

Bebauungsplan-Entwurf 74399/04 Arbeitstitel: Glashüttenstraße in Köln-Porz

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Überschreitung der Baugrenzen

Gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 i. V. m. Absatz 2 Satz 3 BauNVO dürfen Treppenhäuser bis zu 1,00 m, Balkone, Loggien und Erker, die in der Summe 30 % einer Fassadenfläche pro Gebäude nicht überschreiten, bis zu 2,00 m über die festgesetzten Baugrenzen treten.

3. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet -WA- Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

4. Vergünstigungen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche unterirdischer Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

5. Lärmschutz

- 5.1 Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sind im allgemeinen Wohngebiet 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 Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird.

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

- 5.2 Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen.
- 5.3 Entlang der Friedrichstraße sind schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 nur in dem Bereich zulässig, in dem der Beurteilungspegel außen an der Fassade ≤ 70 dB(A) am Tag und ≤ 60 dB(A) in der Nacht beträgt. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Der Gebäudekörper ist als durchgängiger Schallschutzriegel ohne Unterbrechungen zu gestalten.

- 5.4 Entlang der Friedrichstraße sind Balkone und Loggien, die einen Beurteilungspegel > 62 dB(A) aufweisen als "kalte Wintergärten" zu errichten. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der straßenabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.
- 5.5 An den innerhalb der Lärmpegelbereiche V und VI liegenden Fassaden an der Friedrichstraße sind Bauformen mit Vorsatzschalen zu entwickeln, um die Belastung der dahinter liegenden Fenster auf 70 dB(A) tags/60 dB(A) nachts abzusenken.
- 5.6 An den nach Westen ausgerichteten Fassaden gegenüber dem vorhandenen Jugendzentrum sind offenbare Fenster an Schlaf- und Kinderzimmern ausgeschlossen. Für solche Räume an dieser Fassade ist eine schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftung vorzusehen.

Ausnahmsweise können Schlaf- und Kinderzimmer nach Westen ausgerichtet werden, wenn die jeweilige Wohnung über mindestens ein Fenster in einem schutzbedürftigen Raum verfügt, das innerhalb des Lärmpegelbereiches IV oder kleiner liegt.

6. Begrünung

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB sind Grundstücksflächen, die nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, als Vegetationsflächen wie folgt dauerhaft zu begrünen:

Pflanzung von standortgerechten Gehölzen auf mindestens 25 % der Flächen - BB1 (GH51).

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer mindestens 60 cm tiefen Bodensubstratschicht fachgerecht zu überdecken und zu bepflanzen. Die Begrünung ist als Rasenfläche mit einer Grünlandmischung - EA 31 (LW 41112) - herzurichten und 15 % der Fläche sind mit standortgerechten Sträuchern BB1 (GH 51) zu bepflanzen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis 10° unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer Schichtstärke von mindestens 8 cm extensiv zu begrünen. Das auf den Dächern anfallende Regenwasser soll im Anstauverfahren der geplanten Dachbegrünung zur Verfügung gestellt werden. Überläufe müssen an die Kanalisation angeschlossen werden. Photovoltaik Elemente sind über der Dachbegrünung zulässig.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, technische Aufbauten, soweit sie gemäß der textlichen Festsetzung Nummer 7 auf der Dachfläche zulässig sind.

Im Bereich der Gemeinbedarfsfläche Kindertagesstätte und der Wohnbaufläche sind insgesamt elf neue Bäume - BF 31 (GH 741) gemäß der zeichnerischen Darstellung zu pflanzen. Die Baumstandorte sind nur nachrichtlich dargestellt.

Für die Pflanzmaßnahmen gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 15.12.2011 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nummer 1 vom 04.01.2012).

7. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Absatz 2 Nummer 4 BauNVO werden für die Bebauung folgende Gebäudehöhen festgesetzt:

- 65,50 m ü. NHN als Höchstgrenze für IV-geschossige Bebauung

Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch Dachaufbauten - wie haustechnische Anlagen, Aufzugüberfahrten, Treppenhäuser und dergleichen - um bis zu 3,00 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 Gebäudekante zurücktreten.

