

**Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan)
Nummer 75498/02;
Arbeitstitel: Von-Quadt-Straße in Köln-Dellbrück**

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Es sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
 - Räume für die Berufsausübung freiberuflicher Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben (i.S.v. § 13 BauNVO).
- 1.2 Das Baufeld 2 (siehe Planeintrag) ist gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 7 BauGB ausschließlich für Wohnungen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung (Hinweis: Förderweg B) gefördert werden, vorgesehen.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO
- im Bereich 1a bis GRZ 0,87
 - im Bereich 1b bis GRZ 0,6
 - im Bereich 2a bis GRZ 0,7
 - im Bereich 2b bis GRZ 0,5
 - im Baufeld der Kita bis GRZ 0,6
- überschritten werden.
- 2.2 Staffelgeschosse gemäß § 2 Absatz 5 BauO NRW sind oberhalb der in der Planzeichnung jeweils als Höchstmaß festgesetzten Geschosshöhe nicht zulässig. Dies gilt gleichermaßen für Staffelgeschosse als Vollgeschoss und als Nicht-Vollgeschoss. Abweichend hiervon ist bei den beiden Gebäuden an der Von-Quadt-Straße, links und rechts der Planstraße (gemäß Planeintrag), ein Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss oberhalb der festgesetzten Geschosshöhe III zulässig.

3. Bauweise

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen**
(§ 9 Absatz 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)

Hinweis:

Für die Pflanzmaßnahmen gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 04. Januar 2012, S. 1ff.).

4.1 Einzäunung

Die privaten und öffentlichen Grundstücke sind gegenüber der durch Planzeichen festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur

und Landschaft mit integrierten transparenten Zaunanlagen (z.B. Maschendraht, Stabgitterzaun oder ähnlich) in einer Höhe bis 2,00 m einzuzäunen.

4.2 Pflanzung von Straßenbäumen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a) BauGB)

Im Straßenraum sind insgesamt acht hochstämmige Laubbäume - BF31 (GH741) - in Verbindung mit straßenparallelen Parkplätzen zu pflanzen und zu pflegen. Die Artenauswahl soll nach der Kölner Straßenbaumliste erfolgen; beispielsweise kommen kleinkronige Winterlinde (*Tilia Cordata* 'Rancho'), *Ulmus Hybride* 'New Horizon' oder Feld-Ahorn (*Acer campestre* 'Elsrijk') in Frage. Die Bäume sind mit einem Mindest-Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6 qm aufweisen. Flächen im Kronenbereich der betreffenden Bäume sind möglichst mit minderversiegelnden Materialien (ungebundene Decken, Fugenpflaster, Rasenpflaster) anzulegen.

4.3 Bestehende Gehölze und Gehölzflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 b) BauGB)

Die durch Planzeichen zum Erhalt vorgesehenen bestehenden Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle und Baumfällungen sind entsprechend der jeweiligen Baumart oder äquivalent bzw. nach Maßgabe der BSchS zu ersetzen. Regelungen nach anderen gesetzlichen Vorgaben, beispielsweise zur Verkehrssicherungspflicht, bleiben unbenommen.

4.4 Innerhalb der mit dem Planzeichen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgrenzten Flächen sind sämtliche oberirdischen und unterirdischen Bauwerke und Bauteile zu entfernen und die Baumaterialien ordnungsgemäß zu entsorgen. Der mit Baumaßnahmen einhergehende Bodenaustrag ist zur Neumodellierung der Geländeoberfläche entsprechend den natürlichen Höhen zwischen 57 und 56 m NHN (+/- 0,5 m) bzw. dem Längsprofil des Gewässers mit dem Ziel einer Verlängerung und Verlangsamung des Kemperbachlaufes zu nutzen.

Die Bepflanzung der in Rede stehenden Flächen soll als Auengebüsch - BE1(GH11) - Pflanzqualitäten analog zu - BB1 (GH51) - mit einheimischen, standortgerechten Weidenarten erfolgen.

Vorrangig ist Pflanzenmaterial aus der direkten Umgebung zu verwenden. Bei Umsetzung von Gehölzen und anderem Pflanzgut mit Bodenanhang ist besondere Sorgfalt erforderlich. Der Boden ist auf Saatgut und Sämlinge von Neophyten zu untersuchen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile der Fassaden mit Kennzeichnung von Lärmpegelbereich III (siehe Plan eintrag) sind entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß ($R'_{w,res}$) gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu errichten. Dabei gelten für die im Bebauungsplan mit Lärmpegelbereich III gelegenen Fassadenabschnitte die entsprechenden Anforderungen für Lärmpegelbereich III. Alle übrigen Bereiche des Plangebietes liegen, gemäß dem jeweiligen Planeintrag, in Lärmpegelbereich II bzw. I. Es gelten analog die Anforderungen für Lärmpegelbereich II bzw. I.

