudes A sind Lüftungsanlagen nur mit Ansauung der Luft von der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig.

## **6. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 a und b BauGB**

### **6.1 Private Grünfläche**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 a und b BauGB ist innerhalb der privaten Grünfläche die bestehende Vegetation (BA3\_9/ GH 621) dauerhaft zu erhalten.

### **6.2 Baumpflanzung**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 a und b BauGB sind innerhalb der mit "Wohnen/Gewerbe" und "Wohnen" gekennzeichneten Bereiche mindestens 17 standortheimische Laubbäume (BF 31/GH741) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **6.3 Hecken**

Bei Pflanzung einer Hecke innerhalb der mit "Wohnen/Gewerbe" und "Wohnen" gekennzeichneten Bereiche sind ausschließlich freiwachsende Hecken (BB 1 (GH 411) oder Schnitthecken (BD 3 (GH 412)) zulässig.

### **6.4 Rasenflächen oberhalb der Tiefgarage**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 a und b BauGB sind innerhalb des mit "Wohnen" gekennzeichneten Bereiches jeweils südlich der Gebäude D und E Rasenflächen von mindestens 110 qm (auch als Teilflächen mit einer Gesamtgröße von mindestens 110 qm) durch Raseneinsaat (EA 31/LW 41112) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Vegetationstragschicht im Bereich von unterbauten Flächen ist im Mittel in einer Stärke von mindestens 80 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht auszubilden. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist die Vegetationstragschicht mit einer Stärke von mindestens 120 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht in einer Größe von 15 qm pro Baum zu modellieren.

## 6.5 Dachbegrünung

Flachdächer der Abschirmelemente (AE) sind zu mindestens 80 %, extensiv mit Sedumgesellschaften (DC 1 (NB 6243) bei einer Vegetationsschicht von mindestens 10 cm zu begrünen.

Flachdächer der Gebäude A bis E sind zu mindestens 60 %, extensiv mit Sedumgesellschaften (DC 1 (NB 6243) bei einer Vegetationsschicht von mindestens 8 cm zu begrünen.

## B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

### Dachform

Die Gebäude sind mit Flachdächern mit maximal 5° Dachneigung zu errichten.

### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Gebäude A, B und C zulässig.  
Folgende Werbeanlagen sind zulässig:

Clarenbachplatz:

- Schriftzüge aus Einzelbuchstaben oder als Werbeschild mit einer Größe von maximal 0,4 m Höhe und maximal 4,0 m Länge.
- Ausstecker jeweils mittig über Fassadenstützen mit einer Größe von maximal 0,4 m Höhe und maximal 0,8 m Länge (Bezugsachse: Mitte Schriftzug). Ausstecker sind jeweils im Sturzbereich über der Fassade Erdgeschoss anzubringen.
- Gebäude C: eine vertikale Werbeanlage als Schriftzug aus Einzelbuchstaben oder als Werbeschild mit einer Größe von maximal 8,1 m Höhe, maximal 1,0 m Breite und maximal 25 cm Tiefe sowie maximal 25 cm Fassadenabstand. Ausstecker sind nicht zulässig.

Aachener Straße:

- Gebäude A: eine vertikale Werbeanlage als Schriftzug aus Einzelbuchstaben oder als Werbeschild mit einer Größe von maximal 9,3 m Höhe, maximal 1,2 m Breite und maximal 25 cm Tiefe sowie maximal 25 cm Fassadenabstand. Ausstecker sind nicht zulässig.

Ein Überschreiten der Wandhöhe (siehe Definition § 6 BauO NW Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss) der einzelnen genehmigten Gebäude durch die Oberkante der Werbeanlage ist nicht zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig. Freistehenden Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Sichtflächen oder mit einer entsprechenden Beleuchtung (einschließlich Lichtprojektionen) sind nicht zulässig. Beleuchtung der Werbeanlagen durch außenliegende Lichtstrahlsysteme, inklusive auskragende Tragkonstruktionen ist nicht zulässig.

## **C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

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

### **1. Denkmalschutz**

#### **Köln-Frechen-Benzelrather-Eisenbahn / Stations- und Stellwerkhäuschen**

Die nach dem Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSchGNW) unter Schutz gestellte Köln-Frechen-Benzelrather-Eisenbahn mit der gesamten Streckenführung der Eisenbahn sowie dem Stations- und Stellwerkhäuschen, Aachener Straße 460. Diese sind gemäß § 3 DSchGNW unter der Nummer 7116 in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen.

#### **Turm der Clarenbachkirche**

Der nach dem Denkmalschutzgesetzes Nordrhein-Westfalen (DSchGNW) unter Schutz gestellte Turm der Clarenbachkirche, Aachener Straße 458. Dieser ist gemäß § 3 DSchGNW unter der Nummer 8460 in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen.

### **2. Bahnanlagen**

Die gemäß § 76 Verwaltungsverfahrensgesetz NRW (VwVfG NRW) i. V. m. §§ 18 und 20 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) planfestgestellte Fläche für Bahnanlagen.

## **D HINWEISE**

### **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, (GMBI 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.

### **Artenschutz**

Laut Artenschutzprüfung vom Dezember 2013 (M & P Genova GmbH) und der Fledermausuntersuchung vom Oktober 2013 (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.

### **Begrünungsmaßnahmen**

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

Bei Eingriffen in die private Grünfläche, beispielsweise durch Flächeninanspruchnahme für andere Zweckbestimmungen (zum Beispiel Bodenauskoffnung und Versiegelung für Verkehrswege) ist vor Beginn der Bautätigkeiten das Umwelt- und Verbraucherschutzamt – Abteilung Boden- und Grundwasserschutz – der Stadt Köln zu informieren, da sich südlich Altablagerungen (Nummer 30401 und 30401\_001) befinden. Die Anforderungen des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

### **Erschütterungen**

Das Plangebiet liegt im Bereich der Erschütterungsimmissionen aus dem Schienenverkehr. Zum Schutz der Nachtzeit sind Maßnahmen zur Schwingungsentkopplung in Bereichen mit Aufenthaltsräumen in den Plangebäuden oder am Gleiskörper erforderlich.

### **Kampfmittel**

Innerhalb des Plangebietes ist mit Kriegsaltslasten zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.

### **Löschwasserversorgung**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 1.600 l/min in einem Umkreis von 300 m über einen Zeitraum mindestens zwei 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.

### **Stromversorgung**

Zur Sicherstellung der Stromversorgung ist im Plangebiet eine Trafostation erforderlich. Der genaue Standort wird im Rahmen der späteren Abstimmung zur Verwirklichung der städtebaulichen Maßnahmen festgelegt (z. B. im Wege einer Planvereinbarung).

### **Sonstige Rechtssetzungen**

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.

### **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.