

Textliche Festsetzungen

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes 62459/03

Arbeitstitel: Vitalisstraße in Köln-Müngersdorf

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Mischgebiet (MI)

Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3. Gewerbegebiet (GE)

Die gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe, Bordelle, bordellartige Einrichtungen und Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten, sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird für das Gewerbegebiet GE auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 6.6.2007 (SMBl. NW. 283) festgesetzt, dass Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsverhalten nicht zulässig sind.

Ausnahmsweise können auch Betriebsarten der Abstandsklasse VII zugelassen werden, wenn im Einzelfall vom Antragsteller nachgewiesen wird, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen die sonstigen Emissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftige Gebiete vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand der im Einzelfall vorzulegenden Antragsunterlagen zu prüfen.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Oberstes Geschoss

Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA jeweils das oberste Geschoss drei Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses nicht überschreiten darf. Diese Festsetzung gilt nicht für das oberste Geschoss der überbaubaren Grundstücksfläche nördlich des festgesetzten Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit und Fahrrechts zugunsten der Radfahrer.

2.2. Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

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

2.3. Geschossfläche

Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet WA und für das Mischgebiet MI festgesetzt, dass die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht wird.

3. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet WA Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Abstellplätze für Fahrräder sind oberirdisch zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind innerhalb der Tiefgarage (TG) außerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Flächen Lagerflächen, Technik- und Nebenräume sowie Abstellplätze für Fahrräder gemäß § 51 BauO NW bis zu einer maximalen Fläche von 20 % der Tiefgaragenfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.1. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise erforderliche Be- und Entlüftungsanlagen sowie Treppenanlagen für Tiefgaragen zulässig sind.

4.2. Nebenanlagen im Allgemeinen Wohngebiet

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i. V. mit § 23 Abs. 5 Satz 1 wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet mit Ausnahme von privaten Kinderspielplätzen gemäß § 9 BauO NRW, Fahrradstellplätzen und Standorten für Abfallbehälter/Wertstofftonnen Nebenanlagen unzulässig sind.

5. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5.1. Verkehrslärm

Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

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.

Fensterunabhängige Belüftung

Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

5.2. Gewerbelärm

Lärmschutzwand im Allgemeinen Wohngebiet

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Lärmschutzwand im Allgemeinen Wohngebiet ein Schalldämmmaß von 24 dB hat. Auf die Errichtung der Lärmschutzwand kann nur verzichtet werden, wenn ein gleichwertiger Lärmschutz dauerhaft gewährleistet wird. Auf den Flurstücken 1508 und 1544 kann auf die Errichtung einer Lärmschutzwand verzichtet werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Allgemeinen Wohngebiet nachgewiesen werden kann.

Grundrissorientierung im Allgemeinen Wohngebiet

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für die mit einer Schrägschraffur gekennzeichneten Baulinien im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt, dass in den Außenwänden von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 offenbare Fenster und sonstige Öffnungen nicht zulässig sind.

Schallschützende bedingte Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die Lärmschutzwand bzw. die lärmabschirmende Wirkung der Bebauung in den überbaubaren Flächen an der nördlichen und östlichen Flanke des Baugebiets mit geschlossener Fassade hergestellt sein muss, bevor Wohnungen in anderen Bereichen des Baugebietes bezogen werden, für die diese abschirmende Wirkung zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm erforderlich ist.

Ausschluss offener Fenster im Mischgebiet

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für die mit einer Schrägschraffur gekennzeichneten Baugrenzen im Mischgebiet festgesetzt, dass in den Außenwänden von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109, die parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu den Baugrenzen stehen, offenbare Fenster und sonstige Öffnungen nicht zulässig sind. Es können Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung zugelassen werden, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet und Gewerbegebiet, die nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, als Vegetationsflächen wie folgt dauerhaft zu begrünen:

- Tiefgaragen (TG) sind soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 60 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht auszubilden. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist die Vegetationstragschicht mit einer Stärke von mindestens 120 cm zu modellieren,
- Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Ausgenommen von der Dachflächenbegrünung sind haustechnisch notwendige Dachaufbauten, Attiken (einschl. Wartungstreifen), Dachterrassen und Befestigungselemente der Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind über der Dachbegrünung zulässig.

Für die Pflanzmaßnahmen gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 15. Dezember 2011 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nummer 1 vom 04. Januar 2012).

7. Geh- und Fahrrechte

GF 1

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird festgesetzt, dass die im Plan mit GF 1 gekennzeichneten Flächen mit einem Gehrecht und einem Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind.

GF 2

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die im Plan mit GF 2 gekennzeichnete Fläche unterhalb der Geländeoberfläche mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Flurstücke 1508 und 1544, der Gemarkung Müngersdorf, Flur 77 zu belasten ist.

8. Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB werden zulasten der Allgemeinheit für den motorisierten Individualverkehr Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Ausgenommen sind Ver- und Entsorgungsträger sowie Rettungsfahrzeuge.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Dachform

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet, Mischgebiet und Gewerbegebiet ausschließlich Flachdächer zulässig sind. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° gelten als Flachdächer.

Standorte für Abfallbehälter und Wertstofftonnen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW wird für das Allgemeine Wohngebiet festgesetzt, dass die Standorte der Abfallbehälter und Wertstofftonnen einzuhausen oder durch Laubholzschritthecken (Hainbuche, *Carpinus betulus*) einzufassen sind.

Einfriedungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW wird festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Einfriedungen ausschließlich in Form von Hecken aus einheimischen Laubgehölzen oder Hecken aus einheimischen Laubgehölzen in Kombination mit Mauern bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig sind. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die Einfriedungen zu den benachbarten Baugebieten.

C HINWEISE

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. 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)
5. Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung (Hinweise 1 - 4).
6. 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.
7. DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde 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.

Immissionen

Das Plangebiet ist durch Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen vorbelastet.

Boden

Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes, der Bundes-Bodenschutzverordnung und Altlastenverordnung und des Landesbodenschutzgesetzes NRW sind zu beachten.

Im Mischgebiet ist vor Baubeginn ein nutzungsbezogenes Gutachten gemäß BBodSchG bzw. BBodSchV zu erstellen. Das Bodengutachten ist mit dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln abzustimmen.

Bodendenkmalpflege

Das Änderungsgebiet liegt in einem archäologischen Fundgebiet. Bei allen über den Bestand hinausgehenden Bodeneingriffen sind archäologische Untersuchungen zu gewährleisten.

Kampfmittel

Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen wird eine Überprüfung auf Kampfmittel durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf empfohlen (Aktenzeichen: 22.5-3-5315000-764/15).

Niederschlagswasser

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

Löschwasser

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 1600 l/min (96 m³/h) für mindestens zwei Stunden nachzuweisen.

Artenschutz

Laut Artenschutzprüfung vom 12. Mai 2014 (RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten) 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 01. März und 30. September verboten. Rodungsarbeiten innerhalb dieses Zeitraumes sollten zum Schutz von Nist- und Brutstätten unter naturschutzfachlicher Aufsicht durchgeführt werden.