

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 63475/01

Arbeitstitel: Häuschensweg in Köln-Bickendorf

A Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet – WA 1, WA 2 und WA 3

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 12 Abs. 3 a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass in den WA 1, WA 2 und WA 3 im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch unterirdische Garagen mit ihren Zufahrten

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche unterirdischer Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

2.2 Vergünstigungen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

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

2.3 Dachaufbauten

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen nur durch untergeordnete technische Anlagen und Gebäudeteile - z.B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter - überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 3,00 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 10% nicht übersteigen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten.

Die festgesetzten Gebäudehöhen sind als Firsthöhen (FH) sowie als Oberkante (OK) als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

3 Abstandflächenunterschreitung

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2a BauGB wird ein von § 6 Abs. 5 BauO NRW abweichendes Maß der Tiefe der Abstandfläche von 0,4 H festgesetzt.

In Bereichen wo sich die Tiefe der Abstandflächen von 0,4 H überschneiden sind notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen unzulässig.

Aus Gründen des Denkmalschutzes (Gebäude Ahornweg 4) ist die Bebauung in den Baufeldern 8b, 11 und 12 mit einer abgesetzten Fuge zu errichten.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 i.V.m. Absatz 2 Satz 3 BauNVO können die festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer, Balkone und Gesimse bis maximal 1,50 m überschritten werden. Eine Überschreitung ist nur bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der jeweiligen Fassade zulässig.

5 Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der festgesetzten Tiefgaragen (TGa) und im Baufeld 2 innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Innerhalb der Tiefgaragen (TGa) sind 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 verbleibenden Tiefgaragenfläche zulässig.

6 Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.1 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.

6.2 Fensterunabhängige Belüftung

Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspegel 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.

6.3 Balkone und Loggien

Für Balkone und Loggien, die einen Beurteilungspegel > 62 dB(A) im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der v. g. Beurteilungspegel nicht überschritten wird. Dies kann beispielsweise durch entsprechende Verglasungen geschehen. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

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

7 Begrünungsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB

Sämtliche Pflanzungen und sonstige Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

7.1 Anpflanzen von Bäumen

Auf dem Quartiersplatz sind mindestens 6 kleinkronige Bäume (BF 41/GH742) zu pflanzen.

7.2 Begrünung Tiefgaragen

Tiefgaragen (TGa) 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 auf einer Fläche von mindestens 25 m² je Baum zu modellieren.

7.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, dauerhaft zu begrünen.

8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes werden die folgenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt:

- Für die mit GFR 1 gekennzeichneten Flächen gilt ein Gehrecht und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit.
- Für die mit GFR 2 gekennzeichnete Fläche gilt ein Gehrecht und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und zusätzlich ein Fahrrecht für die Ver- und Entsorgungsträger in einer Breite von 2,50 m.
- Für die mit GFLR 3 gekennzeichnete Fläche gilt ein Gehrecht und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, ein Fahrrecht für die Ver- und Entsorgungsträger in einer Breite von 2,50 m und zusätzlich ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger.

B Örtliche Bauvorschriften

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

1 Dachformen

In den Baufeldern 1, 6a, 6b, 7a, 7b, 8a, 8b, 9, 10 und 12 sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Neigung von 10° bis 55° zulässig.

In den Baufeldern 2, 3, 4, 5 und 11 sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von höchstens 5° zulässig.

2 Fassaden

Es sind ausschließlich Fassaden mit einer Putzoberfläche zulässig. Andere Materialien, sind bis zu maximal 25 % je Fassadenseite zulässig.

3 Einfriedungen

Im Bereich des Quartiersplatzes und der zentralen Wegeachse (siehe Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan, Blatt 2) sind Einfriedungen ausschließlich in Form von Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

4 Standorte für Abfallbehälter und Wertstofftonnen

Standorte für Abfallbehälter sind einzuhausen oder einzugrünen. Hiervon ausgenommen sind Unterflursysteme und deren oberirdisch sichtbare Teile.

5 Satellitenschüsseln bzw. Mobilfunkanlagen

Satellitenschüsseln sind nur auf dem Dach zulässig.

Mobilfunkanlagen sind auf dem Dach nicht zulässig.

C Kennzeichnungen

Im Plangebiet befinden sich die Altlasten Nummern 403 138, 403 139, 403 211 und 403 212.

Die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erforderlichen nutzungsorientierten Untersuchungen sind mit dem Amt für Umwelt und Verbraucherschutz, Abteilung Boden- und Grundwasserschutz, abzustimmen.

Bei den konkreten Baumaßnahmen ist jedoch folgendes zu beachten:

Sämtliche Baumaßnahmen sind durch einen Fachgutachter zu überwachen.

In Bereichen, in denen bei den Bodenuntersuchungen Bodenbelastungen festgestellt wurden, ist durch eine Beprobung der Grubensohle und Wände nachzuweisen, dass keine Restbelastungen im Boden verbleiben, die eine Gefährdung von Schutzgütern hervorrufen können.

Geplante Grün- und Kinderspielflächen sind mit einer ausreichend mächtigen Schicht unbelastetem Boden zu überdecken. Soll auf einen Bodenaustausch/ eine Bodenüberdeckung verzichtet werden, so ist durch Oberbodenuntersuchungen nachzuweisen, dass eine Gefährdung über den Belastungspfad Boden- Mensch auszuschließen ist.

Sämtliche Maßnahmen sind zu dokumentieren und in Berichten zu beschreiben.

D Hinweise

- 1 Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern/Kampfmitteln zu rechnen. Vor der Aufnahme von Bauarbeiten (circa sechs Wochen) ist der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf unter der Benennung des Aktenzeichens 22.5-3-5315000-243/15 sowie der Bebauungsplannummer einzuschalten.
- 2 Laut Artenschutzprüfung und Brutvogelerfassung vom Ingenieurbüro I. Rietmann vom 06.12.2015 bzw. 18.10.2016 ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen zu treffen:

Vögel: Der Rückbau der Gebäude und die Beseitigung von Vegetation müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, d.h. außerhalb des Zeitraums 1. März bis 30. September. Im Rahmen der avifaunistischen Untersuchung konnten keine planungsrelevanten Brut- und Gastvögel nachgewiesen werden.

Fledermäuse: Um eine unmittelbare Gefährdung der Fledermäuse, speziell der Zwergfledermaus, zu vermeiden ist die Baufeldräumung nur außerhalb des Zeitraums 1. März bis 30. November vorzunehmen.

Ökologische Baubegleitung: Falls die Rückbauarbeiten innerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. November stattfinden sollen, ist vorab eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten von wildlebenden Vogelarten und Fledermäusen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden bei Umsetzung der Planung nicht verletzt, sofern die genannten Vermeidungsmaßnahmen Berücksichtigung finden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG sind nicht erforderlich.

- 3 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.
- 4 Bei den Erschließungsmaßnahmen ist die Einbindung des Römisch-Germanischen Museums/ Archäologische Bodendenkmalpflege zur Durchführung baubegleitender Untersuchungen sicher zu stellen.

E Rechtsgrundlagen

- 1 Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGI. I S. 2414).
- 2 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt 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).

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

Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes von 1875, des Aufbaugesetzes Nordrhein-Westfalen, des Bundesbaugesetzes und des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

F Nachrichtliche Übernahme

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

Die nach § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Schutz gestellten Baudenkmäler Ahornweg 4-10 und Grüner Brunnenweg 25-33 „Siedlung Bickendorf II“.