Aus der Festsetzung in der Planzeichnung ergeben sich folgende Zuordnungen der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ gemäß DIN 4109, Tabelle 8, der Außenbauteile – einschl. Fenster und Zusatzeinrichtungen – bei den für den ständigen Aufenthalt von Personen anzusetzenden Räumen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes:

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	resultierendes bewertetes Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume oder vgl.
I	≤ 55	30	-
II	56 - 60	30	

III	61 - 65	35	30
-----	---------	----	----

Die Nachweise zur Schalldämmung sind im Baugenehmigungsverfahren durch die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktion nach DIN 4109 zu führen; die Korrekturwerte der DIN 4109 sind zu berücksichtigen.

Hinweise

Es wird eine geeignete Grundrissanordnung empfohlen, bei der die schützenswerten Räume (wie Schlafzimmer, Kinderzimmer, etc.) im Bereich der von der Straße abgewandten Seite der Gebäude angeordnet werden. Ist eine entsprechende straßenabgewandte Grundrissorientierung in Bezug auf Schlafräume und Kinderzimmer mit Schlafräumen nicht möglich, so sind für diese, den Lärmquellen zugewandten Räume, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen (im Fensterrahmen oder Außenwand) vorzusehen, die für einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sorgen. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen / Rolllädenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes ($R'_{w,res}$) zu berücksichtigen. Die fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen dürfen den Schallschutz der Fenster nicht verschlechtern.

6. Festsetzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

(§ 9 Absatz 2 BauGB)

Sollte die Stadt Köln innerhalb einer am 31.03.2016 endenden Frist die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kita nicht in Anspruch nehmen, gelten ab dem ersten Tag, an dem die oben genannte Frist endet, die Festsetzungen im Bereich der ergänzenden Planzeichnung des Bebauungsplanes uneingeschränkt.

7 a) Höhenlage (neues Gelände)

(§ 9 Absatz 3 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingetragenen Oberkanten des neu angelegten Geländes werden gemäß § 9 Absatz 3 BauGB Baufeld bezogen festgesetzt (vgl. § 2 Absatz 4 BauO NRW). Dies gilt auch für die Oberkanten des neuen Geländes oberhalb von festgesetzten "Garagen im Erdreich" gemäß Planeintrag in der Planzeichnung.

Von den eingetragenen neuen Geländehöhen in den rückwärtigen Grundstücksteilen der Reihenhäuser (Bereich 2a) kann im Zuge der weiteren Planung um +/-30 cm abgewichen werden, soweit die bauordnungsrechtlich zulässigen Höhendifferenzen an privaten Nachbargrundstücken nicht überschritten werden.

7 b) Stellplätze und Garagen

Private Stellplätze sind nur als geschlossene Garagen innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für Garagen oder als offene (nicht überdachte) Stellplätze innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze oder als Tiefgarage innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und Absatz 4 BauO NRW)

Hinweis:

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten nicht für das Baufeld der Kita. Sie gelten aber für die bedingte Festsetzung im Bereich 2b (siehe jeweils Planeintrag).

8.1 Dachform / Terrassenbeläge

Es sind ausschließlich Flachdächer mit einer Maximalneigung von 5 Grad zulässig. Die Dächer können extensiv begrünt werden oder mit gewaschenem Rheinkies oder verzinkten Blechverkleidungen abgedeckt werden. Alternativ ist auch eine sichtbare Dachhaut in mittel- bis hellgrauem Farbton zulässig. Die Dächer von Garagen der Doppelhäuser sind extensiv zu begrünen.

Alle Terrassen, einschließlich der Dachterrassen, sind mit hellgrauen bis dunkelgrauen Beton- oder Natursteinplatten bzw. -pflaster auszubilden.

