

A N L A G E 3

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 74455/02 Arbeitstitel: „Ostmerheimer Straße“ in Köln Merheim

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

Innerhalb der mit W 1.1, W 1.2, W 2 und W 3 bezeichneten Bereiche sind gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude
- Einrichtungen und Anlagen zur Kinderbetreuung
- Einzelne Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger in Wohnungen und Wohngebäuden.

Innerhalb des mit W 3 bezeichneten Bereiches sind außerdem folgende Nutzungen zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, die den Bedürfnissen der Bewohner des W 3 dienen und
- Kioske.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO darf die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO genannten Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

- in den mit W 1.1, W 1.2 und W 3 bezeichneten Bereichen bis zu einer GRZ von 0,8 und
- in dem mit W 2 bezeichneten Bereich bis zu einer GRZ von 0,85.

überschritten werden.

2.2 Gebäudehöhen

Die zulässigen maximalen Gebäudehöhen sind als Oberkante (OK) beziehungsweise Firsthöhe (FH), bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes, festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist 50,77 m über Normal-Null (NN) in der öffentlichen Grünfläche Auf dem Eichenbrett.

2.3 Dachaufbauten

Folgende Dachaufbauten dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 2,0 m überschreiten, wenn die Überschreitung auf weniger als 10% der Grundrissfläche des

obersten Geschosses erfolgt: Antennen, Lüftungs- und Klimageräte, Aufzugüberfahrten, Dachluken, Treppenaufgänge, Schornsteine, Satellitenschüsseln und Sicherungssysteme für Wartungsarbeiten. Photovoltaik- und solarenergetische Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 0,5 m überschreiten. Die o.g. Dachaufbauten müssen mindestens 1,0 m, bei Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe von mehr als 1,0 m um das Maß der Überschreitung von der Außenwand des darunter liegenden Geschosses zurück treten.

Überschreiten die o.g. Dachaufbauten im W2 und W3 die festgesetzte Gebäudehöhe, sind diese mit einer senkrechten Sichtschutzwand zu versehen. Das gilt nicht für Satellitenschüsseln, Photovoltaik- und solarenergetische Anlagen.

3 Abstandflächen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2a BauGB werden folgende von § 6 Absatz 5 und 6 BauO NRW abweichende Tiefen von Abstandflächen festgesetzt:

- Für die nordöstliche, zur Plangebietsgrenze orientierte Seite baulicher Anlagen und Gebäude innerhalb des mit W 1.1 bezeichneten Bereichs ist eine Tiefe der Abstandfläche von mindestens 0,6 H nachzuweisen.
- Für die nordöstliche, zu dem festgesetzten Bereich mit der Bezeichnung W 1.2 orientierte Seite baulicher Anlagen und Gebäude innerhalb des mit W 3 bezeichneten Bereichs ist eine Tiefe der Abstandfläche von mindestens 0,5 H nachzuweisen.
- Die nach den Festsetzungen A Nummer 5.2 und B Nummer 3 zulässigen Gartenhäuser und Überdachungen von Tiefgaragenzufahrten dürfen ohne Abstandflächen errichtet werden (0,00 H der Wandhöhe).

4 Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 in Verbindung mit Absatz 2 Satz 3 BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen in den mit W 1.1, W 1.2 und W 2 bezeichneten Bereichen durch Vordächer bis maximal 1,00 m und in dem mit W3 bezeichneten Bereich bis maximal 2,00 m überschritten werden.

Durch nicht überdachte Terrassen und Balkone dürfen die festgesetzten Baugrenzen in den mit W 1.1, W 1.2, W 2 und W 3 bezeichneten Bereichen bis maximal 3,00 m überschritten werden.

5 Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen

5.1 Stellplätze und Tiefgaragen

Stellplätze sind gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Absatz 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie darüber hinaus oberirdisch nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) und unterirdisch nur in den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TG) zulässig.

5.2 Gartenhäuser

Gemäß § 14 Absatz 1 Satz 3 BauNVO sind Gartenhäuser nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gartenhäuser (GH) zulässig sind. Pro Wohneinheit ist höchstens ein Gartenhaus zulässig.

6 Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Die mit GFL gekennzeichneten Flächen werden als Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und als Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

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, wenn im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

7.2 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 bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen.

8 Pflanz- und Begrünungsmaßnahmen

8.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Innerhalb der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB festgesetzten Fläche mit der Bezeichnung M1 sind

- eine Baumreihe bestehend aus vier Bäumen – BF31 (GH741) in Verbindung mit einer intensiv geschnittenen Hecke aus heimischen Gehölzen – BD3 (GH412)
- ein weiterer Baum – BF31 (GH741) sowie
- niedrigwachsene, heimische und standortgerechte Sträucher auf einem Flächenanteil von 45 qm – BB1 (GH51)

anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der übrige Teil der Fläche M 1 ist durch Scherrasen (HM 51(PA 122)) zu begrünen, wobei Wegeflächen hiervon ausgenommen sind.

