

Bebauungsplan-Entwurf 67370/02; Arbeitstitel: Pastoratsstraße in Köln-Rondorf

Textliche Festsetzungen

Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzungen (§ 16 Baunutzungsverordnung [BauNVO])

1. Gemäß § 16 Absatz 2 Nummer 4 BauNVO werden für die Bebauung im reinen Wohngebiet (WR) folgende Traufhöhen (TH) als Höchstgrenzen festgesetzt:
 - für I-geschossige Gebäude: TH maximal 4,00 m,
 - für II-geschossige Gebäude: TH maximal 7,00 m,

Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes des Baugrundstückes, gemessen an der Grenze der zugehörigen Erschließungsstraße. Grenzt ein Baugrundstück an mehr als eine Erschließungsstraße, ist aus den einzelnen Bezugspunkten der entsprechende Mittelwert zu bilden.

2. Gemäß §12 Absatz 6 BauNVO sind Stellplätze oder Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den seitlichen Grenzabständen zulässig.

Begrünungsmaßnahmen

1. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 Baugesetzbuch (BauGB) werden folgende Bepflanzungsmaßnahmen festgesetzt:

Entlang der Planstraße sind vier Straßenbäume und entlang der Westerwaldstraße 27 standortgerechte einheimische Laubbäume - BF 32 (GH 731) - zu pflanzen. Pro Straßenzug ist nur eine Baumart zulässig. Vorhandene Baumarten sind aufzunehmen.

Die Lage der dargestellten Baumstandorte kann im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes abweichen.

Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6 m² aufweisen.

Öffentliche Grünfläche - Parkanlage:

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB ist die öffentliche Grünfläche als Parkanlage mit 80 % Scherrasen - HM 51 (PA 122) -, zu 10 % mit Sträuchern - BB1 (GH 51) - und zu 10 % mit Einzelbäumen und Baumgruppen - BF 31 (GH 741) - anzulegen. Vorhandene Bäume sind zu erhalten.

Maßnahmenfläche M 1:

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB wird festgesetzt, dass die Fläche mit standortgerechten Sträuchern - BB 1 (GH 51) - und mindestens fünf standortgerechten einheimischen Bäumen - BF 31 (GH 741) - bepflanzt wird.

Maßnahmenfläche M 2:

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB wird festgesetzt, dass die Fläche mit mindestens sechs standortgerechten einheimischen Straßenbäumen - BF 31 (GH 741) - bepflanzt wird. Die übrige Fläche ist mit Scherrasen - HM 51 (PA 122) - zu bepflanzen.

2. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB werden folgende Bepflanzungsmaßnahmen für die nach § 9 Absatz 1 a Satz 2 BauGB zugeordneten Ausgleichsflächen festgesetzt:

Maßnahmenfläche M 3:

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB wird festgesetzt, dass eine circa 4 500 m² große Fläche in der Gemarkung Rondorf Land, Flur 37, Flurstück 3 in eine Ackerbrache - LW 51 (HA 2) umgewandelt und dauerhaft erhalten wird. Dazu ist die Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen, eine Blühstreifenmischung einzusähen und die Fläche alle ein bis drei Jahre zu grubbern.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen:

Die Maßnahmen M 1 und M 3 werden den Eingriffen durch die geplanten Wohngebiete (WR 1; WR 2) zugeordnet, soweit diese im ausgleichspflichtigen Eingriffsbereich liegen. Die Maßnahme M 2 und die Pflanzung von Straßenbäumen werden den Eingriffen durch den Neu- und Ausbau von Straßen zugeordnet.

Lärmschutz:

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 die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

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 Nummer 1 vom 04.01.2012, Seiten 1 ff.).

Bodenschutz/Versickerung:

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB wird festgesetzt, dass Wohnwege, Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NRW und § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB ist das Niederschlagswasser der Dachflächen im Wohngebiet (WR südlich der Westerwaldstraße) zu versickern.

Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 2 und Absatz 4 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

Dachform/Dachneigung/Firstrichtung:

- a) Gebäude sind mit gleichseitigem Satteldach und der durch Planzeichen festgesetzten Hauptfirstrichtung zu errichten.
- b) Gebäude sind mit einem Satteldach bei einer Dachneigung von 38 Grad zu errichten.

Hinweise

Gemäß der §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW ist beim Auffinden von archäologischen Bodenfunden das Römisch-Germanische-Museum als zuständige Untere Denkmalschutzbehörde in Köln zu benachrichtigen.

Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes, der Bundes-Bodenschutzverordnung und des Landes-Bodenschutzgesetzes NRW sind zu beachten.

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm und Sportlärm (Tennisplätze) vorbelastet.

Das Plangebiet liegt in Wasserschutzzone des III des Wasserwerkes Hochkirchen. Die entsprechende Wasserschutzzone-Verordnung ist zu beachten.