

Textliche Festsetzungen

**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nummer 71455/01
Arbeitstitel: Kasernenstraße in Köln-Kalk**

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Wohnen

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben

Im Erdgeschoss sind ausschließlich Tiefgaragenzufahrten und Lagerflächen, Technik- und Nebenräume sowie Abstellplätze für Fahrräder zulässig.

1.2 Wohnen / Gewerbe

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohngebäude
- Boardinghouse
- betreutes Wohnen
- Pflegeeinrichtungen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben
- die der Versorgung des gesamten Bebauungsplangebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

1.3 Kindertagesstätte

Zulässig ist folgende Nutzung:

- Kindertagesstätte

1.4 Gewerbe

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- die der Versorgung des gesamten Bebauungsplangebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

1.5 Bedingte Festsetzung

Gemäß § 12 Abs. 3a in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) darf die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden. Dabei gelten in den Teilgebieten folgende Höchstwerte: „Wohnen“: 0,95, „Wohnen/Gewerbe“: 1,0, „Kindertagesstätte“: 1,0, „Gewerbe“: 1,0.

2.2 Vollgeschosse

Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in den mit „Wohnen“ und „Wohnen / Gewerbe“ festgesetzten Bereichen das oberste Vollgeschoss folgende Voraussetzungen erfüllen muss: Die Außenwand des obersten Vollgeschosses muss mindestens an einer Seite von der Außenkante des darunterliegenden Vollgeschosses zurückspringen und die Grundfläche des obersten Vollgeschosses darf 3/4 der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten.

2.3 Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V mit § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässigen maximalen Gebäudehöhen sind als Oberkante (OK) bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist Normalhöhennull (NHN).

2.4 Dachaufbauten

Im Plangebiet dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO durch Dachaufbauten – wie zum Beispiel technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten, Geländer oder Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien – um bis zu 1,5 m überschritten werden. Der Flächenanteil der Überschreitung je Dachfläche darf insgesamt 30 % der Dachfläche nicht überschreiten. Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien sind ohne Flächenbeschränkung zulässig.

Technische Aufbauten, ausgenommen Fahrstuhlüberfahrten, müssen um das Maß ihrer Höhe, mindestens jedoch um 1,0 m von der Gebäudeaußenwand des obersten Vollgeschosses zurücktreten. Dachaufbauten sind einzuhausen.

3 Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Die Abstandsflächen notwendiger Lüftungselemente für Tiefgaragen mit einer Höhe von bis zu 1,0 m an Grundstücksgrenzen innerhalb des Plangebietes dürfen um bis zu 0,0 H unterschritten werden.

4 Überbaubare /nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO)

4.1 Überschreitung von Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO durch nicht überdachte, unmittelbar an Gebäude angrenzende Terrassen in folgenden Teilbereichen im Plangebiet entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans um folgende Höchstmaße überschritten werden: im Bereich „Kindertagesstätte“ im Norden und Osten um bis zu 3,0 m, im Bereich „Wohnen / Gewerbe“ im Norden um bis zu 7,0 m.

5 Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauNVO)

5.1 Stellplätze (St)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche (TGa) und oberirdisch in den als Stellplätze (St) gekennzeichneten Bereichen zulässig. Nicht überdachte Abstellplätze für Fahrräder sind oberirdisch auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 Nebenanlagen (Na)

Innerhalb der mit Na gekennzeichneten Fläche ist eine Nebenanlage gemäß § 14 BauNVO mit maximal 75 cbm Rauminhalt zulässig.

5.3 Lagerflächen, Technik- und Nebenräume, Abstellplätze für Fahrräder

Innerhalb der Tiefgaragenabgrenzungen (TGa) sind auch außerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Flächen Lagerflächen, Technik- und Nebenräume, sowie Abstellplätze für Fahrräder gemäß § 51 BauO NRW zulässig, soweit sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen.

6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit G (Quartiersplatz) gekennzeichnete Fläche wird als Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

Die mit GFL (Privatstraße) gekennzeichnete Fläche wird als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und als Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

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

7.1 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, zu erwerben beim Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu treffen.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

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

7.2 Grundrissorientierung

Im Bereich „Wohnen“ sind an den in der Planzeichnung mit „x“ gekennzeichneten Baugrenzen schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 nicht zulässig. Abweichend hiervon können schutzbedürftige Räume entlang der gekennzeichneten Baugrenzen angeordnet werden, wenn die jeweilige Wohnung über mindestens ein Fenster in einem schutzbedürftigen Raum verfügt, das innerhalb des Lärmpegelbereiches IV oder kleiner liegt.

