

## **Textliche Festsetzungen**

**zum Bebauungsplan-Entwurf (vorhabenbezogener Bebauungsplan) 72477/04  
Arbeitstitel: Gauweg in Köln-Buchheim**

---

### **A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1 Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1 Wohnen 1 und 2**

Innerhalb des mit "Wohnen 1 und 2 " gekennzeichneten Bereiches sind folgende Nutzungen zulässig

- Wohngebäude
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich tätiger in den Wohngebäuden

##### **1.2 Kindertagesstätte**

Innerhalb des mit "Kindertagesstätte" festgesetzten Bereichs sind nur Betreuungseinrichtungen für Kinder zulässig.

#### **2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Absatz 3 Satz 2 BauNVO ist die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Vordächer um bis zu 1,0 m und durch ebenerdige Terrassen und Terrassentrennwände um bis zu 4,0 m zulässig.

#### **3 Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze**

##### **3.1 Flächen für Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 Absatz 1 BauNVO (wie z. B. Gartenhäuser, Geräteschuppen und Kellerersatzräume) sind nur in den mit "Na" gekennzeichneten Bereichen zulässig. Sie dürfen 30 m<sup>3</sup> umbauten Raum je Wohneinheit nicht überschreiten.

##### **3.2 Flächen für Nebenanlagen zur Versorgung mit Wärme und elektrischem Strom**

Anlagen und Gebäude gemäß § 14 Absatz 2 BauNVO, die der Versorgung des Wohngebietes mit Wärme und elektrischem Strom dienen (z. B. zentrale Heiz- und Elektroanlagen, Blockheizkraftwerke) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den in der Planzeichnung mit dem Zusatz "NV" bezeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

##### **3.3 Flächen für Stellplätze und Abfallanlagen**

Stellplätze und Abfallanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den hierfür festgesetzten Bereichen "Tiefgarage (TG)", "Stellplätze (St)" und "Abfall (A)" zulässig.

## 4 Immissionsschutz

### 4.1 Lärmpegelbereiche

Für den Geltungsbereich gilt flächendeckend der Lärmpegelbereich III.

Gemäß § 9 Absatz 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 dem Lärmpegelbereich III zu treffen.

Das hieraus resultierende Bauschalldämmmaß einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse kann im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (gemäß DIN 4109)

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderlich $R'_{w, res}$ der Außenbauteile in dB (Aufenthaltsräume in Wohnungen)
III	61 bis 65	35

### 4.2 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.

## 5 Natur und Landschaft

### 5.1 Öffentliche Grünfläche

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB ist die öffentliche Grünfläche als Rasenfläche (LW41112/EA 31) anzulegen. Spiel- und Erschließungsflächen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 a BauGB sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche folgende Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

- 9 Bäume (GH742/BF41) (klein- bis mittelkronig) in drei Gruppen mit je drei Bäumen pro Gruppe. Innerhalb der Gruppe ist ein Abstand von 7,5 m der einzelnen Bäume zueinander einzuhalten. Zwischen den Gruppen ist jeweils ein Abstand von 15 m einzuhalten.
- 4 Bäume (GH742/BF41) (mittelkronig) nordwestlich des geplanten Weges,
- 12 Bäume (GH742/BF41) (klein- bis mittelkronig) in einer Reihe südöstlich des geplanten Weges mit 10 m Abstand der Bäume zueinander,
- 1 Baum (GH742/BF41) (klein- bis mittelkronig) innerhalb des öffentlichen Spielplatzes,
- Entlang des Gauweges ist eine Schnithecke (GH412/BD3) aus einheimischen und standortgerechten Büschen auf 25 m Länge zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine 3 m breite Unterbrechung der Hecke für eine Zuwegung ist zulässig. Die Hecke ist in einer Breite von mindestens 1,5 m anzulegen und darf eine maximale Höhe von 1,6 m nicht überschreiten.

### 5.2 Baumpflanzungen im Straßenland

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 a BauGB sind folgende Baumpflanzungen vorzusehen und dauerhaft zu erhalten:

- innerhalb der Planstraße – 4 Straßenbäume (GH741/BF41).
- Innerhalb der Stellplatzanlage entlang der Planstraße – 4 Straßenbäume (GH741/BF41).
- Pro Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 6 m<sup>2</sup> Größe vorzusehen.

### **5.3 Dachbegrünung**

Flachdächer der Gartenhäuser sind zu mindestens 80 % extensiv mit Sedumgesellschaften (DC1/NB6243) bei einer Substratdicke von mindestens 8 cm einschließlich Filter- und Drainschicht zu begrünen.

### **5.4 Mindestüberdeckung Tiefgarage**

Die Vegetationstragschicht im Bereich von unterbauten Flächen ist im Mittel in einer Substratdicke von mindestens 50 bis 80 cm Stärke einschließlich Filter- und Drainschicht auszubilden.

