

## Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf 67468/03

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

---

### 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 Plangebiet 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 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 m<sup>2</sup> 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.

##### **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.

##### **Umwehungen**

Die Umwehungen 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**

Es liegt eine Artenschutzprüfung (ASP) des Kölner Büros für Faunistik aus Juli 2014 vor. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden durch die Realisierung des geplanten Vorhabens nicht erfüllt, wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt werden:

- Zur Vermeidung der Beschädigung oder Zerstörung von Nestern und Eiern brütender Vögel sowie zur Vermeidung der Tötung von Individuen wildlebender Vogelarten darf die Beseitigung der Vegetationsschicht (Rodung von Bäumen und Beseitigung von Fassadengrün) nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.
- Zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen darf der Rückbau von Gebäuden in der Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September nur nach fachgutachterlicher Kontrolle der zurückzubauenden Gebäude oder Gebäudeteile erfolgen. Sollten hierbei Einzelquartiere von Fledermäusen nachgewiesen werden, ist der Ausflug der Tiere abzuwarten und sind die Quartiere danach zu verschließen.

### **Bauschutzbereich Flughafen Köln/Bonn**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich Flughafen Köln/Bonn.

### **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.

## **Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich im überschwemmungsgefährdeten Gebiet des Rheines. Der mittlere Wasserstand beträgt 37,9 Meter über Normalhöhennull (ü. NHN) und entspricht 3,2 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 Rechtsetzungen**

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, (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.

## **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.