7.3 Balkone und Loggien

Für Balkone und Loggien, die einen Beurteilungspegel > 62 dB(A) im Tageszeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen (z.B. Verglasungen) zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Beurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

7.4 Außenwohnbereiche/Kleinkindspielfläche

Entlang der in der Planzeichnung mit „y“ gekennzeichneten Grundstücksgrenze an der Bahnstrecke ist zum Schutz des Außenwohnbereiches (Kleinkinderspielplatz) folgende Schallschutzmaßnahme zu treffen:

- Errichtung einer mindestens zwei Meter hohen Einfriedungsmauer oder Schallschutzwand, durch die sichergestellt wird, dass im Bereich des Kleinkinderspielplatzes der Beurteilungspegel von 62 dB(A) nicht überschritten wird.

7.5 Fensterunabhängige Belüftung

Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspegel ≥ 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen.

7.6 Bedingte Festsetzungen zum Schutz vor Lärm

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Aufnahme der Wohnnutzung und der Kinderbetreuung in den Bereichen „Wohnen / Gewerbe“ und „Kindertageseinrichtung“ erst dann zulässig ist, wenn der Lärmschutz durch die Errichtung der Bebauung im Bereich „Wohnen“ wirksam hergestellt ist.

7.7 Elektrische Felder

Im Bereich „Wohnen“ sind entlang der östlichen, der Bahn zugewandten Baugrenzen keine auskragenden, begehbaren Bauteile wie Balkone zulässig. Ausnahmsweise können besagte Bauteile zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung des gesetzlichen Grenzwertes der 26. BImSchV nachgewiesen wird.

8 Geländehöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten geplanten Geländehöhen können um maximal 0,6 m über- oder unterschritten werden.

9 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

9.1 Begrünung von Freianlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind Grundstücksflächen, die nicht mit Gebäuden oder Nebenanlagen wie zum Beispiel Zuwegungen, Terrassen, Fahrradabstellanlagen, Müllstandplätzen oder Spielplätzen überbaut werden, dauerhaft zu begrünen.

9.2 Begrünung von Dächern

Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 5° sind bei einer Vegetationsschicht von mindestens 10 cm mit Sedumgesellschaften (DC 1 / NB 6243), Magerrasen (DC 3 / NB 6244), Gräsern (HH 7 / BR 132), und / oder Stauden (HM 51 / PA 13) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen sind Flächen für technische Aufbauten und begehbare Terrassen. Photovoltaikmodule sind über der Dachbegrünung zulässig.

9.3 Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen oder unterirdische Gebäudeteile sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer durchschnittlich 80 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht zu überdecken und zu bepflanzen. Die Begrünung ist als Scherrasen (HM 51 / PA 122) mit Baum- (GF 31 / GH 741) und Strauchpflanzungen (BB 1 / GH 51) herzustellen.

Für Baumpflanzungen auf den Tiefgaragen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 120 cm (inklusive Drainschicht) zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 30 m³ je Baumstandort betragen. Die Tiefgaragenbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

9.4 Anpflanzen von Bäumen

Mittelkronige Bäume

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind mittelkronige Laubbäume (BF 31 / GH 741), wie zum Beispiel *Carpinus betulus* (Hainbuche), zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden.

Baumhain

In der mit G gekennzeichneten Fläche (Quartiersplatz) sind entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans insgesamt 14 Laubbäume (BF 41 / GH 742), wie zum Beispiel *Amelanchier lamarckii* ‚Robin Hill‘ (Kupfer-Felsenbirne), *Gleditsia triacanthos* ‚Sunburst‘ (Gold-Gleditschie) oder *Hippophae salicifolia* ‚Robert‘ (Weidenblättriger Sanddorn), zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichartig zu ersetzen.

Innerhalb der übrigen Flächen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind insgesamt mindestens 18 Laubbäume (GF 31 / GH 741), wie zum Beispiel *Carpinus betulus* (Hainbuche), zu pflanzen. Des Weiteren sind auf 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, die nicht durch befestigte Flächen (Straßen, Hauseingang, Wege, Stellplätze, Terrassen und Kinderspielflächen) genutzt wird, Strauch- (BB 1 / GH 51) und Gräserpflanzungen (HH 7 / BR 132) vorzusehen und dauerhaft zu erhalten.