### **5.5 Heckenpflanzungen**

Die mit Stellplätzen (St) und Abfall (A) gekennzeichneten Flächen im Bereich "Wohnen 2" sind mit einer Schnitthecke (GH412/BD3) mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen einzufrieden. Die Hecke darf eine maximale Höhe von 1,6 m nicht überschreiten.

Die privaten Grundstücksfreiflächen sind entlang der äußeren Grenzen mit Heckenpflanzungen (GH412/BD3) mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen einzufrieden. Diese Regelung gilt nicht für die inneren Grenzen zwischen zwei privaten Grundstücken.

### **5.6 Rasenflächen**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der mit "GFL 2" gekennzeichneten Fläche zwei Rasenflächen (LW41112/EA31) mit mindestens 30 m<sup>2</sup> anzulegen.

### **5.7 Freiflächen der Kindertagesstätte**

Die Freiflächen der Kindertagesstätte sind als Rasenfläche (LW41112 / EA 31) anzulegen. Spiel- und Erschließungsflächen sind von dieser Regelung ausgenommen.

## **6 Bedingte Festsetzungen zum Schutz vor Lärm für die Wohnbebauung und die Kindertagesstätte**

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Aufnahme der Wohnnutzung und die Inbetriebnahme der Kindertagesstätte erst zulässig ist, wenn die Lärmschutzwand wirksam errichtet worden ist.

## **B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und Absatz 4 BauO NRW)

Hinweis:

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gelten nicht für das Baufeld der Kindertagesstätte.

### **1. Dächer**

#### **Hauptgebäude**

Hauptgebäude sind mit Satteldach und einer Dachneigung im mit "Wohnen 1" gekennzeichneten Bereich von 15° und im mit "Wohnen 2" gekennzeichneten Bereich von 35° mit der durch Planeinschrieb angegebenen Firstrichtung zulässig. Die Dächer sind nur im Farbton Anthrazit, matt, mit Dachsteinen aus Beton zulässig.

Solaranlagen sind mit identischer Neigung in die Dachflächen zu integrieren. Die Solarpaneele sind nur mit maximal 20 kg/m<sup>2</sup> zulässig.

#### **Nebengebäude (Gartenhäuser und Versorgungsanlage)**

Für Nebenanlagen sind flach geneigte Dächer bis zu 9° zulässig.

Die Dächer (Attika) sind nur im Farbton Anthrazit zulässig.

## 2. Fassaden

### Hauptgebäude

Die Außenwände der Gebäude sind ganzflächig feinkörnig zu verputzen. Es sind nur helle Pastellfarbenanstriche mit einem Hellbezugswert (der Hellbezugswert ist der Reflektionsgrad eines bestimmten Farbtons zwischen dem Schwarzpunkt = 0 und dem Weißpunkt = 100. Der Hellbezugswert gibt dabei an, wie weit der betreffende Farbton vom Schwarz- oder Weißpunkt entfernt ist) von mindestens 0,4 zulässig. Der Sockelputz ist nur im Farbton Anthrazit zulässig.

### Nebengebäude (Gartenhäuser und Versorgungsanlage)

Gartenhäuser sind nur aus Holz mit überwiegend hellem Anstrich mit einem Hellbezugswert von mindestens 0,7 zulässig.

Die Versorgungsanlage (Nebenanlage zur Versorgung des Wohngebietes mit Wärme und elektrischem Strom) ist nur in hellem Anstrich mit einem Hellbezugswert von mindestens 0,7 zulässig. Der Sockelputz ist nur im Farbton Anthrazit zulässig.

## 3. Begrünung der Grundstücksfreiflächen

Die Vorgärten sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Die nicht überbauten, rückwärtigen Gartenbereiche sind gärtnerisch zu gestalten. Als Einfriedung sind nur Hecken bis 1,6 m Höhe zulässig. Davon abweichend kann ausnahmsweise gestattet werden, dass hinter der Hecke (zum eigenen Grundstück hin) ergänzend Stahlmattenzäune in höchstens gleicher Höhe errichtet werden.

## 4. Lärmschutzwand

Die Lärmschutzwand ist nur als Gabionenwand zulässig.

## C NACHRICHTLICHE ÜBERNHAME

Die Schutzzonen der Bundesautobahn BAB 3 gemäß § 9 Absatz 1 und 2 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

### Anbauverbotszone BAB 3

In der Anbauverbotszone der BAB 3 dürfen gemäß § 9 Absatz 1 FStrG Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden.