8. Leitungsrechte/Fläche für Versorgungsanlagen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB gelten die in der Planzeichnung eingetragenen differenzierten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Allgemeinheit, Anlieger beziehungsweise der Leitungsträger.

9. Aufschiebende Bedingung

Gemäß § 9 Absatz 2 Nummer 2 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Wohngebäude im Sinne des § 4 Absatz 2 Nummer 1 BauNVO erst dann zulässig sind, wenn auf der Fläche für Gemeinbedarf die Kita errichtet wurde.

10. Geförderter Wohnungsbau

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 7 BauGB wird festgesetzt, dass in dem allgemeinen Wohngebiet -WA- zu einem Anteil von 30 % nur Wohnungen in Wohngebäuden errichtet werden dürfen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

11. Versorgungsanlagen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 13 BauGB sind im gesamten Planbereich Führungen von Versorgungsanlagen (z. B. Stromversorgung und Telekommunikation) nur unterirdisch zulässig.

12. Externe Ausgleichsmaßnahme

Die nicht im Plangebiet kompensierbaren Eingriffe in Natur und Landschaft werden auf einer Teilfläche des städtischen Grundstückes Gemarkung Langel, Flur 11, Flurstück 199 (teilweise) vorgesehen. Hier wird eine 290 m² große artenreiche Wiese (EA 31 LW41112) hergerichtet.

12.1 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Absatz 1 a BauGB

Dem Eingriff auf der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung -Kita- wird die externe Ausgleichsfläche und -maßnahme zu 100 % zugeordnet.

Gestalterische Festsetzungen

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

Dachform

Gebäude im allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich mit Pultdächern zu errichten.

Nebenanlagen

Die Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme von Fahrradstellplätzen nicht zulässig.

Mülltonnen

Standorte für Müllbehälter sind im Allgemeinen Wohngebiet nur innerhalb der Gebäude zulässig.

Vorgartenflächen

Die Vorgartenflächen im allgemeinen Wohngebiet (Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen), die nicht für Zuwegungen und Stellplätze genutzt werden, sind gärtnerisch mit Rasen, Pflanzen und Sträuchern zu gestalten.

Im Blockinnenbereich sind die Zonen zwischen der äußeren Tiefgaragenwand und der Begrenzungslinie des allgemeinen Wohngebietes im Übergang zum Fußweg gärtnerisch mit Rasen, Hecken, Bäumen und Sträuchern zu gestalten.

Zur Befestigung der ebenerdigen Stellplätze sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

Einfriedungen

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 Nummer 5 und § 86 Absatz 4 BauO NRW wird festgesetzt, dass Einfriedungen nur in Form von Stabgitterzäunen mit hinterpflanzten Hecken aus einheimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von bis zu 1,00 m zulässig sind.

Satellitenschüsseln beziehungsweise Mobilfunkanlagen

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m § 86 Absatz 1 Nummer 1 und § 86 Absatz 4 BauO NRW wird für das WA festgesetzt, dass Satellitenschüsseln nur auf dem Dach zulässig sind.

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 86 Absatz 1 Nummer 1 und § 86 Absatz 4 BauO NRW wird festgesetzt, dass Mobilfunkanlagen auf dem Dach nicht zulässig sind.

Solaranlagen

Sonnenkollektoren, Solarzellen, Fotovoltaik und ähnliche Anlagen müssen entlang der Längsseiten der Dachflächen einen Abstand von 1,50 m zur Dachkante und entlang der Schmalseiten einen Abstand von 2,00 m zur Dachkante aufweisen, dabei soll der Aufstellwinkel der Solaranlagen parallel zur Dachneigung erfolgen. Eine Überschreitung von bis zu 20 Grad ist zulässig.

Nachrichtliche Übernahme

Gemäß § 9 Absatz 6 BauGB werden folgende Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

Die auf der Grundlage des § 19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch Verordnung festgesetzte Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Köln-Westhoven.

Planfestgestellte Ausgleichsfläche für den Haltestellenausbau der Stadtbahnhaltestelle Porz-Markt sowie die Umgestaltung des Busbahnhofes im Rahmen der Umrüstungs- und Beschleunigungsmaßnahme der Linie 7.

Hinweise

Für den Bebauungsplan sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

Gesetzliche Grundlagen

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) – in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
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. 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).

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

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.

Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sowie die zu pflanzenden Baumstandorte sind nur zur Information dargestellt.

Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Köln vom 01.08.2011 (Amtsblatt Nummer 34 vom 17.08.2011).

Gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung – BSchS) vom 01.08.2011 sind Ersatzpflanzungen bzw. Ersatzgeldzahlungen für im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällende Bäume zu leisten, soweit diese Bäume nicht bereits im Bebauungsplanverfahren bei der Bewertung und Bilanzierung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt wurden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die planungsrechtlich festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sowie die im Plangebiet verlaufenden Leitungen bedürfen später zu ihrer Wirksamkeit der Eintragung entsprechender Dienstbarkeiten im Grundbuch beziehungsweise gegebenenfalls zusätzlich öffentlich rechtlicher Baulasten im Baulastenverzeichnis.

Lärm

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen aus dem Schienen- und Straßenverkehr stark vorbelastet.

Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht keine Pflicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Das anfallende Niederschlagswasser kann in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

Altlastenverdachtsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplan-Entwurfes liegen gemäß städtischem Altlastenkataster die Altstandorte 70618 und 70619 sowie die Altablagerung 70604. In diesen Bereichen ist das Auftreten von Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen. Daher ist sechs Wochen vor Beginn von Boden-/Aushubarbeiten in den vorgenannten Bereichen das Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Untere Bodenschutzbehörde sowie die Untere Abfallwirtschaftsbehörde, 50605 Köln, über die geplanten Maßnahmen zu informieren und es sind ggf. Sicherungsmaßnahmen und Entsorgungsmaßnahmen abzustimmen.

Kampfmittel/Kampfmittelbeseitigungsdienst –KBD-

Innerhalb des Plangebietes kann die Existenz von Kampfmitteln nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor.

Es wird empfohlen, eine geophysikalische Untersuchung der zu überplanenden Fläche durchzuführen. Aufschüttungen nach 1945 sind mit dem Baubeginn auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen. Der aufzuschleifende Bereich ist in einem Ortstermin mit einem KBD-Mitarbeiter festzulegen. Es werden die Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inklusive Plan der vorhandenen Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen. In nicht gekennzeichneten Bereichen sind Erdarbeiten mit Vorsicht auszuführen.

Bei Aushubarbeiten werden eine schichtweise Abtragung von 0,50 m sowie Beobachtung des Erdreichs empfohlen. Die Bauarbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden, und sind unverzüglich bei der zuständigen Ordnungsbehörde, dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder der nächstgelegene Polizeidienststelle zu melden. Beim Erfolg der zusätzlichen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Artenschutz

Im Plangebiet wurde durch das Büro für Freiraumplanung, Dieter Liebert, eine Artenschutzprüfung (11/2014) vorgenommen. Vogelarten wurden von Mitte März bis Mitte Juni 2014 kartiert. Fledermäuse wurde von Mitte Mai bis Mitte August 2014 kartiert. Es sind keine vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Zur Vermeidung der Verletzung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind folgende Maßnahmen notwendig:

1. terminierte Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit von Vogelarten vom 1. Oktober bis 28. Februar,
2. Gebäudekontrolle: die niederzulegenden Gebäude an der Friedrichstraße sind 3 Wochen vor Beginn der Abrissarbeiten innen und außen auf Besatz von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten zu untersuchen. Sollten Vogelbruten oder Fledermäuse festgestellt werden, sind die Gebäude erst nieder zu legen, wenn die Fledermäuse ihre Quartiere bzw. die Vögel ihre Nester aufgegeben haben. Im Falle des Auffindens von Fledermausquartieren sind entsprechende Ersatzquartiere als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen anzulegen.

Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke

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.

Städtebauliche- und technische Kriminalprävention

Es wird auf die technische und städtebauliche Kriminalprävention hingewiesen. Danach sollen Wohngebäude und Garagen(anlagen) zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen und kriminalitätssteigernden Faktoren entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen berücksichtigt werden. Die Beratung der technischen und städtebaulichen Kriminalprävention des Polizeipräsidiums der Stadt Köln ist kostenlos.

Weitere Informationen unter kp-o.koeln@polizei.nrw.de sowie 0221 229-8655 oder 0221-229-8008.