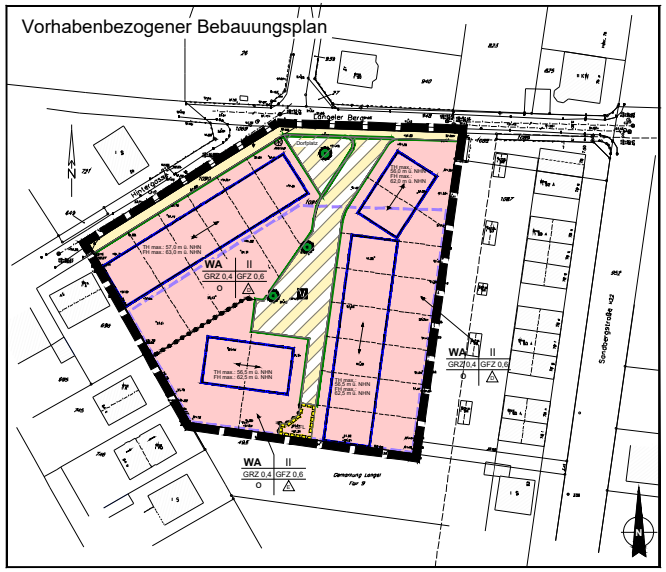
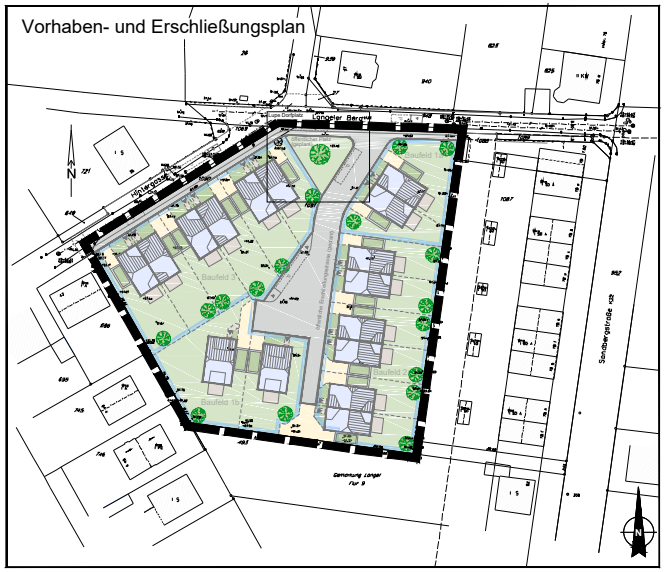
Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Vorhaben- und Erschließungsplan



A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. In diesem festgesetzten Bereich sind die nach § 4 Absatz 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen von

1. Betrieben des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetrieben und
4. Tankstellen

nach § 1 Absatz 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Bedingte Festsetzung

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

2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB

Die Baugrenzen dürfen auf der rückwärtigen Seite durch Terrassen und Terrassentrennwände überschritten werden. Terrassentrennwände sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einer Länge von 4 m und einer Höhe von 2,2 m zulässig.

3 Bauweise gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB

Im Plangebiet wird gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt. Dabei werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Doppelhäuser und Einzelhäuser erlichtet.

4 Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB

4.1 Nebenanlagen

Gemäß § 23 (5) Satz 1 BauNVO sind Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und ausschließlich in Verbindung mit Garagen in Form von verlängerten Garagen zulässig. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nicht zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Terrassen und Fahrradabstellplätze. Die genannten Nebenanlagen dürfen auch eingehaust oder eingefriedet ausgeführt werden.

4.2 Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Darüber hinaus sind Aufstellflächen für Pkw auch im Zufahrtsbereich zu den Garagen zulässig.

5 Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 14 BauGB

Das von den gartenseitigen Dachflächen der Häuser anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, über die belebte Bodenschicht zu versickern (Mulden-Rigolen-Versickerung). Die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde der Stadt Köln, Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Abteilung Immissionsschutz, Wasser- und Abfallwirtschaft einzuholen. Das übrige Niederschlagswasser der straßenseitigen Dachflächen nebst Garagendächern wird in den Kanal eingeleitet.

