

## **Textliche Festsetzungen**

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 74455/03**  
**Arbeitstitel: Arnikaweg in Köln-Merheim**

---

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

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohnen,
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben (im Sinne von § 13 BauNVO).

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

#### 2.1 Geschossfläche

Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO ist die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

#### 2.2 Vollgeschosse

Die Grundfläche des jeweils obersten Vollgeschosses darf nicht mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen.

Zusätzlich zu den zulässigen Vollgeschossen sind keine Staffelgeschosse zulässig.

#### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage. Für die Flachdächer ist der Bezugspunkt die Oberkante der Attika (Hauptgesimshöhe).

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile – z.B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter – auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,00 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30 Prozent nicht übersteigen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante zurücktreten.

### **3. Baugrenzen**

Gemäß § 23 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in Verbindung mit Absatz 2 Satz 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Baugrenzen in folgenden Fällen zulässig:

- Balkone entsprechend der Planzeichnung des Vorhaben- und Erschließungsplanes bis zu 2,00 m,
- Hauseingangstrepfen und Überdachungen bis zu 1,50 m,
- ebenerdige Terrassen bis zu 3,00 m.

#### **4. Erschließung**

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze für PKW und motorisierte Zweiräder ausschließlich in der für die Tiefgarage festgesetzten Fläche sowie in der festgesetzten Fläche für oberirdische Stellplätze zulässig.

#### **5. Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt:

##### 5.1 Baumpflanzungen

Entsprechend der nachrichtlich dargestellten Baumstandorte sind sieben standortgerechte kleinkronige einheimische Laubbäume – BF 31 (GH 741) – zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Lage der nachrichtlich dargestellten Baumstandorte kann im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans um maximal 1,5 m von den dargestellten Standorten abweichen.

##### 5.2 Begrünung

Grundstücksflächen, die nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, sind als Rasenflächen – EA 31 (LW 41112) – anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

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 – EA 31 (LW 41112) – anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

##### 5.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen von Gebäuden sind mit einer Substratschicht von mindestens 8 cm zu versehen und extensiv zu begrünen – DC 3 (NB 6244) – Ausnahmen für technische Dachaufbauten und/oder Befestigungselemente von Photovoltaikanlagen sind zulässig. Photovoltaikmodule sind über der Dachbegrünung zulässig.

##### 5.4 Einfriedungen

Die Einfriedungen von Grundstücksflächen sind nur in Form von einheimischen lebenden Hecken – BD 3 (GH 412) – oder Zäunen, mit lebenden Hecken hinterpflanzt, zulässig. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und nur in einer Höhe bis zu maximal 1,00 m zulässig. Gemeinschaftshecken, die auf die Grundstücksgrenze gepflanzt werden, sind zulässig.

#### **6. Schutz vor Lärmimmissionen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt:

An den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen der Gebäude A und B sind Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau / Ausgabe November 1989 – zu erwerben beim Beuth Verlag, Berlin) entsprechend dem in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dargestellten Lärmpegelbereichs III zu treffen. Eine Minderung der Schallschutzmaßnahmen ist zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in Wohngebäuden für Schlaf- und Kinderzimmer fensterunabhängige schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

## 7. Abstandflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird für die mit „a“ gekennzeichnete Fassadenfläche und die zugehörigen Fassadenelemente ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandflächen von 0,4 H festgesetzt.

## 8. Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW wird festgesetzt:

Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° gelten als Flachdächer.

Sonnenkollektoren, Solarzellen, Photovoltaik und ähnliche Anlagen müssen entlang der Längsseiten der Dachflächen einen Abstand von 1,5 m zur Dachkante und entlang der Schmalseiten einen Abstand von 2 m zur Dachkante aufweisen.

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Bereich der Außenanlagen nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünten Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) optisch von drei Seiten abgegrenzt werden.

## Hinweise

1. Eine Versickerung oder Verrieselung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der Unterbauung durch die Tiefgarage nicht möglich. Ebenso ist die ortsnahe Einleitung in ein Gewässer nicht möglich. Gemäß Auskunft der StEB kann der vorhandene Mischwasserkanal im Arnikaweg jedoch auch das anfallende Niederschlagswasser aufnehmen. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der über 70-jährigen Vornutzung des Plangebiets besteht keine Pflicht zur Versickerung, Verrieselung oder ortsnahe Einleitung in ein Gewässer gemäß § 51a Absatz 1 Landeswassergesetz (LWG) Nordrhein-Westfalen.
2. Innerhalb des Plangebiets ist mit Kriegsalasten zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.
3. Laut Artenschutzprüfung vom 20.05.2015 (Kölner Büro für Faunistik) ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG. Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen im Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September verboten. Rodungsarbeiten innerhalb dieses Zeitraumes sollten zum Schutz von Nist- und Brutstätten unter naturschutzfachlicher Aufsicht durchgeführt werden.  
Über das Erfordernis von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust der Bruthöhle des Stars ist im Baugenehmigungsverfahren nach der BauO NRW bzw. im Verfahren zur Genehmigung der Fällung der Pappel nach der Baumschutzsatzung der Stadt Köln abschließend zu entscheiden. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme kommt die Anbringung von drei Starenkästen an drei unterschiedlichen Bäumen in Betracht.
4. 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 §§ 135a-c BauGB vom 15.12.2011 (Amtsblatt Nr. 01 vom 04.01.2012).

5. Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Köln vom 01.08.2011 (Amtsblatt Nr. 34 vom 17.08.2011).
6. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414).
7. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132).
8. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
9. Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256).
10. Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung der vorgenannten Gesetze und Verordnungen.
11. DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, finden 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) im Stadthaus (Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln) während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.
12. 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.