

## **Textliche Festsetzungen**

zum Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) Nummer 69450/08-000-02  
Arbeitstitel: Erna-Scheffler-Straße in Köln-Kalk

### **A Textliche Festsetzungen**

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

##### **1.1 Bürogebäude**

Zulässig sind insbesondere folgende Nutzungen:

- Büros
- Rechenzentrum
- Fortbildungs- und Schulungseinrichtungen sowie Hochschulnutzungen
- Fitness- und Wellnessstudio
- Gastronomie

Nicht wesentlich störende sonstige gewerbliche Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig.

##### **1.2 Bedingte Festsetzung**

Gemäß § 12 Absatz 3 Buchstabe a in Verbindung mit § 9 Absatz 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

##### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die zulässige Grundflächenzahl 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 1,0 überschritten werden.

##### **2.2 Dachaufbauten**

Antennen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 3,0 m überschreiten, wenn die Überschreitung auf weniger als 10 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgt. Die Antennen müssen mindestens um das Maß der Überschreitung von der Fassade des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

##### **2.3 Gebäudehöhen/Fassaden**

Die in den Ansichten dargestellten Fassaden sind nur beispielhaft. Geringfügige Abweichungen von den in den Ansichten und Schnitten dargestellten Kubaturen der geplanten Gebäude sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig. Ausnahmsweise kann auf das oberste (siebte) in den Ansichten dargestellte Geschoss verzichtet werden.

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

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Absatz 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze mit Ausnahme von bis zu vier ebenerdigen Stellplätzen ausschließlich in unterirdischen Anlagen (Tiefgaragen) zulässig sind.

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

#### **4.1 Mindestüberdeckung Tiefgarage**

Die ausgewiesenen Tiefgaragenbereiche sind für Baumpflanzungen mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 1,2 m Stärke, für Strauchpflanzungen mit einer Vegetationsüberdeckung von mindestens 0,6 m im Mittel zu überdecken (zuzüglich Filter und Drainageschicht).

Die Oberkante der begrünter Tiefgaragen-Dachfläche muss im Randbereich niveaugleich mit der angrenzenden nicht unterbauten Geländeoberkante abschließen. Dies gilt nicht entlang öffentlicher Verkehrsflächen.

#### **4.2 Dachbegrünung**

Die Dächer der obersten Geschosse sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes extensiv zu begrünen.

#### **4.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB wird für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Biotoptypen nach Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen: PA 111/121 (HM1) und für die überbaubaren Grundstücksflächen (Biotoptypen nach Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen: NB 6243 (DC 1), NB 6244 (DC3) festgesetzt:

Die nicht überbauten und nicht mit sonstig zulässigen oberirdischen Nutzungen (Zufahrten, Stellplätzen, Zuwegungen, Terrassen, sonstige Nebenanlagen) belegten Grundstücksflächen sind mit Bodendeckern, Wiese, Sträuchern und Solitärgehölzen intensiv zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

### **5 Lärmschutzmaßnahmen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (Ausgabe November 1989, Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu treffen sind. 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.

## **6 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 4 BauGB**

### **6.1 Einfriedungen**

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 Nummer 4 und Nummer 5 und Absatz 4 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 sind entlang der Straßenbegrenzungslinien im Bereich von Erschließungsstraßen Einfriedungen (zum Beispiel in Gestalt von Hecken, Mauern und Zäunen) nicht zulässig. Grundstückseinfriedungen müssen mindestens 3 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie haben. Dies gilt nicht entlang von Geh- und Radwegen. Der Bereich zwischen Einfriedung und Straßenbegrenzungslinie ist zu bepflanzen.

### **6.2 Werbeanlagen**

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 und Absatz 4 BauO NRW sind Werbeanlagen ausschließlich in Form eines Schriftzuges aus Einzelbuchstaben oder als Signet mit einer maximalen Höhe von 2,5 m und einer Länge von maximal 20 m je Gebäudeseite zulässig. Ein Überschreiten der Gebäudehöhe (Oberkante Technikgeschoss) durch die Oberkante der Werbeanlage ist nicht zulässig. Die Werbeanlagen dürfen selbstleuchtend oder hinterleuchtet sein.

Zusätzlich sind zwei Stelen mit einer Höhe von maximal 8 m und fünf Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 10 m zulässig.

## **B KENNZEICHNUNGEN**

Im Plangebiet befindet sich die Altlast Nummer 10516. Die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlichen nutzungsorientierten Untersuchungen sind mit dem Amt für Umwelt und Verbraucherschutz, Abteilung Boden- und Grundwasserschutz, abzustimmen.

## **C HINWEISE**

- 1** Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/Bonn unterhalb des An- und Abflugsektors 14 R, circa 12 300 m vom Startbahnbezugspunkt entfernt. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 14.01.1981 (BGBl. 1, Seite 61) ergebenden Beschränkungen. Die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe liegt laut der Bezirksregierung Düsseldorf, Luftaufsicht, bei 168,00 m ü. NN.
- 2** Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern/Kampfmitteln zu rechnen. Vor der Aufnahme von Bauarbeiten (circa sechs Wochen) ist der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln unter der Benennung des Aktenzeichens 22.5-K 542/02 sowie der Bebauungsplannummer einzuschalten.
- 3** Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich einer vorhandenen unterirdisch geführten Stadtbahntrasse und Haltestelle (Kalk Post). Auf die durch den Stadtbahnbetrieb eventuell auftretenden Lärm- und Erschütterungsbeeinträchtigungen wird hingewiesen.
- 4** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt bis zur Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes Köln im Bereich des 100-, 200-, und 500-jährlichen Hochwassers (Kölner Pegel 11,30 m, 11,90 m und 12,50 m). Nach Umsetzung des Hochwasserschutzkonzeptes Köln liegt der Geltungsbereich im Bereich des 500-jährlichen Hochwassers. Bei der Planung von technischen Versorgungseinrichtungen sind die Auswirkungen von aufsteigendem Grundwasser sowie einer Überflutung zu berücksichtigen.

- 5 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.

## **D Rechtsgrundlagen**

- 1 Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 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 der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes von 1875, des Aufbaugesetzes Nordrhein-Westfalen, des Bundesbaugesetzes und des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.