

Festsetzungen zur Änderung des Bebauungsplanes 67409/04

Arbeitstitel: Gaedestraße in Köln-Marienburg, 2. Änderung -Schulstandort

Textliche Festsetzungen

1. Lärmschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen 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 Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird.

Hausmeisterwohnung

Zur Gaedestraße sind Ruheräume nach DIN 18005 (Schlaf- und Kinderzimmer) nicht zulässig.

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

2. Begrünungsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB

Grundstückflächen, die nicht mit Gebäuden, Wegen, Pausenhof und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden sind als Vegetationsflächen wie folgt dauerhaft zu begrünen:

- Pflanzung von Gehölzen auf mindestens 25 % der Flächen (BB1 / GH51),
- Anlegen einer Grünanlage ohne Gehölzbestand auf den verbleibenden 75 % der Flächen,

Flachdächer sind zu mindestens 50 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Sämtliche Pflanzungen und sonstige Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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 Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 04. Januar 2012).

Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW vom 01.03.2000 werden folgende gestalterischen Festsetzungen getroffen:

Gebäude sind ausschließlich mit Flachdächern mit max. 5° Dachneigung zu errichten.

Auf den Dächern von Gebäuden sind auf bis zu 25 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses Dachaufbauten wie technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten.

Müllsammelbehälter sind mit Hecken (BD3/GH412) abzupflanzen.

Kennzeichnungen

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB wird der gesamte Planbereich gekennzeichnet.

1. Im Bereich des Bebauungsplanes liegt die Altlastenverdachtsfläche 202118.
Im Rahmen der Oberflächengestaltung sind nutzungsbezogene Oberbodenuntersuchungen gemäß BBodSchV von auf dem Grundstück verbleibendem Bodenmaterial durchzuführen. Des Weiteren ist im Zuge der Baumaßnahme im zentralen und südlichen Geländeteil eine Begutachtung des verbleibenden Auffüllungsmaterials und Kontrollanalysen gemäß Anhang 2 Tabelle 3.1 BBodSchV durchzuführen.
Die Bodenuntersuchungen sind mit der Untere Bodenschutzbehörde, Stadt Köln, abzustimmen.
2. Innerhalb des Plangebietes ist bei Hochwasser mit Grundwasseraustritten zu rechnen. Entsprechende Schutzmaßnahmen sind vom Bauherrn in eigener Verantwortung zu treffen.

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) 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).

Hinsichtlich der vorgenannten gesetzlichen Grundlagen gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung.

5. 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.
6. Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen einschließlich der Baumstandorte ist nur zur Information dargestellt.
7. Das Plangebiet ist durch Gewerbe- und Straßenverkehrslärmimmissionen sowie Fluglärm vorbelastet.

8. Im Plangebiet können in Arealen, in denen keine neuzeitlichen Bodeneingriffe stattgefunden haben, römische Gräber auftreten, die im Zuge einer Neubebauung zu untersuchen sind.
9. Für das Plangebiet liegen Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln vor. Es wird eine geophysikalische Untersuchung empfohlen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen (Ramarbeiten, Pfahlgründungen etc.) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
10. DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde des Bebauungsplanes 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.