

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nummer 62554/02
Arbeitstitel: Swinestraße in Köln-Chorweiler Nord

A. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Ladesysteme für Elektrofahrzeuge sind zulässig.

Gemäß § 12 Absatz 3a Satz 1 in Verbindung mit § 9 Absatz 2 BauGB wird festgesetzt, dass 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 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO kann im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Wege- und Platzflächen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl

Gemäß § 16 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO in Verbindung mit § 17 Absatz 2 BauNVO wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4 festgesetzt. In den Baufeldern A1, B, C, D und E darf das jeweils oberste Geschoss nicht mehr als 80 % der Fläche des darunterliegenden Geschosses umfassen.

Gemäß § 21a Absatz 5 BauNVO ist die zulässige Geschossfläche im Allgemeinen Wohngebiet (WA) um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Absatz 2 Nummer 4 BauNVO werden für die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die Gebäudehöhen als Höchstgrenze entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzten maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage. Für die Flachdächer ist der Bezugspunkt die Oberkante der Attika. Untere Bezugspunkte sind die in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans festgesetzten Geländehöhen über NHN.

Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO kann die zulässige Gebäudehöhe durch untergeordnete, den Gebäudefunktionen dienende Dachaufbauten – wie haustechnische Anlagen, Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Fens-
teraufbauten – um bis zu 2,0 m überschritten werden. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt ein Drittel nicht übersteigen (hiervon ausgenommen sind Photovoltaikanlagen in Verbindung mit Dachbegrünung entsprechend Punkt 7). Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.

3. Höhenlage

Gemäß § 9 Absatz 3 S. 1 BauGB werden als Bezugshöhen für die Gebäude und deren Abstandflächen an den Eckpunkten der geplanten Gebäude die in der Planzeichnung mit "GH" bezeichneten Geländehöhen festgesetzt. Die festgesetzte Geländeoberfläche darf notwendige Neigungen für die Entwässerung nach dem Stand der Technik aufweisen. Darüber hinaus sind innerhalb der Bereiche mit einer festgesetzten Geländeoberfläche zur Vermittlung zu angrenzenden Höhen auch Über- bzw. Unterschreitungen der festgesetzten Geländeoberflächen durch Treppen- und Rampenanlagen sowie Anschüttungen um maximal 0,5 m zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 BauNVO in Verbindung mit § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO wird für die überbaubare Grundstücksfläche folgende Ausnahme festgesetzt:

- Die Baugrenzen können durch Hauseingänge, Hauseingangstrepfen, Windfänge, Balkone, Erker und Wintergärten bis maximal 2,0 m überschritten werden.
- Die Baugrenzen können durch Terrassen bis maximal 3,5 m überschritten werden.

5. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Absatz 6 BauNVO wird festgesetzt:

- Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Tiefgaragen und deren Zufahrten zulässig. In Tiefgaragen sind auch Lager-, Technik- und Nebenräume sowie Fahrradabstellplätze zulässig.
- Ein-/Ausfahrten sind ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Bereiche zulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB wird innerhalb der mit einem Geh- und Fahrrecht festgesetzten Fläche festgesetzt:

- Ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit,
- ein Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zwischen dem Weichselring und der Swinestraße mit einer Breite von mindestens 3,5 m.

7. Bepflanzungen und Begrünung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

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

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a) BauGB werden folgende Begrünungsmaßnahmen festgesetzt:

Baumpflanzungen (BF 31 / GH 741)

Auf der Fläche der öffentlichen Parkplätze in der Swinestraße ist in Fortführung der bestehenden Baumreihe eine Baumreihe aus 6 Winterlinden zu pflanzen. Für die oberirdischen Stellplätze im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist zwischen den Baufeldern A1 und B sowie zwischen Baufeld B/C und der öffentlichen Grünfläche je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind insgesamt mindestens 20 Bäume zu pflanzen. Davon sind mindestens 5 Bäume auf der mit einem Geh- und Fahrrecht festgesetzten Fläche sowie der Fläche zwischen Baufeld C und der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) zu pflanzen, wobei mindestens 2 der genannten 5 Bäume im Bereich der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zu pflanzen sind. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) sind mindestens 3 Bäume zu pflanzen.

Grundsätzlich sind standorttypische und einheimische Bäume zu verwenden. Bei Bäumen an Stellplätzen ist eine Mindestgröße der Baumscheibe (6 m²) und ein Anfahrtsschutz vorzusehen.

Begrünung der Dachflächen und Tiefgaragen

Die Dachflächen sind (ausgenommen Flächen für haustechnisch notwendige Dachaufbauten, Dachterrassen sowie untergeordnete Kiesflächen) mit einer Vegetationsschicht von mindestens 15 cm aus Sedumgesellschaften (DC 1 / NB 6243), Magerrasen (DC 3 / NB 6244), Stauden und/oder bodendeckenden Gehölzen (BB1 / GH411) zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Photovoltaik Elemente sind über der Dachbegrünung zulässig.

