

## **Textliche Festsetzungen**

### **zum Bebauungsplan Nr. 67421/02**

#### **Arbeitstitel: Mannsfelder Straße/ Kreuznacher Straße in Köln Raderberg**

---

## **I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

#### **1.1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, sowie Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### **2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

#### **2.1 Höhe baulicher Anlagen**

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

Als unterer Bezugspunkt für die Festsetzung der Gebäudehöhen gilt NHN. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Attika (Hauptgesimshöhe).

#### **2.2 Zulässige Grundfläche**

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann im allgemeinen Wohngebiet (WA) die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen unterirdischer Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

#### **2.3 Dachaufbauten**

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch bauliche Anlagen wie Aufzugüberfahrten und Treppenhäuser um bis zu 2,50 m sowie durch untergeordnete Gebäudeteile wie technische Einrichtungen und Wärmepumpen um bis zu 1,50 m auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30% nicht übersteigen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante zurücktreten.

### **3 Stellplätze und Garagen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze nur innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Tiefgaragen und Stellplätze zulässig. Ein- und Ausfahrten sind ausschließlich in den im Plan dafür festgesetzten Bereichen zulässig.

Innerhalb der Tiefgaragen (TGa) sind außerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Grundstücksflächen Ver- und Entsorgungsflächen, Keller- und Abstellräume, Technik- und Nebenräume sowie Abstellplätze für Fahrräder gemäß § 48 BauO NRW zulässig.

#### **4 Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB – Lärmschutz an Außenbauteilen**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018-01, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin).

Die Zuordnung zwischen den dargestellten LPB und den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergibt sich aus nachfolgender Tabelle:

LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80*
	Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere LPB 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.

#### **5 Begrünungsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

##### **5.1 Erhalt von Bäumen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die sechs im Plangebiet zum Erhalt festgesetzten Bäume dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Der Stammumfang von Ersatzbäumen muss dabei mindestens 18-20 cm betragen.

##### **5.2 Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung eine Fläche für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

##### **5.3 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet insgesamt 18 einheimische und standortgerechte Bäume BF 31 (GH 741) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mindestens 10 Baumstandorte sind in nicht unterbauten Flächen mit Bodenanschluss anzuordnen. Die durchwurzelbare Pflanzfläche muss mindestens 25 m<sup>2</sup> je Baumstandort betragen.

Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist auf der als Maßnahmenfläche festgesetzten Fläche eine Strauchhecke aus Eiben BB1 (GH411) mit einer Tiefe von mindestens 50 cm und über eine Länge von insgesamt 20 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### Erläuterungen:

Die vorstehenden Kürzel innerhalb der Begrünungsfestsetzungen beziehen sich auf die Anlage zur Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB vom 15. Dezember 2011 (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 04. Januar 2012). In dieser Anlage sind mit der Angabe von Kürzeln allgemein gültige Qualitätsmaßstäbe für Begrünungsmaßnahmen der Stadt Köln formuliert.

### **5.4 Begrünung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Die nicht mit Gebäuden, Wegen, dem Spielplatz und sonstigen Nebenanlagen überbauten Flächen sind dauerhaft zu begrünen und zu erhalten.

### **5.5 Begrünung von Tiefgaragen**

Tiefgaragen (TGa) oder unterirdische Gebäudeteile sind, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, als Vegetationsfläche dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstrageschicht im Bereich von unterbauten Flächen ist mit einer mindestens 0,80 m tiefen Bodensubstratschicht einschließlich Filter- und Drainageschicht auszubilden.

Im Bereich der Anpflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen (Bäume 1. Ordnung) ist eine Vegetationstragschicht von mindestens 1,50 m und im Bereich der Anpflanzung von kleinkronigen Bäumen (Bäume 2. Ordnung) ist eine Vegetationstragschicht von mindestens 1,20 m vorzusehen jeweils einschließlich Filter- und Drainageschicht. Die durchwurzelbare Pflanzfläche muss mindestens 25 qm je Baumstandort betragen.

