

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bebauungsplan Nr. 70465/01, Arbeitstitel: "Kalk-Mülheimer Straße in Köln-Buchforst"

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3 BauGB)

Lebensmitteldiscountmarkt

Im Plangebiet ist ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m² und einer Stellplatzanlage mit maximal 50 Stellplätzen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und 3 und § 18 BauNVO)

2.1 Gebäudehöhen

Die maximale Gebäudehöhe wird durch die Wandhöhe 1 (WH1) auf der Nordseite und durch die Wandhöhe 2 (WH2) auf der Südseite des Gebäudekörpers bestimmt.

Eine Überschreitung der in Metern über Normalhöhennull (NHN) festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhe 1 und 2 durch technische Anlagen oder untergeordnete Bauteile ist nicht zulässig.

3 Stellplätze und Fahrradabstellplätze (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

4 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Festsetzungen zum passiven Schallschutz

Entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen III-IV sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Errichtung, Nutzungsänderung oder baulicher Änderung von Räumen, die zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu treffen. Es sind bauliche Schutzvorkehrungen mit dem resultierenden Schalldämmmaß erf. R_{w, res} der Außenbauteile gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989, Beuth Verlag, Berlin) wie folgt vorzunehmen:

Lärmpegelbereich LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen	Büroräume und vergleichbar schutzbedürftige Nutzungen
		erf. R _{w, res} des Außenbauteils in dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

- 4.2 Ausnahmsweise kann von den getroffenen Festsetzungen zum passiven Schallschutz abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren mittels einer schalltechnischen Untersuchung eines anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass infolge eines geringeren maßgeblichen Außenlärmpegels geringere Anforderungen an die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu stellen sind.

5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Baumpflanzungen P1

Pflanzung von 2 standortgerechten Bäumen an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten. Die Standorte können aus technischen Gründen um bis zu 1 m verschoben werden. - BF31 (GH741)

Pflanzflächen

Im Bereich der Frei- und Stellplatzflächen sind rd. 950 m² als Pflanzflächen anzulegen, anteilig mit Scherrasen - HM51 (PA122) und Ziersträuchern / Bodendeckern – HM52 (PA15). Die Anlage der Pflanzflächen ist nach den Vorgaben des vorliegenden Bodengutachtens auszuführen.

Pflanzmaßnahmen

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 - 135c BauGB vom 15.12.2011. Die Satzung wurde im Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 01 vom 04.01.2012 veröffentlicht.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Fassade

Als Hauptmaterial der Fassade ist eine dunkelrote, rotgraue oder rot-braune Verklinkerung zu verwenden. Weiterhin sind Glasflächen zulässig.

2 Werbeanlagen

- 2.1 Werbeanlagen sind nur am Gebäude zulässig. Ein Überschreiten der maximal zulässigen Wandhöhe durch die Oberkanten der Werbeanlagen ist nicht zulässig. Die Werbeanlagen dürfen selbstleuchtend oder hinterleuchtet sein.

Zusätzlich ist ein angestrahlter Werbepylon mit einer Höhe von max. 47,50 m über NHN zu lässig. Selbstleuchtende Werbepylone sind unzulässig. Vom dargestellten Standort darf maximal um ein Maß von 1,0 m abgewichen werden.

- 2.2 Reflexoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklamen und Laserlichtwerbung sowie rotierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3 Einfriedungen

Zur Einfriedung des Grundstückes auf der Nord- und Westseite sind Stabgitterzäune und Gabionenwände mit einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Entlang der Kalk-Mülheimer Straße und der Karlsruher Straße sind Einfriedungen unzulässig. Vorrichtungen (Tor- oder Schrankenanlage) zur Begrenzung der Zufahrt außerhalb der Öffnungszeit sind zulässig.

C HINWEISE

Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 (6) BauGB wird nachrichtlich darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet

- im Bauschutzbereich des Flughafens Köln Bonn befindet,
- in einer Altstandort-Recherchefläche an der Heidelberger Str. und der Altablagerung 80207 befindet.

Artenschutz

Es liegt eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse des Büros ISR, Haan, vom 11.04.2016 vor. Danach liegen keine Lebens-, Brut- oder Überwinterungsstätten planungsrelevanter Tierarten im Plangebiet vor. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausschließen zu können, sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen, die Eingriffe in Natur, Landschaft und Habitatstrukturen abschwächen sollen:

- Vermeidung von Nachtarbeiten mit starker Beleuchtung
- Einsatz von LED-Leuchtkörpern zur Beleuchtung der Stellflächen und, soweit möglich, der Fassaden und der Werbemittel des Discounters
- Rodung von Gehölzen sind nur zwischen dem 01.10. eines Jahres und dem 01.03. des Folgejahres durchzuführen

Boden

Das Plangebiet liegt im Bereich der Altablagerung 80207. Das vorliegende Bodengutachten ist zu beachten.

Bodenfunde

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die archäologische Bodendenkmalpflege bei der Stadt Köln (Römisch-Germanisches Museum) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung der archäologischen Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittelbeseitigung

Innerhalb des Plangebietes sind Bombenblindgänger bzw. Kampfmittel nicht auszuschließen. Beim Auffinden von Kampfmitteln oder festgestellten außergewöhnlichen Verfärbungen sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefendetektion empfohlen. Die zuständige Ordnungsstelle oder die nächstgelegene Polizeidienststelle ist unverzüglich zu verständigen.

Durchführungsvertrag

Zu diesem Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträgerin und der Stadt Köln geschlossen, der Regelungen u. a. zum Immissionsschutz, der Verkehrsregelung, der Gestaltung mit Grün und Umsetzungsfristen aufnimmt.

D Rechtsgrundlagen:

- 1 Es gilt das **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- 2 Es gilt die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 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).

Für die Hinweise 2 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.

Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke

DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise", Ausgabe Juni 2013, Erscheinungsdatum 08.11.2013, Beuth Verlag GmbH, Berlin.

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.