6 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist durch dingliche Sicherung zugunsten des Eigentümers des Flurstückes 493 einzutragen.

7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB

7.1 Gestaltung/Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen (Hausgärten) sollen mit „traditionellen Gestaltungselementen" wie z.B. Rasenflächen, Einzelbaumpflanzungen (auch Obstgehölze), Hecken, Sträuchern, Staudenrabatten etc. gestaltet bzw. begrünt werden. Für Garagenzufahrten und Hauszuwegungen ist ein wasserdurchlässiges Pflaster zu verwenden. Je Grundstück ist mindestens ein Laubbaum (Hochstamm, mind. 2x verpflanzt, Stammumfang mind. 14-16 cm) oder ein hochstämmiger Obstbaum (Hochstamm, Stammumfang mind. 10 cm, Kronenansatz in 180-200 cm Höhe) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich der Erschließungsstraße und des Spielplatzes

Im Bereich der Planstraße sind zwei Laubbäume der Pflanzenauswahlliste zu pflanzen, vor Überfahren zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Ein Laubbaum der Pflanzenauswahlliste ist im Bereich des Dorfplatzes zu pflanzen und ebenfalls dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenauswahlliste: Laubbäume	
Bäume, Hochstamm, mind. 2x verpflanzt, mind. 14-16 cm Stammumfang	
Apfeldorn	Crataegus lavallei 'Carrierei'
Baumhasel	Corylus colurna
Feld-Ahorn	Acer campestre 'Elsrijk'
Spitz-Ahorn	Acer platanoides 'Olmstedt'
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia 'Brouwers'
Trauben-Kirsche	Prunus padus 'Schloss Tiefurt'

7.3 Begrünungen von Garagendächern

Garagendächer sind mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 8 cm zuzüglich Dränschicht betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie, Ausgabe 2008 entsprechen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Ertfall zu ersetzen.

8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 Nr. 5 BauO NRW

Dachformen

Wohngebäude sind mit Satteldächern als auch Krüppelwalmdächern in der Hauptfirstrichtung mit einer Neigung von 40 Grad sowie Zeltdächern und Schleppdächern mit einer Neigung von 30° zulässig. Die Satteldach-Breiten von Garagen dürfen maximal 60 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche, ohne den seitlichen Dachüberstand, betragen und nicht überschreiten. Die Traufhöhen von Zwerchhäusern und Schleppdächern dürfen die im Plan festgesetzten Traufhöhen um maximal 1,75 m überschreiten. Garagen sind ausschließlich mit Flachdach zu erlichten.

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 standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig sind. Mauern sind im Vorgartenbereich nicht zulässig. Der Vorgartenbereich wird definiert als die Grundstücksfläche, welche zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Hauptgebäudefront bzw. deren fiktiven Verlängerung in Richtung der seitlichen Grundstücksgrenzen liegt.

Eingrünung von Mülltehältern

Stellplätze für Mülltehälter sind gegen die öffentlichen Verkehrsflächen blickdicht einzufrieden und zu begrünen.

Fassadengestaltung

Entsprechend der zeichnerischen Kennzeichnung der verschiedenen Baufelder im VEP sind die Fassaden mit den folgenden Materialien und Farben auszuführen:

- Baufelder 1a und 1b: anthrazitfarbene Klinker
- Baufeld 2: gelbe Klinker
- Baufeld 3: rote Klinker

Mobilfunkanlagen

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 sind zulässig; dabei soll der Aufstellwinkel der Solaranlagen parallel zur Dachneigung erfolgen. Eine Überschreitung von bis zu 20 Grad ist zulässig.

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / KENNZEICHNUNGEN

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Wahn und in der Wasserschutzzone III a. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der gültigen Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

C HINWEISE

1 Die Umsetzung der im Bebauungsplan formulierten Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen erfolgt nach der Anlage, die der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB vom 15.12.2011, bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 1 vom 04.01.2012, beigefügt ist. In dieser Anlage sind mit der Angabe von Kürzel, Qualitätsstandards für Begrünungsmaßnahmen der Stadt Köln formuliert, die nicht nur im Zusammenhang festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen Verwendung finden.

2 Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Deren Entwicklung ist durch eine zweijährige Entwicklungspflege nach DIN 18919 zu sichern.