Darüber hinaus sind an den im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Standorten gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB weitere 53 Bäume – BF31 (GH741) - anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Lage der festgesetzten Baumstandorte kann im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans bis zu 1,50 m von den festgesetzten Standorten abweichen. Pflanzflächen/Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Grundstückseinfriedungen und Wege zulässig.

8.1.1 Öffentliche Grünfläche – Spielplatz

Innerhalb der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB festgesetzten, öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind sieben Bäume – BF31 (GH741) sowie 18 Stück

Sträucher BB1 (GH51) auf einer Vegetationsfläche von 420 Quadratmeter anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationsfläche ist zusätzlich durch Scherrasen (HM 51(PA 122)) zu begrünen.

8.2 Grundstücksbegrünung

Soweit sie nicht von Gebäuden, Wegen, Spielplätzen oder sonstigen Nebenanlagen überbaut sind, sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der mit W 1.1, W 1.2, W 2 und W 3 bezeichneten Bereiche gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB dauerhaft als Vegetationsflächen zu begrünen und zu unterhalten.

8.3 Dachbegrünung

Flach- und Pultdächer sind gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 15 cm einschließlich Filter- und Drainschicht dauerhaft extensiv zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind haustechnisch notwendige Dachaufbauten, Dachterrassen, Antennen, Lüftungs- und Klimageräte, Aufzugüberfahrten, Dachluken, Treppenaufgänge, Schornsteine, und Sicherungssysteme für Wartungsarbeiten.

Photovoltaik- oder Solaranlagen sowie Satellitenschüsseln sind über der Dachbegrünung zulässig.

8.4 Tiefgaragenbegrünung

Soweit sie nicht von Gebäuden, Wegen, Spielplätzen oder sonstigen Nebenanlagen überbaut sind, sind Tiefgaragen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB dauerhaft intensiv zu begrünen. Einschließlich Filter- und Drainschicht ist eine Vegetationstragschicht von mindestens 80 cm, im Bereich von Baumpflanzungen von 1,20 m vorzusehen. Für Flächen von Rampenüberdeckungen der Tiefgaragenein- und -ausfahrten ist eine Vegetationstragschicht von mindestens 30 cm einschließlich Filter- und Drainschicht vorzusehen. Hiervon ausgenommen sind Treppen- und Lüftungsanlagen für Tiefgaragen und Keller.

8.5 Befestigung von Stellplätzen

Mit Ausnahme von Stellplätzen innerhalb der Wasserschutzzone III B sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zur Befestigung der privaten ebenerdigen Stellplätze (St) nur versickerungsfähige Materialien (zum Beispiel wasserdurchlässiges Pflaster, Rasenfugenpflaster) zulässig.

Biotopkürzel

Für die festgesetzten Biotopkürzel gelten die Grundsätze zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß der Anlage zur 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.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

1 Dachgestaltung

Dächer sind innerhalb der mit W 1.1 und W 1.2 bezeichneten Bereiche als Satteldach (SD) mit einer Dachneigung von 30 Grad bis 35 Grad und innerhalb der mit W 2 und W 3 bezeichneten Bereiche als Flachdach (FD) oder Pultdach (PD) mit einer Dachneigung von maximal 15 Grad herzustellen. Gauben sind nicht zulässig.

Photovoltaik- oder Solaranlagen sowie Satellitenschüsseln müssen entlang der Längsseiten von Dachflächen einen Abstand von mindestens 1,50 m und entlang der Schmalseiten einen Abstand von mindestens 2,00 m zur Dachkante einhalten.

2 Satellitenschüsseln und Mobilfunkanlagen

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

3 Gartenhäuser

Ein nach Abschnitt A, Nummer 6 der Festsetzungen dieses Bebauungsplans als Nebenanlage zulässiges Gartenhaus muss folgende gestalterischen Vorgaben einhalten:

- Außenabmessungen: höchstens Länge 2,50 m x Breite 2,50 m
- Firsthöhe: höchstens 3,00 m über dem im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkt (50,77 m über NN in der öffentlichen Grünfläche Auf dem Eichenbrett)

4 Abfallbehälter/Müllboxen

Dauerhafte Standorte für Abfallbehälter sind einzuhausen (z.B. durch Müllboxen) oder einzugrünen (zum Beispiel durch Schnitthecken – BD3/GH412) -. Hiervon ausgenommen sind Unterflursysteme und deren oberirdisch sichtbare Teile sowie Flächen, die lediglich an Abholtagen zum Abstellen von Abfallbehältern dienen.

5 Grundstückseinfriedungen

Die Einfriedung von Grundstücksflächen ist nur mit einheimischen lebenden Hecken – BD3/GH412 – oder in die Strauchpflanzungen integrierte, transparente Zaunanlagen (z.B. Maschendraht, Stabgitterzaun oder ähnlich) zulässig. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und nur bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m zulässig. Gemeinschaftshecken, die auf die Grundstücksgrenze gepflanzt werden, sind ebenfalls zulässig.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1 Wasserschutzzone

Teile des Plangebiets liegen innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage (WG) Refrath. Die Grenze der Wasserschutzzone ist nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Die Genehmigungs- und Verbotstatbestände der Wasserschutzgebietsverordnung Refrath für die Wasserschutzzone III B sind zu beachten.