8.2 Fassaden

Die Außenwände der Gebäude sind ganzflächig feinkörnig zu verputzen. Es sind nur helle Pastellfarbenanstriche mit einem Hellbezugswert (der Hellbezugswert ist der Reflektionsgrad eines bestimmten Farbtons zwischen dem Schwarzpunkt = 0 und dem Weißpunkt = 100. Der Hellbezugswert gibt dabei an, wie weit der betreffende Farbton vom Schwarz- oder Weißpunkt entfernt ist) von mindestens 0,70 zulässig. Im Sockelgeschoss sowie in weiteren Geschossen können zur Akzentuierung alternativ Verkleidungen mit Ziegeln ausgeführt werden, wobei der Ziegelfarbton dunkler als die Putzfarbe zu wählen ist. Farbakzente dürfen einen maximalen Flächenanteil von 35% je Gebäudeseite umfassen.

Balkone sind aus Stahlbeton auszuführen, in Fassadenfarbe, alternativ hellgrau farbbeschichtet oder in Sichtbeton.

Für die Mehrfamilienhäuser sind einzelne abweichende Material- und Farbakzente, z. B. zur Gestaltung der Haus-Eingangstür-Anlage oder die Fensterlaibungen etc., zulässig.

8.3 Fenster, Türen

Zulässig sind:

- graue bis anthrazitfarbene Kunststofffenster-Anlagen,
- graue bis anthrazitfarbene Metallfenster-Anlagen.

8.4 Vordächer

Vordächer sind ausschließlich als graue bis anthrazitfarbene Stahlkonstruktion zulässig, geschlossen oder mit Glasabdeckung.

8.5 Geländer

Absturzsicherungen sind als Stahlgeländer in grauer bis anthrazitfarbener Ausführung zulässig, verzinkt oder alternativ farbbeschichtet. Die Geländer eines Baukörpers sind einheitlich auszuführen.

8.6 Nebengebäude

Nebengebäude und Gartenhäuschen sind ansonsten, mit Ausnahme des Kita-Grundstückes mit der dort durch Planeintrag hierfür festgesetzten Fläche, nicht zulässig. Dieses gilt auch für die bedingte Festsetzung im Bereich 2 b (gemäß Planeintrag).

8.7 Vorgartenzone

Vorgartenzone ist der Bereich zwischen erschließender öffentlicher Verkehrsfläche und der dieser zugewandten Hauswand.

In der als Vorgartenzone festgesetzten Fläche sind an der Grenze zur erschließenden Straße als Einfriedung ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen (verpflanzte Sträucher Höhe 60 – 100 cm), BD4 (GH 422) bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

Die Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind nur in den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen zulässig und nur, soweit sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünter Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) optisch von drei Seiten abgegrenzt werden.

8.8 Befestigung von Stellplätzen und Hauszugängen

Zur Befestigung der offenen Stellplätze und Hauszugänge sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Öko-Pflaster, Drain-Pflaster) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen. Im Bereich der Terrassen ist auch ein geschlossener Platten- oder Pflasterbelag zulässig.

8.9 Einfriedung zwischen den privaten Grundstücken, Gartenflächen

Die Einfriedung zwischen den privaten Grundstücken ist nur zulässig als Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 2,00 m. Als Heckenpflanzen sind ausschließlich laubtragende Arten (z.B. Liguster, Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn u. ä.) zu verwenden (Pflanzqualität Heckenpflanze, 2 x verpflanzt, Höhe 100-125 cm). In die Strauchpflanzungen integrierte, trans-

parente Zaunanlagen (z.B. Maschendraht, Stabgitterzaun oder ähnlich) sind in einer Höhe bis 2,00 m zulässig.

Rechtsgrundlagen

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 132) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt. Entsprechendes gilt für die Standorte zu pflanzender Straßenbäume.

Die grünordnerischen Maßnahmen zum Vorhaben- und Erschließungsplan sind im Landschaftspflegerischen Begleitplan als Bestandteil des Durchführungsvertrages zum VEP festgelegt.

Für die festgesetzten Biotoptypen (Kürzel) gelten die Grundsätze zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a - c BauGB vom 15.12.2011 (Amtsblatt Nummer 01 vom 04.01.2012).

Laut Artenschutzprüfung vom 03.03.2015 (Dr. Ing. Robert Beckmann) ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG. Gemäß § 39 Abs. 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.

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Köln vom 01.08.2011 (Amtsblatt Nummer 34 vom 17.08.2011).

Gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung - BSchS) vom 01.08.2011 sind Ersatzpflanzungen bzw. Ersatzgeldzahlungen für im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällende Bäume zu leisten, soweit diese Bäume nicht bereits im Bebauungsplanverfahren bei der Bewertung und Bilanzierung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt wurden.

Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke

DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989, in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung, Beuth Verlag, Berlin.

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.