3 In Teilflächen des Plangebietes können archäologische Funde und Befunde einer vorgeschichtlichen und früh- bis hochmittelalterlichen Geländenutzung auftreten. Bei Neubaumaßnahmen mit Bodeneingriffen sind baubegleitende archäologische Überwachungen auf Grundlage §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NW mit dem Römisch-Germanischen Museum/ Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln abzustimmen. Unabhängig davon ist beim Auftreten archäologischer Funde gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NW das Römisch-Germanische Museum/ Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln, Tel. 0221/221-24543, Fax. 0221/221-24930, unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle in unveränderten Zustand zu belassen.

4 Während der Bauarbeiten ist zum Schutz des Bodens schonend mit dem Oberboden zu verfahren (vgl. Gesetz zum Schutz des Bodens vom 17. März 1998; DIN 18300 vom Oktober 1979; Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000). Es sollten insbesondere folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:
- Beschränkung der Baubligkeiten auf Zeiten geringer Bodenfeuchte
- Getrennte Lagerung des Oberbodens und Wiedereinbau im Bereich der Pflanzungen
- Sachgerechte Entsorgung des nicht mehr benötigten Aushubs

5 Zum Schutz des Wassers sind während der Bauarbeiten besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen notwendig. Der von der Stadt Köln, Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Abteilung „Immissionsschutz, Wasser- und Abfallwirtschaft" herausgegebene Maßnahmenkatalog für Bauarbeiten in Wasserschutzgebieten mit anhängendem Alarmplan ist zu berücksichtigen. Der Katalog ist allen ausführenden Firmen zur Kenntnis zu geben und zu beachten.

6 Als Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen sind gemäß der Vogelschutzrichtlinie grundsätzlich die Rodungen aller wildlebenden Vogelarten nur Zeitraum zu schützen. Grundsätzlich sind notwendige Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen nur in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar und damit außerhalb der Brut- und Setzzeit (01. April bis 15. Juli) zulässig. Gehölzbeseitigungen bis August sind nur dann zulässig, wenn durch eine Begehung unmittelbar vor Beginn der Arbeiten sichergestellt wird, dass keine Brutvorkommen vorhanden sind. Dies ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen. Die Begehung ist durch einen Fachgutachter durchzuführen. Das Ergebnis ist der Unteren Landschaftsbehörde vorzulegen. Sollten Brutvorkommen festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen. Ausnahmen sind nur möglich, wenn durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eintreten. Dies ist durch einen Fachgutachter nachzuweisen und mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

7 Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

8 Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf Bombenabwürfe, Kampfmittelverdachtspunkte, Bunker, Schützengräben, Panzersperren und Kampfmittel bzw. Militärstellungen des 2. Weltkrieges (Sichtbeziehen). Eine Überprüfung des konkreten Verdachtes sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird dringend empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Erdlagen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belästigungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Vor der Aufnahme von Bauarbeiten (circa sechs Wochen) ist der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf unter der Benennung des Aktenzeichens 22.3-3-5315/00-488/15/ sowie der Bebauungsplannummer abzustimmen.

9 Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 800 l/min (48 m³/h) für mindestens 2 Stunden nachzuweisen. Die nächste Entnahmestelle für Löschwasser darf vom Gebäudeumfang nicht weiter als 100 m entfernt sein; der Mindestabstand soll 20 m nicht unterschreiten.

10 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 bei der Stadt Köln, Liegenschaften, Vermessung und Katasteramt der Stadt Köln, Riehlkammer, Zimmer 08.E 06, Stadthaus, Willy-Brandt Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

11 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 Bäume, die aufgrund der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes gefällt werden müssen, 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.

12 Laut Artenschutzprüfung vom Büro Planungsgruppe Grüner Winkel vom Februar 2017 ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. keine vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG. Gemäß § 39 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen z.B. zur Baufeldräumung im Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September verboten.

13 Es wird auf die technische und städtebauliche Kriminalprävention hingewiesen. Danach sollen Wohngebäude und Garagen(anlagen) zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen und kriminalitätsteigernden 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 229-8855 oder 0221-229-8008.

D Rechtsgrundlagen

1 Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGl. 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 (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).