Für folgende Hochbauten wurden vom Straßenbaulastträger (Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, Außenstelle Köln) Ausnahmegenehmigungen erteilt:

- Errichtung eines Reihenhauses in der Gemarkung Wichheim-Schweinheim, Flur 8, Flurstück 697 im Bereich der BAB Oberhausen-Frankfurt/Main (A3), Streckenabschnitt AS Dellbrück – AK K.-Ost, Fahrtrichtung: Frankfurt/Main, km-Station: 135,962 (Aktenzeichen: 20601/40400(4)1.13.04.09 – D 3 / 14)
- Errichtung einer Lärmschutzwand in Köln-Buchheim, Gemarkung Wichheim-Schweinheim, Flur 8, Flurstück 697 u. a. im Bereich der BAB Oberhausen-Frankfurt/Main (A 3), Streckenabschnitt AS Dellbrück – AK K.-Ost, Fahrtrichtung: Frankfurt/Main, km-Station: ~135,960 (Aktenzeichen: 20601/40400(4)1.13.04.09 – D 4 / 14)

### **Anbaubeschränkungszone BAB 3**

In der Anbaubeschränkungszone der BAB 3 bedürfen die Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen die Zustimmung des Landesbetriebs Straßenbau NRW, Außenstelle Köln, wenn bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 100 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.

## **D HINWEISE**

### **Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke**

DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992 und Änderung A1 vom Januar 2001, Beuth Verlag GmbH, Berlin.

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm), 26. August 1998, (GMBI Nr. 26/1998 S. 503).

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.

### **Artenschutz**

Laut Artenschutzprüfung vom April 2013 (Beratungsgesellschaft NATUR dbR (BGNATUR), Dipl.-Biol. Malte FUHRMANN) ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Absatz 5 BNatSchG. Gemäß § 39 Absatz 5 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen im Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September verboten. Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes sollten zum Schutz von Nist- und Brutstätten unter naturschutzfachlicher Aufsicht durchgeführt werden.

### **Externe Ausgleichmaßnahmen**

Die nicht im Plangebiet kompensierbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf einer Teilfläche des städtischen Grundstückes Gemarkung Dünnwald, Flur 62, Flurstück 346 ausgeglichen. Die zuvor ackerbaulich genutzte Fläche von circa 5 832 m<sup>2</sup> wird in eine Grünlandbrache (LW 52/EE) umgewandelt. Als Ausgleich für den Eingriff durch die Wohnbebauung werden 2 313 m<sup>2</sup> dieser Maßnahmenfläche in Anspruch genommen, für die Erschließung 1 464 m<sup>2</sup>, für die Kindertagesstätte 909 m<sup>2</sup>, für den Spielplatz 216 m<sup>2</sup> und für die öffentliche Grünfläche 930 m<sup>2</sup>.

### **Begrünungsmaßnahmen**

Für die festgesetzten Biotoptypen (Kürzel) gelten die Grundsätze zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a - c BauGB vom 15.12.2011 (Amtsblatt Nummer 01 vom 04.01.2012).

Bei Eingriffen in die private Grünfläche, beispielsweise durch Flächeninanspruchnahme für andere Zweckbestimmungen (zum Beispiel Bodenauskoffnung und Versiegelung für Verkehrswege) ist vor Beginn der Bautätigkeiten das Umwelt- und Verbraucherschutzamt – Abteilung Boden- und Grundwasserschutz – der Stadt Köln zu informieren, da sich südlich Altablagerungen (Nummer 30401 und 30401\_001) befinden. Die Anforderungen des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

## **Bodendenkmäler**

Bei archäologischen Bodenfunden ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) die Archäologische Bodendenkmalpflege bei der Stadt Köln einzuschalten.

## **Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen aus dem Straßen-, Schienen- und Flugverkehrslärm vorbelastet.

## **Kampfmittel**

Innerhalb des Plangebietes ist mit Kriegsalllasten zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.

## **Löschwasserversorgung**

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 800 l/min in einem Umkreis von 300 m über einen Zeitraum mindestens zwei Stunden nachzuweisen. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle vor Baubeginn vorzulegen.

## **Niederschlagswasser**

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche und der mit GFL 1-3 gekennzeichneten Flächen ist von dieser Regelung ausgenommen. Für die Einleitung der Niederschlagswässer in den Untergrund ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nach den §§ 8, 9, 10 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) erforderlich. Diese ist bei der Stadt Köln, Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Abt. Immissionsschutz, Wasser- und Abfallwirtschaft einzuholen.

## **Stadtbahntrasse**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich einer vorhandenen oberirdischen Stadtbahnstrecke. Auf die durch den Stadtbahnbetrieb eventuell auftretenden Lärm- und Erschütterungsbeeinträchtigungen wird hingewiesen. Ansprüche gegen die Stadt können aus den möglicherweise bestehenden Beeinträchtigungen nicht hergeleitet werden.

## **Sonstiges**

Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.

## **Rechtsgrundlagen**

- 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).
- 5 Für die Hinweise 1 bis 4 gelten jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassungen.