

zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 70346/03
"Langeler Berg" in Köln-Porz-Langel

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 Nrn. 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 Absatz 3 a in Verbindung mit § 9 Absatz 2 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes 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

Gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 in Verbindung mit Absatz 2 Satz 3 BauNVO dürfen die Baugrenzen durch Terrassen und Terrassentrennwände bis zu einer Länge von 4 m überschritten werden.

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 errichtet.

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

4.1 Nebenanlagen

Gemäß § 23 Absatz 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.

4.2 Stellplätze und Garagen

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

5 Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Absatz 4 in Verbindung mit § 44 Absatz 2 LWG NRW

Das von den 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 Niederschlagswasser der Garagendächer sowie der straßenseitigen Dachflächen 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 der Flur 9 der Gemarkung Langel einzutragen.

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

7.1 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen (Hausgärten) sollen mit Rasenflächen, Einzelbaumpflanzungen (auch Obstgehölze), Hecken, Solitärsträuchern und Staudenrabatten 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 Dorfplatzes

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

7.3 Begrünungen von Garagendächern

Garagendächer sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 8 cm zuzüglich Dränschicht betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der Dachbegrünungsrichtlinie (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V. – Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen, Ausgabe 2008) entsprechen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Entfall zu ersetzen.

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

Dachformen

Wohngebäude sind mit Satteldächern als auch Krüppelwalmdächern in der Hauptfirstrichtung mit einer Neigung von 45° sowie Zwerchdächern und Schleppdächern mit einer Neigung von 25° zulässig. Die Summe der Breiten von Dachaufbauten darf 60 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche, ohne den seitlichen Dachüberstand gemessen, 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 (Dachneigung bis max. 5°) zu errichten.

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 einheimischen Laubgehölzen mit einer Höhe von bis zu 2,00 m zulässig sind. Einfriedungen im Vorgartenbereich sind nicht zulässig.

Eingrünung von Müllbehältern

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

Fassadengestaltung

Entsprechend der zeichnerischen Kennzeichnung der verschiedenen Baufelder im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) sind die Fassaden mit den folgenden Materialien und Farben auszustatten:

- Baufelder 1a und 1b: anthrazitfarbene Klinker
- Baufeld 2 (innerhalb und außerhalb des VEP): 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 Kürzeln Qualitätsmaßstäbe 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
- 3 In Teilflächen des Plangebietes können archäologische Funde und Befunde einer vorgeschichtlichen und früh- bis hochmittelalterlichen Geländedenutzung 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 und Befunde gemäß der §§ 15, 16 DSchG NW das Römisch-Germanische Museum/ Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln, Tel. 0221/221-24543, Fax. 0221/221-24030, unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle in unverändertem 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; Landesbodenschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen vom 09. Mai 2000). Es sollten insbesondere folgende Maßnahmen berücksichtigt werden:
 - Beschränkung der Bautätigkeiten 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 artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen sind gemäß § 39 Absatz 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar. Gemäß der Artenschutzprüfung (Planungsgruppe Grüner Winkel, Nümbrecht, Februar 2017) ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 39 und § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. keine vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG.
- 7 Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination 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 vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Schützenlöcher). 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. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgrün-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 22.5-3-5315000-488/15/ sowie der Bebauungsplannummer einzuschalten.

- 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 Gebäudezugang 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 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.
- 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 im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällende Bäume zu leisten, soweit 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. Der Eingriff durch die geplante Ausweisung der neuen Wohnbaufläche und der öffentlichen Verkehrsfläche kann innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht vollständig kompensiert werden. Der Ausgleich erfolgt daher, auf der externen Ausgleichsfläche "NSG Langelger Auwald". Die Fläche befindet sich in der Gemarkung Langel, Flur 11, und hat einen räumlichen Bezug zum Eingriff. Die Maßnahmen werden anteilmäßig auf den Flurstücken 38, 198 und 202 durchgeführt.
- 13 Es wird auf die technische und städtebauliche Kriminalprävention hingewiesen. Danach sollen Wohngebäude und Garagen(anlagen) zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen und kriminalitätssteigernden 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 229-8655 oder 0221-229-8008.

D 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 (BGBl. I S. 1722).
- 2 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (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 – 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.