

## I. Textliche Festsetzungen

### 1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im WA die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

### 2. Mischgebiet (MI)

2.1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im **MI 1-3** die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2.2. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im **MI 2** die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude nicht zulässig.

2.3. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im **MI 1-3** die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2.4. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist im **MI 1** eine gewerbliche Nutzung ab dem 2.OG nicht zulässig mit folgenden Ausnahmen:

In den Punkthäusern 1-4 sind in allen Vollgeschossen Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben zulässig.

2.5. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im **MI 3** die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die mit G bezeichneten Gebäude an der Friedrich-Ebert-Straße, an der Bahnstraße und an der Konrad-Adenauer-Straße.

### 3. Höhe baulicher Anlagen

3.1. Es werden Geländehöhen als Bezugshöhen festgesetzt. Die Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante der Attika (oberer Bezugspunkt) und auf die Geländehöhe (unterer Bezugspunkt). Die Geländebezugshöhen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB werden wie folgt festgesetzt:

- im WA mit 47,00 m ü. NHN,
- im MI 1 mit 46,20 m ü. NHN und
- im MI 2 und MI 3 mit 47,00 m ü. NHN.

3.2. Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile beziehungsweise bauliche Anlagen -zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Antennen, Kamine und Lüftungseinrichtungen- um maximal 3 m überschritten werden wenn die Überschreitung in der Summe auf ein Drittel der Grundrissfläche des obersten Geschosses beschränkt bleibt. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten.

### 4. Nichtanrechenbarkeit von Garagengeschossen auf die Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO sind die Garagengeschosse auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen.

## **5. Überbaubare Grundstücksfläche**

- 5.1. Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird im MI 3 für die überbaubare Grundstücksfläche folgende Ausnahme festgesetzt:

Die Baugrenze kann durch das Vortreten von Balkonen und Vordächern bis max. 2,50 m auf bis zu 50% der Gesamtlänge aller Fassaden des jeweiligen Gebäudes überschritten werden.

Die Baugrenze kann durch das Vortreten von Dachüberständen und Gesimsen bis max. 2,00 m überschritten werden.

- 5.2. Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird im MI 3 für die überbaubare Grundstücksfläche folgende Ausnahme festgesetzt:

Die Baugrenze kann im Erdgeschoss durch vorgebaute Terrassen oder Balkonen um bis zu 4,5 m auf maximal 60% der Gesamtlänge aller Fassaden des jeweiligen Gebäudes überschritten werden.

## **6. Abstandsflächenunterschreitung im MI**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird im MI 1-3 folgendes von der BauO NRW abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt:

- im MI 1 wird die Tiefe der Abstandfläche mit 0,25 H festgesetzt;
- im MI 2 und 3 wird die Tiefe der Abstandfläche mit 0,4 H festgesetzt.

## **7. Stellplatzanlagen und Garagen**

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb des als Garage festgesetzten Bereichs (Ga) sind außerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Flächen Fahrradabstellplätze, Räume zur Abfallentsorgung, Lagerflächen, Technik- und Nebenräume bis zu einer maximalen Fläche von 30 % der Garagenfläche zulässig.

## **8. Nebenanlagen**

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig; Abstellplätze für Müllbehälter und Fahrräder sowie Tiefgaragenzugänge, -einhausungen und Lüftungseinrichtungen der Tiefgaragen sind hiervon ausgenommen.

## **9. Tiefgaragen**

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

## **10. Begrünungsmaßnahmen / Maßnahmen für Natur und Landschaft**

Begrünungsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB:

### **10.1. Dachbegrünung**

Im MI 1 bis MI 3 und WA sind die Dachflächen –hiervon ausgenommen sind Dachterrassen, technisch erforderliche Randstreifen und Wege sowie technischen Aufbauten- dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm betragen.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind über der Dachbegrünung zulässig.

### **10.2. Begrünung von Tiefgaragen und Garagengeschossen**

Die nicht überbaubaren Flächen auf Tiefgaragen und Garagengeschossen sind dauerhaft zu begrünen; hiervon ausgenommen sind Wege und Zufahrten, Terrassen, technische Auf-

bauten, Standorte für Müllsammelbehälter, Stellplätze, Fahrradständer und Kinderspielplätze. Die Vegetationstragschicht von Tiefgaragen ist in einer Stärke von insgesamt mindestens 80 cm herzustellen. Die Vegetationstragschicht der Garagengeschosse ist in einer Stärke von mindestens insgesamt 50 cm herzustellen. Bei der Anpflanzung von Bäumen beträgt die Höhe der Vegetationstragschicht (bei Tiefgaragen und Garagengeschossen) insgesamt mindestens 100 cm.

### 10.3. Begrünung der Vorzonen

Die Vorzonen –die nicht überbaren Flächen zwischen M 4 und GFL bzw. rückwärtigen Baugrenzen an der Bahnstraße- sind dauerhaft zu begrünen; hiervon ausgenommen sind Wege und Zufahrten, Terrassen, technische Aufbauten, Standorte für Müllsammelbehälter, Stellplätze, Fahrradständer und Kinderspielplätze. Darüber hinaus sind auf diesen Flächen insgesamt mindestens 10 Bäume (BF41) als Einzelstandorte zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### 10.4. Begrünung MI 1

**M1:** Auf der Gesamtfläche sind einheimische und standortgerechte Sträucher (BB1) zu pflanzen. Die bestehenden Bäume sind als Überhälter mit weiteren 10 einheimischen Laubbäumen (BF31) zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise ist auf den Flächen zwischen der Stellplatzanlage und der Bahnstraße die Anlage eines Serviceweges mit einer Breite von max. 1 m zulässig. Der Serviceweg ist als Schotterrasenfläche (EA31) herzustellen.

**M2:** Auf 40 % dieser Flächen sind Rasenflächen (EA31) anzulegen. Auf weiteren 10% der Flächen sind Strauchpflanzungen (BB1) vorzusehen.

**M3:** 1.290 m<sup>2</sup> dieser Flächen sind gärtnerisch zu gestalten und es sind mindestens 8 Bäume (BF41) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die übrige Fläche in M3 ist als Rasenfläche anzulegen, hiervon ausgenommen sind Wege und Fahrradständer. Die Rasenfläche kann durch Wasserflächen ersetzt werden.

### 10.5. Begrünung zentraler Bereich MI 3

**M4:** Auf 50% dieser Flächen sind Rasenflächen (EA31) anzulegen. Des Weiteren sind auf 10% dieser Rasenflächen Strauchpflanzungen (BB1) herzustellen. Ferner sind auf diesen Flächen mindestens 10 Bäume (BF41) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Anstelle der Strauchpflanzungen sind ausnahmsweise Ziergehölze zulässig.

**M5:** Auf 70% dieser Flächen sind Rasenflächen (EA31) anzulegen. Diese können durch Wasserflächen ersetzt werden. Die Wasserfläche soll dabei teilweise als Versickerungsfläche angelegt werden können, und zwar in Form einer belebten Bodenzone. In M5 sind mindestens 5 Bäume (BF41) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### 10.6. Bäume in Stellplatzanlagen

Im Bereich der Stellplatzanlagen ist je angefangene 4 Stellplätze mindestens 1 Baum (BF41) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Pflanzmaßnahmen gilt die Anlage der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 15. Dezember 2011 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Bioropkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 04. Januar 2012).

## 11. **Schallschutz**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im Plangebiet passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1989, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu treffen.

Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersu-

chung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird.

#### 11.1. Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern

Schlaf- und Kinderzimmer sind nur in dem Bereich zulässig, in dem der Beurteilungspegel  $\leq 70$  dB(A) beträgt. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

#### 11.2. Fensterunabhängige Belüftung

Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Außenpegel über 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

#### 11.3. Balkone und Loggien

Für Balkone und Loggien, die einen Beurteilungspegel  $> 62$  dB(A) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der v. g. Beurteilungspegel nicht überschritten wird. Dies kann beispielsweise durch entsprechende Verglasungen geschehen. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

Hinweis: Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche beruhen auf der freien Schallausbreitung.

## II. Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

### 1. **Müllsammelbehälter, Abstellflächen für Fahrräder**

Abstellplätze für Müllsammelbehälter sowie Stellplätze und Abstellflächen für Fahrräder sind einzuhausen, mit Mauern oder Gabionen einzufrieden, oder mit standortheimischen Hecken (BB1) zu umpflanzen. Die so gestalteten Anlagen können in die Grundstückseinfriedungen integriert werden.

### 2. **Dächer**

Als Dachform wird im gesamten Plangebiet das Flachdach mit einer Dachneigung von maximal  $5^\circ$  festgesetzt. Hiervon ausgenommen ist die straßenseitige Bebauung des WA 1.2, hier sind auch Satteldächer zulässig.

### 3. **Werbeanlagen und Wegeleitsysteme**

3.1 Überall im Plangebiet sind an den Wänden von Gebäuden mit zulässiger gewerblicher Nutzung Werbeanlagen in Form eines Schriftzuges aus Einzelbuchstaben oder als Signet unterhalb der jeweils obersten Vollgeschosdecke zulässig. An sonstigen Wänden oder über den Dachflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

3.2 Im Bereich der Zufahrten und Eingänge von gewerblich genutzten Gebäuden sind Stelen bis zu einer maximalen Höhe von 8 m zulässig.