D HINWEISE

1 Durchführungsvertrag

Zu diesem vorhabenbezogenem Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Köln und der Interhomes AG, Ahlker Dorfstraße 9, 28279 Bremen als Vorhabenträgerin geschlossen.

2 Artenschutz

Es wurde eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung zum Bebauungsplan-Verfahren durchgeführt – Dieter Liebert, Artenschutzrechtliche Vorprüfung Bauvorhaben Interhomes AG – Köln-Merheim Alsdorf, 15.04.2017 sowie eine Artenschutzrechtliche Untersuchung möglicher Vorkommen von Kreuzkröte, Wechselkröte, Schlingnatter, Zauneidechse, Bluthänfling, Feldschwirl, Gimpel, Klappergrasmücke, Nachtkerzen-Schwärmer im Bereich Krankenhausstraße Köln-Merheim, Alsdorf, 02.07.2013.

Das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird nicht verletzt, wenn Rodungs- und Fällarbeiten außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen (Brutzeit 1. März bis 30. September eines jeden Jahres). Sollten Rodungs- und Fällarbeiten zwingend in die Vogelbrutzeit fallen, ist eine ökologische Baubegleitung hinzu zu ziehen. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind nicht erforderlich.

3 Vorbelastung durch Lärmimmissionen

Das gesamte Plangebiet ist durch Verkehrs- und Fluglärm vorbelastet.

4 Schutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich Flughafen Köln-Bonn und im Schutzbereich Köln-Bonn-Radar. Des Weiteren liegt das Plangebiet mit einer Entfernung von minimal 140 m unter dem nördlichen Anflugsektor des gemäß § 6 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) genehmigten Hubschraubersonderlandeplatzes am städtischen Krankenhaus Köln-Merheim (Dachlandeplatz). Die Aufstellung von Kränen oder anderen Bauhilfsanlagen ab einer Höhe von 84 m über NN im Plangebiet ist frühzeitig mit der Bezirksregierung Düsseldorf – Luftfahrtbehörde abzustimmen, wobei Höhenbeschränkungen oder Anforderungen an die Hinderniskennzeichnung notwendig werden können.

5 Entwässerung

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich der Kläranlage Stammheim und wird im modifizierten Mischsystem entwässert. Das Schmutzwasser und das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Straßen werden der Mischwasserkanalisation zugeführt.

6 Baumschutzsatzung

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 Nummer 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.

7 Altstandorte

Das Plangebiet liegt im Bereich der Altstandorte mit den Nummern 809101, 806105 und 80613. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen im Sinne des Bodenschutzgesetzes liegen nicht vor. Sollte im Rahmen von Bauarbeiten optisch oder geruchlich verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen werden, so ist der Antragsteller verpflichtet, dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln einen Gutachter zu benennen, der die notwendigen Untersuchungen durchführt und die Risiken beurteilt. Bei der Einrichtung geplanter Kinderspielplätze ist sicherzustellen, dass der Wirkungspfad Boden-Mensch, also der oberste Bodenhorizont von 0 bis 10 cm nachweislich frei jeglicher Belastung ist.

8 Kampfmittel

Für das Plangebiet kann ein Vorhandensein von Kampfmitteln nicht vollständig ausgeschlossen werden. Bei Kampfmittelfunden während der Erd- und Bauarbeiten sollen die Arbeiten sofort eingestellt und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, Außenstelle Köln, verständigt werden. Für zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine vorherige Sicherheitsdetektion empfohlen.

9 Bodendenkmale

Bei Erd- oder Ausschachtungsarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß §§ 15 bis 16 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11.03.1980 dem Römisch-Germanischen Museum/Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln unmittelbar zu melden. Die Funde und Befunde sind bis zum Eintreffen eines Vertreters/einer Vertreterin des Fachamts in unverändertem Zustand zu erhalten.

10 Normen, Richtlinien und Regelwerke

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, finden in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Abweichend hiervon findet die DIN 4109 in der Fassung aus November 1989 Anwendung. Sie werden beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln (Plankammer, Zimmer 06 E 05) im Stadthaus (Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln) während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

11 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der externe Ausgleich der Eingriffe im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nummer 74455/02 Arbeitstitel: „Ostmerheimer Straße“ in Köln-Merheim erfolgt durch Anlage einer extensiven Fettwiese – EA1 (LW41111) auf einer Fläche von 619 Quadratmeter in der Gemarkung Langenbrück, Flur 74, Flurstück 494 in Köln-Brück.



E RECHTSGRUNDLAGEN

- 1 Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) Von der Überleitungsvorschrift des § 245 c BauGB wird Gebrauch gemacht.
- 2 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 3 Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) 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)

Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung der Rechtsvorschriften.

Innerhalb des Plangebiets bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes Nordrhein-Westfalen, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuchs treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplans außer Kraft.