5 Für die Hinweise 2 bis 4 gelten jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassungen.

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.

Nordwestansicht Hintergasse

M. 1:250

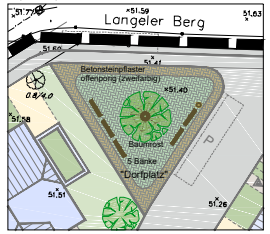
Westansicht Erschließungsstraße

M. 1:250

Nordansicht Wendehammer

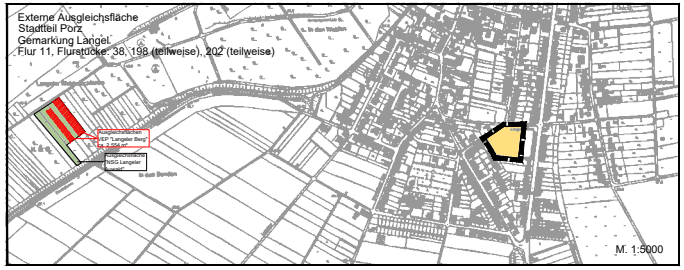
M. 1:250

Lupe Dorfplatz



M. 1:200

Externe Ausgleichsfläche Stadtteil Porz Gemarkung Langel Flur 11, Flurstücke: 38, 198 (teilweise), 202 (teilweise)



M. 1:5000

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanZV entspricht. (Stand)

Vermessungsbüro Ruhnhardt Löhring Sonntag
Westfeldgasse 3, 51143 Köln

öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Köln, den

Für den Planentwurf
Vorhabenträger
Sahl Bauträgergesellschaft mbH

Köln, den

Für den Planentwurf
Dezernat VI, Stadtentwicklung, Planen und Bauen

Beigeordnete

Köln, den

Der Stadtentwicklungsausschuss hat die Planaufstellung am 07.05.2015 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 12.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht.

gez. Roters
Oberbürgermeister

Köln, den 03.07.2015

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 19.11.2015 bis 27.11.2015 nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.

gez. Henk van Benthem
Bezirksbürgermeister

Köln, den 01.02.2016

Der Planentwurf hat in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen.

Die Oberbürgermeisterin
Stadtplanungsamt
Im Auftrag

Köln, den

Der Planentwurf ist nach § 4 Abs. 3 BauGB durch Beschluss des Rates am geändert worden.

Oberbürgermeisterin

Köln, den

Der Rat hat diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in seiner Sitzung am nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.

Oberbürgermeisterin

Köln, den

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft.

Oberbürgermeisterin

Köln, den

Zeichenerklärung

Bestand

- vorhandene Gebäude
- Durchfahrt
- I,II,III Zahl der Vollgeschosse
- S,W Dachform
- Baum
- Bahngleise
- Bordstein
- topografische Begrenzung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- 46.71 vorhandene Höhenlage über NHN

Planung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
- WA Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl
- GFZ 0,6 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- o offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- TH max.: 60,0 m ü. NHN maximale Traufhöhe über Normalhöhennull
- FH max.: 62,0 m ü. NHN maximale Firsthöhe über Normalhöhennull
- Hauptfirstrichtung
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V Zweckbestimmung: verkehrsberuhigt
- Dorfplatz Zweckbestimmung: Dorfplatz
- Baum zu pflanzen (Standort nachrichtlich)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Bauweise
- Ausgleichspflichtiger Eingriffsbereich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB

Vorhaben- und Erschließungsplan

- geplante Gebäude
- Garagen mit Dachbegrünung
- Laubbäume geplant
- Vorgärten
- Private Grünflächen/Hausgärten
- Gemeinschaftsfläche: Dorfplatz
- geplante Bänke
- Private Zuwegungen & Zufahrten
- Öffentliche Parkplätze
- Verkehrsfläche, verkehrsberuhigt
- Terrassen
- Abgrenzung der Baufelder

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 70346/03-000-00 mit Vorhaben- und Erschließungsplan Entwurf

Langeler Berg
in Köln-Porz Langel
Maßstab 1: 500

0 25 50 Meter

Offenlage

Stadt Köln
Die Oberbürgermeisterin

Anlage 4