### **5.6 Dachbegrünung**

Die obersten Dachflächen sind mit Magerrasen DC 3 (NB 6244) oder Sedumgesellschaften DC 1 (NB 6243) mit einer Substratstärke einschließlich Filter- und Drainageschicht von mindestens 10 cm extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Anlagen für technische Dachaufbauten, Belichtungselemente, Befestigungselemente von Solaranlagen, Kiesstreifen und Dachterrassen. Insgesamt sind mindestens 64% der Dachflächen je Gebäude zu begrünen. Photovoltaikmodule sind über der Dachbegrünung zulässig.

## **6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes wird ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt.

## **II GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 4 BAUGB**

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

### **1 Dachformen**

Als Dachform sind ausschließlich Flachdächer (Dachneigung bis 5°) zulässig.

### **2 Einfriedungen**

Einfriedungen der zur öffentlichen Straße orientierten Terrassen sind nur in Gestalt von Hecken mit einheimischen Heckengehölzen (BD3/ GH 412) mit einer Höhe von bis zu 1,00 m über der Geländeoberfläche gemäß § 2 Absatz 4 BauO NRW zulässig. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

### **3 Standorte für Abfallbehälter und Wertstofftonnen**

Abstellplätze für Müllsammelbehälter sind in Gestalt von Müllboxen einzuhausen oder mit standortgerechten Hecken zu umpflanzen. Die so gestalteten Anlagen können in die Grundstückseinfriedungen integriert werden. Hiervon ausgenommen sind Unterflursysteme und deren oberirdisch sichtbare Teile.

### **4 Satellitenschüsseln bzw. Mobilfunkanlagen**

Satellitenschüsseln sind nur auf dem Dach zulässig. Mobilfunkanlagen sind auf dem Dach nicht zulässig.

## **III HINWEISE**

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.

### **Rechtsgrundlagen**

- 1 Es gilt das Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11. 2017 (BGBl. I S. 3634)
- 2 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der Bekanntmachung 21.11.2017 (BGBl. 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 2018 (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW S. 421)
- 5 Für die Rechtsgrundlagen 1 bis 4 gelten jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassungen.

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. Entsprechendes gilt für die Kölner Sortimentsliste vom 17.12.2013.

### **Artenschutz**

Laut Artenschutzprüfung vom Ingenieurbüro Sven Berkey, Februar 2018 und 2019 ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Zur Vermeidung der Verletzung von Verbotstatbeständen des § 44 Absatz 1, BNatSchG sind folgende Maßnahmen zu treffen:

#### Vermeidungsmaßnahmen für die Vogelwelt

- Fällung, Rückschnitt und Räumung von Gehölzen

Um eine Zerstörung der Nester und Gelege von Vogelarten und eine Tötung von nicht flüggen Jungvögeln zu vermeiden, ist die Beseitigung von Gehölzbeständen wie Bäume, Sträucher und Stauden außerhalb der Brutzeit, das heißt in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar, durchzuführen. Dadurch wird die Zerstörung von Eiern oder Jungtieren von Vogelarten vermieden, wodurch ein Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG und Artikel 5 b der Vogelschutzrichtlinie verhindert werden kann.

- Abbruch von Gebäuden

Um eine Zerstörung der Nester und Gelege gebäudebrütender Vogelarten sowie eine Tötung von nicht flüggen Jungvögeln oder brütenden Altvögeln zu vermeiden, ist der Abbruch von Gebäuden außerhalb der Brutzeit, das heißt in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar, der betroffenen Gebäudebrütern Haussperling, Kohlmeise und Mauersegler durchzuführen.

#### Vermeidungsmaßnahmen für Fledermäuse

- Bauzeitenbeschränkung

Um Verbotstatbestände für die Zwergfledermaus zu vermeiden (nachgewiesenes Sommerquartier der Zwergfledermaus an Haus Nr. 52), ist der Abbruch des Gebäudes in der Zeit von Anfang November bis Ende März durchzuführen.

- Nachkontrolle Dachstühle vor Abbruchbeginn

Die Dachstühle der Bestandsgebäude sowie die Außenfassaden unter den Dachtraufen sind zeitnah vor Abbruchbeginn auf Fledermausnachweise zu kontrollieren. Werden Fledermäuse gefunden, sind die Tiere zu bergen und umzusiedeln.

#### Folgende CEF Maßnahmen sind durchzuführen:

##### Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF Maßnahmen)

Die vorgezogenen Maßnahmen dienen zur Wahrung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen, continuous ecological functionality-measures) der Fortpflanzungs- und Ruhestätten des Mäusebussards und des Gimpels im räumlichen Zusammenhang nach § 44 Abs. 5 Nr. 3, Satz 2 BNatSchG. Hierdurch liegt ein Verstoß gegen den Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG nicht vor. Die CEF Maßnahmen sind vor Baubeginn herzustellen!

##### CEF Maßnahmen für die planungsrelevanten Vögel

- CEF-Maßnahme – Installation künstlicher Horste für den Mäusebussard – Erhalt von geeigneten Nistbäumen im Plangebiet

Zwei für den Mäusebussard zur Anlage von Horsten geeignete Fichten werden im Bebauungsplan zum Erhalt festgesetzt (siehe Punkt I, 5.1). Da das Plangebiet nach Abschluss der Bauarbeiten wieder als Brutplatz dienen soll, ist ein künstlicher Horst in einer der beiden zum Erhalt festgesetzten großen Fichten an der nördlichen Grenze des Plangebietes zu installieren.

Um die Wahrscheinlichkeit einer Besiedlung des Vorgebirgsparks als Brutplatz zu steigern, sind dort zwei Kunsthorste an geeigneten Bäumen anzubringen.

Die Maßnahme sollte möglichst zeitnah im Herbst vor Baubeginn/Fällung und Abriss umgesetzt werden und wirksam sein.

- CEF Maßnahme – Pflanzung freiwachsender Hecken mit Koniferenanteil im Randbereich des Vorhabens.

Auf der Maßnahmenfläche im nördlichen Plangebiet ist die Anpflanzung und der dauerhafte Erhalt einer mindestens 50 cm breiten und 20 m langen Eibenhecke festgesetzt (siehe Punkt I, 5.3). Spätestens im Herbst vor Baubeginn bzw. den Fällmaßnahmen ist die Eibenhecke als Ersatz für den entfallenden Brutplatz des Gimpels zu pflanzen.

##### CEF Maßnahme für Fledermäuse

- CEF-Maßnahme – Installation von Fledermauskästen

Als Ausgleich für den Verlust der Lebensstätte der Zwergfledermaus (Sommerquartier Hs. 52) sind insgesamt 10 Fledermauskästen (6 Fledermaushöhlen, 4 Fledermaus-

spaltenkästen) an geeigneten Standorten (Gebäude, Bäume) in einem Radius von 1.000 Meter um das Plangebiet vor Beginn der Abbrucharbeiten anzubringen.

#### Ökologische Baubegleitung:

Falls die Rückbauarbeiten innerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. November stattfinden sollen, ist vorab eine ökolo-

gische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten von wildlebenden Vogelarten und Fledermäusen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

#### **Bodenbelastung**

Das Plangebiet grenzt an den Altlastenstandort Nr. 20303.

#### **Bodendenkmal**

Innerhalb des Plangebietes ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen die Archäologische Bodendenkmalpflege bei der Stadt Köln einzuschalten.

#### **Ersatzpflanzungen für die Fällung der unter Baumschutzsatzung stehenden Bäume**

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 (Amtsblatt Nr. 34 vom 17.08.2011) 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.

#### **Kampfmittel**

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern/ Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Bauarbeiten (ca. 6 Wochen) ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf unter der Benennung des Aktenzeichens 22.5-3-5315000-544/17 sowie der Bebauungsplan-Nummer einzuschalten.

#### **Starkregen**

Im Plangebiet liegt bei einem Starkregenereignis gemäß der „Starkregen Gefahrenkarte“ der Stadtentwässerungsbetriebe eine Überflutungsgefährdung vor. Baumaßnahmen im Plangebiet sind mit den Stadtentwässerungsbetrieben abzustimmen.

#### **Wasserschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Hürth.