

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan-Entwurf 66380/02; Arbeitstitel: Kapellenstraße in Köln-Rondorf

Hinweise:

1. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes Nordrhein-Westfalen, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
Bestehende Festsetzungen nach früherem Planungsrecht treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.2990 (BGBl. I S. 132).
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.2990 (BGBl. I S. 58).
Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256).
Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung (Hinweise p bis s).
2. Gemäß der §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW ist beim Auffinden von archäologischen Bodenfunden das Römisch-Germanische-Museum als zuständige Untere Denkmalschutzbehörde in Köln zu benachrichtigen und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu belassen.
3. Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes, der Bundes-Bodenschutzverordnung und des Landes-Bodenschutzgesetzes NRW sind zu beachten.
4. Das Profil der festgesetzten Verkehrsflächen einschließlich der Baumstandorte ist im Bereich des Bebauungsplanes nur zur Information vermerkt.
5. Die Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen erfolgt gemäß den Grundsätzen zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die in der Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a bis 135c BauGB festgelegt sind. Die betreffenden Grundsätze (Qualitätsmerkmale) sind als Kürzel mit der Festsetzung gekennzeichnet.
6. Innerhalb des Plangebietes ist mit Bombenblindgängern beziehungsweise Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln einzuschalten.
7. Das Plangebiet liegt in Wasserschutzzone des III des Wasserwerkes Hochkirchen. Die entsprechende Wasserschutzzone-Verordnung ist zu beachten.
8. Zur Vermeidung von Blend- und Störwirkung durch Lichtemissionen der geplanten Flutlichtanlage im Bereich der Bebauung südlich der Kapellenstraße ist die Einhaltung der Richtwerte des Lichterlass NRW in seiner jeweils aktuellen Fassung sicherzustellen.
9. Niederschlagswasser:
Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser, das im Bereich der Sportplätze, des Vereinsheims sowie der Tribüne anfällt, im Plangebiet zu versickern. Die Auflagen der Wasserschutzzone-Verordnung des Wasserwerkes Hochkirchen sind zu beachten.

Textliche Festsetzungen:

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

Gemäß § 16 Absatz 2 Nummer 4 BauNVO wird für die eingeschossige Bebauung mit einem Vereinsheim in der öffentlichen Grünfläche (Zweckbestimmung Sportanlage) eine Traufhöhe (TH) von maximal 4,00 m als Höchstgrenze festgesetzt.

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.

Begrünungsmaßnahmen:

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

Die Fläche M 1 ist zu 100 % als Feldgehölzpflanzung - BA 11 (GH 631) anzulegen.

Die Fläche M 2 ist flächig als Strauchhecke - BB 1 (GH 411) anzulegen.

Die Fläche M 3 ist als Baumreihe - BF 31 (GH 741) - auf einer Langgraswiese - EA 1 (LW 41112) anzulegen.

Auf der geplanten Stellplatzanlage sind 18 Straßenbäume - BF 32 (GH 742) - anzupflanzen. Die Baumscheiben sollen eine Mindestgröße von 6 m² nicht unterschreiten.

Die öffentliche Grünfläche außerhalb der Sportflächen sowie außerhalb der baulichen Anlagen ist als Scherrasen - HM 51 (PA 112) anzulegen.

Alle Pflanzmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten.

2. Gemäß § 9 Absatz 1 a Satz 2 BauGB werden die festgesetzten Ausgleichsflächen wie folgt den Eingriffen zugeordnet:

Die Maßnahmen M 1 bis M 3 sind dem Ausgleich der Eingriffe durch die Anlage der Sportplätze, des Vereinsheims und der Tribüne zugeordnet. Die Pflanzung der Straßenbäume wird dem Ausgleich durch die Anlage der Zufahrt und der Stellplätze zugeordnet.