10 Bedingte Festsetzung im Bereich der gewidmeten Bahnflächen **(§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der in der Planzeichnung ausgewiesenen Umgrenzungen für das Grundstück in der Gemarkung Kalk, Flur 27, Flurstück 468 die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen, hier: Wohnen, Kindertagesstätte, Gewerbe und Wohnen / Gewerbe, erst ab Eintritt bestimmter Umstände, das heißt nach erfolgter Freistellung von Bahnbetriebszwecken durch das Eisenbahnbundesamt, zulässig sind. Die Nutzungen im gekennzeichneten Bereich werden am Tag nach Bestandskraft des Freistellungsbescheides gemäß § 23 AEG für das vorgenannte planfestgestellte Grundstück zulässig.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

Dachgestaltung

Im Plangebiet sind nur Flachdächer (FD) mit einer maximalen Neigung von 5° zulässig.

Müllsammelplätze

Standplätze für Abfallbehälter sind nur innerhalb der Gebäude sowie unterirdisch zulässig. Sie können ausnahmsweise dann an anderer Stelle zugelassen werden, wenn sie eingehaust oder mit Sträuchern, Hecken beziehungsweise anderen begrünten Einfassungen optisch von drei Seiten abgegrenzt werden. Von der vorgenannten Anforderung sind Unterflursysteme und deren oberirdisch sichtbare Teile ausgenommen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind nur zulässig als Hecken (BD 3 / GH 412) aus Laubgehölzen (z.B. Liguster, Hainbuche u. ä.) bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m. In die Strauchpflanzungen integrierte, transparente Zaunanlagen (z.B. Maschendraht, Stabgitterzaun oder ähnlich) sind in einer Höhe bis maximal 1,80 m zulässig. Ausnahmsweise sind Mauern bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig, sofern diese mit selbstklimmenden Rankpflanzen begrünt werden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung mit einer Größe von jeweils nicht mehr als 0,4 * 4,0 m zulässig. Sie dürfen nicht über die Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoss hinausragen. Werbeanlagen dürfen nicht freistehend aufgestellt werden.

Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Sichtflächen oder mit einer entsprechenden Beleuchtung, einschließlich Lichtprojektionen, sind nicht zulässig.

Jede Beleuchtung der Werbeanlagen durch außenliegende Lichtstrahlsysteme, einschließlich auskragender Tragsysteme, ist nicht zulässig.

C HINWEISE

Artenschutz

Laut Artenschutzprüfung Stufe I (Vorprüfung) vom September 2016 (Dr. Andreas Skibbe - Büro für Artenschutz und Avifaunistik) ergeben sich keine Verbotsbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG.

Zur Vermeidung der Tötung von Jungvögeln und der Zerstörung von Eiern in Vogelnestern ist gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG die Rodung von Gehölzen im Zeitraum zwischen dem 01. März und dem 30. September verboten. Rodungsarbeiten innerhalb dieses Zeitraums sind zum Schutz von Nist- und Brutstätten unter naturschutzfachlicher Aufsicht durchzuführen.

Biotopkürzel

Für die festgesetzten Biotopkürzel gelten die Grundsätze zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135a bis 135c BauGB vom 15.12.2011. Die Satzung wurde im Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 01 vom 04.01.2012 veröffentlicht.

Bodenschutz

Im Bereich „Kindertagesstätte“ ist vor Aufnahme der Nutzung der Nachweis zu erbringen, dass der Oberboden die Werte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch einhält.

Lärmimmissionen

Das gesamte Plangebiet ist erheblich durch Lärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs vorbelastet.

Erschütterungen

Im Plangebiet liegen Erschütterungsmissionen durch die nahegelegene Bahnstrecke vor. Die Einhaltung der definierten Anhaltswerte der DIN 4150-2 „Erschütterungen im Bauwesen; Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“ (Juni 1999, zu erwerben beim Beuth Verlag GmbH, Berlin) ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Niederschlagswasser

Da das Plangebiet bereits vor dem 01. Januar 1996 bebaut, versiegelt und an die öffentliche Kanalisation angeschlossen war, besteht keine Pflicht zur Versickerung, Verrieselung oder ortsnahen Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer gemäß § 44 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 55 Absatz 2 Landeswassergesetz (LWG).

Kampfmittel

Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen wird eine Überprüfung auf Kampfmittel durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf empfohlen.

Einsichtnahme in Regelwerke

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-Brand-Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Rechtsgrundlagen

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGI. I S. 2414) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGI. I S. 1722)
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.2017 (Bundesgesetzblatt I. S. 3786)
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 (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW.2000 S. 256)

Für die Rechtsgrundlagen 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.