3.3 Pylone sind im Plangebiet ausgeschlossen.

3.4 Ein Wegeleitsystem für das Quartier ist nur in einer einheitlichen Gestaltung zulässig.

### 4. **Satellitenschüsseln und Mobilfunkanlagen**

4.1 Satellitenschüsseln sind nur auf dem Dach zulässig;

4.2 Mobilfunkanlagen sind auf dem Dach unzulässig.

### III. Hinweise

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 90) 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. Es gilt jeweils die bei ,Erlass dieser Satzung geltende Fassung (Hinweise 1-4).
6. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
7. Das Plangebiet ist durch die Lärmimmissionen des örtlichen Straßen- und Schienenverkehrs sowie durch Fluglärm belastet.
8. Innerhalb des Plangebietes ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen die Archäologische Bodendenkmalpflege bei der Stadt Köln einzuschalten.
9. Innerhalb des Plangebietes ist mit Kriegsalllasten zu rechnen. Es liegt ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militärrheinrichtungen des 2. Weltkriegs vor (Bombenblindgänger). Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.
9. Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt. Entsprechendes gilt für die Standorte zu pflanzender Straßenbäume.
10. Es liegt eine Artenschutzprüfung II (ASPII) des Gutachterbüros "Dirk Ferber" vom Juli 2014 vor. Als Ergebnis der ASP II sind 10 bis 20 Fledermauskästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Zerstörung von Quartieren der Zwergfledermaus an geeigneten Standorten anzubringen. Zur Vermeidung der Tötung von Individuen nicht planungsrelevanter Brutvögel darf die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern nur außerhalb der Brutzeit, d. h. in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar, erfolgen. Im Hinblick auf das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG dürfen Abbrucharbeiten an den Gebäuden, in denen der Gutachter Wochenstuben der Zwergfledermaus nachgewiesen hat, nicht in der Zeit vom 15. Mai bis 31. August begonnen werden.
11. 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 Deutz, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.
12. Teile des Plangebietes liegen im Überschwemmungsgebiet des 100-jährlichen bzw. 200-jährlichen Hochwasserereignisses des Rheins (entsprechend 11,30 m bzw. 11,90 m Kölner Pegel). Bei der Planung von technischen Versorgungseinrichtungen sind die Auswirkungen von aufsteigendem Grundwasser sowie einer Überflutung zu berücksichtigen. Der Grundwasserstand liegt bei einem 100-jährlichen Hochwasser (mittleres Ereignis) bei 45,3 m ü. NHN und bei einem 200-jährlichen Hochwasser (seltenes Ereignis) bei 46 m ü. NHN.  
  
Zur Schadensvermeidung ist es erforderlich, in den Gebäuden Objektschutz herzustellen. Das heißt z. B. Öltanks, Gasuhren, Heizung, Strom- und Telefonversorgung sind entsprechend hochwassersicher zu installieren.  
  
Der Ausschluss von Kellern ist im Bebauungsplan auf der Grundlage des BauGB nicht möglich. Dennoch erscheint es wegen der Hochwasserproblematik sinnvoll, auf einen ausgebauten Keller zu verzichten. Gleichzeitig wird auf die besondere Bauweise für Keller und die Gefahren durch Überflutung und Auftrieb der Gebäude bei Hochwasser hingewiesen.

Vorgesehene Tiefgaragen sind flutbar auszubilden, damit sie im Hochwasserfall als Retentionsraum dienen.

13. Die im Plangebiet vorhandene Grundwassermessstelle S12 muss während und nach der Bauphase uneingeschränkt zugänglich sein.

Es wird empfohlen das Grundwasser zunächst für zwei Jahre in Abständen von 3-Monaten zu beproben und auf LHKW zu untersuchen.

Im Zuge der Konkretisierung der zukünftigen Bauvorhaben sind darüber hinaus voraussichtlich weitere planungsorientierte Detailuntersuchungen des Untergrundes erforderlich.

Zukünftige Erdarbeiten sollten unter gutachterlicher Begleitung ausgeführt werden und die anfallenden Aushubmassen einer ordnungsgemäßen Entsorgung/Verwertung zugeführt werden.

14. Östlich des Plangebietes befindet sich die Gleistrasse der Stadtbahnlinie 16, hierdurch kann es zu Erschütterungen und Lärmemissionen kommen. Es muss ein ausreichender Abstand der Bebauung zur Gleistrasse eingehalten bzw. Vorkehrungen zum Schutz vor Emissionen getroffen werden.