

# ANLAGE 6

612Fedd3006-2016Ke4SB

## **Bebauungsplan 67370/02 – Arbeitstitel: Pastoratsstraße in Köln-Rondorf–**

---

### **Textliche Festsetzungen**

#### Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzungen (§ 16 Baunutzungsverordnung [BauNVO])

1. Gemäß § 16 Absatz 2 Nummer 4 BauNVO werden für die Bebauung im reinen Wohngebiet (WR) folgende Traufhöhen (TH) als Höchstgrenzen festgesetzt:
  - für I-geschossige Gebäude: TH maximal 4,00 m,
  - für II-geschossige Gebäude: TH maximal 7,00 m,

Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes des Baugrundstückes, gemessen an der Grenze der zugehörigen Erschließungsstraße. Grenzt ein Baugrundstück an mehr als eine Erschließungsstraße, ist aus den einzelnen Bezugspunkten der entsprechende Mittelwert zu bilden.

2. Gemäß §12 Absatz 6 BauNVO sind Stellplätze oder Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in den seitlichen Grenzabständen zulässig.

#### Begrünungsmaßnahmen

1. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 Baugesetzbuch (BauGB) werden folgende Bepflanzungsmaßnahmen festgesetzt:

Entlang der Planstraße 1 sind vier Straßenbäume und entlang der Westerwaldstraße 26 standortgerechte einheimische Laubbäume - BF 32 (GH 731) - zu pflanzen. Pro Straßenzug

ist nur eine Baumart zulässig. Vorhandene Baumarten sind aufzunehmen.

Im Bereich der Stellplatzanlage an der Planstraße 2 sind vier standortgerechte einheimische

Laubbäume - BF32 (GH731) - zu pflanzen.

Die Lage der dargestellten Baumstandorte kann im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes abweichen.

Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> aufweisen.

Öffentliche Grünfläche - Parkanlage:

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 15 BauGB ist die öffentliche Grünfläche als Parkanlage mit 80 % Scherrasen - HM 51 (PA 122) -, zu 10 % mit Sträuchern - BB1 (GH 51) - und zu 10 %

mit Einzelbäumen und Baumgruppen - BF 31 (GH 741) - anzulegen. Vorhandene Bäume sind zu erhalten.

Maßnahmenfläche M 1:

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB wird festgesetzt, dass die Fläche mit standortgerechten Sträuchern - BB 1 (GH 51) - und mindestens fünf standortgerechten einheimischen Bäumen - BF 31 (GH 741) - bepflanzt wird

Maßnahmenfläche M 2:

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB wird festgesetzt, dass die Fläche mit mindestens sechs standortgerechten einheimischen Straßenbäumen - BF 31 (GH 741) - bepflanzt wird. Die übrige Fläche ist mit Scherrasen - HM 51 (PA 122) - zu bepflanzen.

2. Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB werden folgende Bepflanzungsmaßnahmen für die nach § 9 Absatz 1 a Satz 2 BauGB zugeordneten Ausgleichsflächen festgesetzt:

Maßnahmenfläche M 3:

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB wird festgesetzt, dass eine circa 5 000 m<sup>2</sup> große Fläche in der Gemarkung Rondorf Land, Flur 37, Flurstück 3 in eine Ackerbrache - LW 51 (HA 2) umgewandelt und dauerhaft erhalten wird. Dazu ist die Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung herauszunehmen, eine Blühstreifenmischung einzusähen und die Fläche alle ein bis drei Jahre zu grubbern.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen:

Die Maßnahmen M 1 und M 3 werden den Eingriffen durch die geplanten Wohngebiete zugeordnet, soweit diese im ausgleichspflichtigen Eingriffsbereich liegen. Die Maßnahme M 2 und die Pflanzung von Straßenbäumen werden den Eingriffen durch den Neu- und Ausbau von Straßen zugeordnet.

### Lärmschutz:

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) Beuth Verlag GmbH, Berlin zu treffen. Schlaf- und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III und IV sind mit fensterunabhängigen Schalldämmlüftern auszurüsten.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich nach DIN 4109 nachgewiesen wird.

### Bodenschutz/Versickerung:

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB wird festgesetzt, dass Wohnwege, Garagenzufahrten und Pkw-Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind.

## **Gestalterische Festsetzungen**

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 2 und Absatz 4 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

### Dachform/Dachneigung/Firstrichtung:

- a) Gebäude sind mit gleichseitigem Satteldach und der durch Planzeichen festgesetzten Hauptfirstrichtung zu errichten.
- b) Gebäude sind mit einem Satteldach bei einer Dachneigung von 38 Grad zu errichten.

## **Hinweise**

Im Rahmen des Bebauungsplan-Vorhabens wurde keine Artenschutzprüfung vorgenommen. Rodungs- und Fällarbeiten sollen daher außerhalb des Zeitraums 01.03 - 31.10 eines Jahres vorgenommen werden. Vorhandene Bäume sollen vor der Fällung von einer Fachperson auf Fledermausquartiere untersucht werden.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NW i.V.m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen vor Ort zu versickern. Hierzu ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der unteren Wasserbehörde im Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln einzuholen.

Das Plangebiet liegt teilweise auf einem Altarm des Rheins. Aufgrund der Topographie kann es in untergeordneten Teilen bei seltenen Starkregenereignissen zu Überflutungen kommen.

Bei Wasserständen von 11,90 m Kölner Pegel (entspricht einem seltenen ca. 200-jährlichen Hochwasserereignis) wären die im Altarm liegenden Teile des Plangebietes betroffen. Es handelt sich somit um ein Risikogebiet des § 78 b WHG.

Gemäß der §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW ist beim Auffinden von archäologischen Bodenfunden das Römisch-Germanische-Museum als zuständige Untere Denkmalschutzbehörde in Köln zu benachrichtigen.

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

Das Plangebiet ist durch Straßenverkehrslärm und Sportlärm (Tennisplätze) vorbelastet.

Das Plangebiet liegt in Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Hochkirchen. Die entsprechende Wasserschutzzone-Verordnung ist zu beachten.

Für die Pflanzmaßnahmen gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nummer 1 vom 04.01.2012, Seiten 1ff).

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf hat eine Luftbilddauswertung durchgeführt und festgestellt, dass für das Plangebiet ein konkreter Verdacht auf Kampfmittelverdacht bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges vorliegt. **Deshalb wird eine Überprüfung der konkreten Verdachte sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.** Insbesondere bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen usw. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist auch dem Merkblatt der Bezirksregierung Düsseldorf zu entnehmen.

Informationen hierzu finden Sie auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf unter:

[www.brd.nrw.de/ordnung\\_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html](http://www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html)

## 1 Rechtsgrundlagen

- 1.1 Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- 1.2 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- 1.4 Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421)
- 1.5 Für die Hinweise 1.2-1.4 gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung.
- 1.6 Innerhalb des Plangebiets bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des

Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

### **Quellen der Normen, Richtlinien und 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-Brandt Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.