

zum Bebauungsplan 67415/02

Arbeitstitel: "Innenentwicklung Raderberger Straße" in Köln-Raderberg

## **A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

#### **Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2**

Gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

#### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Im WA 1 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 0,9 überschritten werden.

Im WA 2 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 Dachaufbauten**

Gemäß § 16 Absatz 6 in Verbindung mit § 18 BauNVO wird festgesetzt, dass die maximale Gebäudehöhe durch technische Anlagen wie z.B. Antennen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und/oder Fotovoltaik, Fahrstuhlüberfahrten, Lüftungsanlagen oder Treppenhäuser überschritten werden darf. Dabei bemisst sich das maximal zulässige Maß der Überschreitung nach dem halben Abstand der Anlage zur Fassade des darunterliegenden Geschosses.

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

Gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen durch Hauseingänge, Terrassen, Balkone, Erker, Altane und Loggien bis 2,5 m überschritten werden dürfen.

### **4 Stellplätze gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB**

#### **4.1 Stellplätze**

Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO sind Kfz-Stellplätze ausschließlich unterirdisch in Tiefgaragen innerhalb der als Tiefgarage (TG) festgesetzten Bereiche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Stellplätze sind nicht zulässig.

#### **4.2 Tiefgaragen**

Innerhalb des als Tiefgarage (TG) festgesetzten Bereichs sind Fahrradabstellplätze, Räume zur Abfallentsorgung, Lagerflächen, Technik- und Nebenräume außerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Flächen nur bis zu 20% dieser Fläche zulässig.

## **5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB**

### **5.1 Mindestüberdeckung Tiefgarage**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB wird festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen zu mindestens 40% dauerhaft zu begrünen sind. Die Vegetationstragschicht im Bereich von unterbauten Flächen ist in einer Stärke von mindestens 60 cm einschließlich Filter- und Drainschicht auszubilden. Bei der Anpflanzung von Bäumen 1. Ordnung ist die Vegetationstragschicht mit einer Stärke von mind. 150 cm und von Bäumen 2. Ordnung mit einer Stärke von mindestens 120 cm einschließlich Filter- und Drainschicht in einer Größe von 25 qm pro Baum zu modellieren.

### **5.2 Baumpflanzungen**

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens vier heimische, standortgerechte Bäume (Kölncode GH 742) zu pflanzen. Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Deren Entwicklung ist durch eine zweijährige Entwicklungspflege nach DIN 18919 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen vom August 2002, zu erwerben beim Beuth Verlag GmbH) zu sichern.

### **5.3 Dachbegrünung**

Die Dächer der obersten Geschosse im Baugebiet WA 2 sind zu 100 % extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Fahrstuhlüberfahrten, technische Aufbauten inkl. deren Wartungs- bzw. Pflegeeinrichtungen und Lichtkuppeln. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

### **5.4 Begrünung der privaten Gärten**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Zur Einfriedung der Gärten sind Hecken aus heimischen Laubgehölzen BD 3 (GH 412) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

## **6 Festsetzungen zum Lärmschutz gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB**

Entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen sind Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989, zu erwerben beim Beuth Verlag GmbH) zu treffen. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung ein niedriger Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird.

## **7 Geländehöhen gemäß § 9 Absatz 3 BauGB**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Geländehöhen sind am Schnittpunkt mit den Gebäudefassaden in einer Tiefe von mindestens 0,5 m herzustellen.

## **8 Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (1) und (4) BauO NRW**

Im WA 2 sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer (Dachneigung bis 5°) zulässig.

## **B HINWEISE**

- 1 Gemäß der "Satzung des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln" (Baumschutzsatzung – BSchS) vom 01.08.2011 sind Ersatzpflanzungen für im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällende Bäume zu leisten. Ersatzweise kann auch ein finanzieller Ausgleich erfolgen.
- 2 Die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB ist zu berücksichtigen. Die Umsetzung der im Bebauungsplan formulierten Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen erfolgt nach der Anlage, die der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB vom 15.12.2011, bekanntgemacht im Amtsblatt Nummer 1 vom 04.01.2012, beigelegt ist. In dieser Anlage sind mit der Angabe von Kürzeln Qualitätsmaßstäbe für Begrünungsmaßnahmen der Stadt Köln formuliert, die nicht nur im Zusammenhang festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen Verwendung finden.
- 3 Die vorliegende Artenschutzprüfung (ASP, Kölner Büro für Faunistik, Oktober 2014) kommt zu dem Ergebnis, dass für die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Vogelarten und Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie (Zwergfledermaus) artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Absatz 1 Nummern 1 bis 3 in Verbindung mit Absatz 5 BNatSchG nicht eintreten.  
Die Räumung von Gehölzen und Vegetationsflächen ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten (Zeitraum für Revierbesetzung, Balz und Brut bis zum Ausfliegen der Jungtiere, 1. März bis 30. September) durchzuführen, um eingriffsbedingte Tötungen von Vogelindividuen bzw. deren Entwicklungsstadien durch entsprechend geeignete Maßnahmen zu vermeiden.
- 4 In der Trasse der Raderberger Straße verlief eine von der römischen Fernstraße Köln-Bonn-Mainz abzweigende Straße in Richtung Vorgebirge. Die Gräber römischer Gutshöfe orientieren sich häufig an Straßen. Eine archäologische Fundstelle im Plangebiet kann daher nicht ausgeschlossen werden
- 5 Das Gelände und die darauf befindlichen baulichen Anlagen wurden gewerblich genutzt. Bodenkontaminationen sind auf Grund der Vornutzung nicht auszuschließen. Die Entsorgung verunreinigten Bodens und insbesondere ehemaliger unterirdischer Tanks wird durch das Büro Althoff + Lang gutachterlich begleitet und dokumentiert.
- 6 Geeignetes standort eigenes Bodenmaterial, das bspw. im Rahmen von Erdarbeiten zur Baureifmachung anfällt, kann in Abstimmung mit der Stadt Köln vor Ort zum Wiedereinbau verwendet werden.
- 7 Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Hürth.
- 8 Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Zur Festlegung der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit dem KBD gebeten.
- 9 DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGI. I S. 2414).
- 2 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I. S. 132).
- 3 Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 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.
- 6 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.