Decken von Tiefgaragen (TGa) sind, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, mit einer mindestens 80 cm tiefen Bodensubstratschicht einschließlich Filter- und Drainschicht fachgerecht zu überdecken und zu bepflanzen. Die Begrünung ist als Parkanlage, Scherrasen, herzustellen. Im Bereich der Zu-/Ausfahrt der Tiefgarage ist aus bautechnischen Gründen eine geringere Überdeckung zulässig.

Für Baumpflanzungen von klein- und mittelkronigen Bäumen auf den Tiefgaragen ist die Stärke der Bodensubstratschicht auf mindestens 120 cm einschließlich Filter- und Drainschicht zu erhöhen. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 30 m³ je Baumstandort betragen.

Begrünung der nicht überbaubare Grundstücksflächen

Grundstücksflächen, die nicht mit Gebäuden, Terrassen, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, sind dauerhaft zu begrünen.

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe b) BauGB werden Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Einzelbäumen und Gehölzen festgesetzt.

8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen mit dem erforderlichen Schalldämmmaß (erf. $R'_{w, res}$) der Außenbauteile zu treffen. Im Einzelfall ist die Minderung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

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 sicher zu stellen.

B. Gestalterische Festsetzungen:

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Absätze 1 und 2 BauO NRW wird festgesetzt:

Dachformen

Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° zulässig.

Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich als Begrenzung der privaten Wohnungsgärten zulässig. Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Hecken aus einheimischen Laubgehölzen oder Stabgitterzäunen mit hinterpflanzten Hecken mit einer Höhe von bis zu 1,2 m über der Geländeoberfläche i.S.d. § 2 Abs. 4 BauO NRW sowie Gartentoren zulässig. Bei Hinterpflanzung mit Hecken sind die Stabgitterzäune ausschließlich auf der den privaten Wohnungsgärten zugewandten Seite zulässig.

Standplätze für Abfallbehälter

Oberirdische Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind im Bereich der Außenanlagen nur zulässig, wenn sie entsprechend dem vorgenannten Punkt Einfriedungen in einer Höhe, die mindestens der Höhe der Abfallbehälter entspricht, optisch von mindestens zwei Seiten abgegrenzt werden.

C. Nachrichtliche Übernahmen:

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

Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Weiler. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

D. Hinweise:

Rechtsgrundlagen

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) 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) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
3. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
4. Für die unter Bauordnungsrechtlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV.NRW.2018 S. 421). Im Übrigen gilt die BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW 2000 S.256).

Die unter 2. – 4. Satz 1 genannten Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

5. 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 bis 135c BauGB vom 15.12.2011. Die Satzung wurde im Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 01 vom 04.01.2012 veröffentlicht.
6. 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.
7. DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Plankammer, Zimmer 06.E 05, Stadthaus Deutz, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Artenschutz

Laut Artenschutzprüfung vom November 2016 und der Stellungnahme vom 30.11.2016 (Kölner Büro für Faunistik, Köln) ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Absatz 5 BNatSchG. Gemäß § 39

Absatz 5 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen im Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September verboten. Rodungsarbeiten innerhalb dieses Zeitraumes sind zum Schutz von Nist- und Brutstätten unter naturschutzfachlicher Aufsicht durchzuführen.

Boden

Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes, der Bundes-Bodenschutzverordnung und Altlastenverordnung und des Landesbodenschutzgesetzes NRW sind zu beachten.

Denkmalschutz

Im Falle unerwarteter archäologischer Bodenfunden ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NW die Archäologische Bodendenkmalpflege bei der Stadt Köln einzuschalten.

Trafostation

Zur Sicherstellung der Stromversorgung ist an zentraler Stelle ggf. eine Trafostation (Stellfläche 3 m²) erforderlich. Die Trafostation sollte innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche untergebracht werden. Es ist zu beachten, dass die Station jederzeit von drei Seiten begehbar sein muss und sich in einem Bereich von ca. 3x5m dieser drei Seiten keine baulichen Hindernisse befinden dürfen.

Kampfmittel

Innerhalb des Plangebiets ist mit Kriegsalasten zu rechnen. Aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) sowie aus ordnungsbehördlicher Sicht wird eine Überprüfung des konkreten Verdachtspunkt sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. werden zusätzlich Sicherheitsdetektionen empfohlen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.

Niederschlagswasser

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die Untere Wasserbehörde der Stadt Köln einzuschalten.

Städtebauliche und technische Kriminalprävention

Wohngebäude und Garagen(-anlagen) sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen und kriminalitätssteigernden Faktoren entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen berücksichtigt werden. Namentlich der technischen und städtebaulichen Kriminalprävention des Polizeipräsidiums Köln. Die Beratung ist kostenlos. Weitere Informationen erhalten Sie unter [kp.o.koeln@polizei.nrw.de](mailto:koeln@polizei.nrw.de) sowie 0221-299-8655 oder 0221-229-8008.

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Kläranlage Langel und innerhalb der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Weiler. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.