

# **ANLAGE 3**

74407-02 Schl161019Sa

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan 74407/02 Arbeitstitel: Hohenstaufenstraße/Steinstraße in Köln-Porz- Gremberghoven**

---

### **A Textliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1 Wohnen**

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und
- Räume für freie Berufe.

- 1.2 Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann im Bereich des mit Wohnen 1 bezeichneten Gebiets die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen und Carports mit ihren Zufahrten und von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO ausnahmsweise bis zu einer Grundflächenzahl von 0,69 überschritten werden.

#### **3. Höhe baulicher Anlagen**

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden für die Bebauung im Baugebiet Wohnen folgende Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) als Minimalhöhen und Maximalhöhen, die Höhen baulicher Anlagen (H) als Maximalhöhen und die Oberkante (OK) von Lärmschutzwänden (LSW) als Minimalhöhen in Metern über Normalhöhenull (m üNHN) festgesetzt:

##### Gebäude mit 9,00 m Gebäudetiefe Haustyp 120

TH = min. 56,50 m üNHN  
max. 57,50 m üNHN

FH = min. 59,70 m üNHN  
max. 60,70 m üNHN

##### Gebäude mit 12,10 m Gebäudetiefe als 4er Hausgruppen Haustyp 145

TH = min. 55,80 m üNHN  
max. 56,80 m üNHN

FH = min. 60,00 m üNHN  
max. 61,00 m üNHN

### Sonstige Gebäude mit 12,10 m Gebäudetiefe Haustyp 145

TH = min. 56,20 m üNHN  
max. 57,20 m üNHN

FH = min. 60,40 m üNHN  
max. 61,40 m üNHN

### Gartenbox

H = max. 53,30 m üNHN

### Blockheizkraftwerk (BHKW)

H = max. 53,20 m üNHN

### sonstige Nebenanlagen

H = max. 53,60 m üNHN

### Lärmschutzwand

LSW 1 OK = min. 52,70 m üNHN

LSW 2 OK = min. 54,60 m üNHN

Als oberer Bezugspunkt gilt bei geneigten Dächern der oberste Schnittpunkt der Dachfläche (Firsthöhe) und bei Flachdächern (Dachneigung max. 10°) die Oberkante Attika. Als Traufhöhe gilt die Schnittlinie der aufsteigenden Wand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Oberkante wird definiert durch den höchsten Punkt der baulichen Anlage.

## **4. Bauweise**

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im Plangebiet sind Hausgruppen bis zu einer Länge von 75 m zulässig.

## **5. Flächen für Stellplätze, Carports und Fahrradabstellanlage**

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Carports und Fahrradstellplätze nur in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen, die als Gemeinschaftsstellplätze (GSt), Gemeinschaftscarports (GCp) bzw. Gemeinschaftsfahrradabstellanlagen (GF) gekennzeichnet sind, zulässig.

## **6. Flächen für Nebenanlagen**

- 6.1 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen (NA) - wie beispielsweise Gartenlauben, Gewächshäuser, Abstellräume und Müllstandorte (Mü) - nur innerhalb der hierfür jeweils festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 6.2 Nebenanlagen wie Gartenboxen dürfen jeweils einen umbauten Raum von 25 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.
- 6.3 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz. 3 BauNVO ist die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes (BHKW) nur auf der hierfür festgesetzten Fläche mit der Kennzeichnung „BHKW“ zulässig.

## **7. Versorgungsleitungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind Führungen von Versorgungsleitungen (z.B. Stromleitungen und Telekommunikationsleitungen) unterirdisch zu führen.

## 8. Leitungsrechte gemäß

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind die innerhalb des Plangebietes mit L bezeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gemäß Planeintragung zu belasten.

## 9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sowie Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

### 9.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen zu treffen. Grundlage hierzu sind die maßgeblichen Außenpegel nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018-1, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin). Die Zuordnung zwischen den dargestellten Lärmpegelbereichen und dem maßgeblichen Außenlärmpegel ergibt sich aus der nachfolgenden 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, sofern im bauordnungsrechtlichen Verfahren 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.

An Fassaden, die an den in der Planzeichnung mit "\*\*\*\*\*" gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis 90° zu diesen stehen, sind öffentbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 unzulässig.

### 9.2 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Lärmschutzwände (LSW 1 und LSW 2) ein Schalldämmmaß von mindestens > 24 dB(A) und die in der Planzeichnung festgesetzten Mindesthöhen haben müssen.

Sofern die überbaubaren Grundstücksflächen im Übergang zu den festgesetzten Schallschutzwänden nicht vollständig in mindestens der unter Ziffer 3 für die Schallschutzwände jeweils festgesetzten Mindesthöhe bebaut werden, sind die zu errichtenden Schallschutzwände in gradliniger Verlängerung der zeichnerischen Festsetzungen bis an die tatsächlich errichtete Bebauung in der unter Ziffer 3 festgesetzten Höhe zu verlängern.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Nutzung der mit Wohnen bezeichneten Bereiche zu Wohnzwecken erst dann zulässig, wenn alle festgesetzten Lärmschutzwände (gem. Ziffer 9.2) sowie die Baukörper entlang der Hohenstufenstraße und der Steinstraße bereits mit Fenstern und Türen vollständig errichtet sind.

## **10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt:

### **10.1 Öffentliche Verkehrsfläche**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 10 standortgerechte Bäume – BF 31 (GH 741) - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine Baumscheibe von mindestens 6 m<sup>2</sup> Größe vorzusehen.

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen Cimbernstraße sind 8 Pflanzbeete mit insgesamt 8 kleinkronigen flachwurzelnden Bäumen – BF 41 (GH 742) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzbeete von mindestens 6 m<sup>2</sup> sind mit Bodendeckern zu begrünen (z.B. Epimedium perralchicum = Elfenblume, Lonicera nitida = Maigrün).

### **10.2 Stellplätze**

Innerhalb der Flächen für Gemeinschafts-carports und/oder Gemeinschaftsstellplätze ist je 5 Stellplätze ein hochstämmiger Baum - BF 31 (GH 741) - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **10.3 Private Spielfläche**

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsspielplätze sind mind. 4 standortgerechte Bäume - BF 31 (GH 741) - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **10.4 Carports**

Die Dächer von Carports im Wohngebiet sind mit einer extensiven Dachbegrünung DC1 / DC3 (NB6243 / NB6244) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen.

*Zur Erläuterung der vorgenannten Kürzel – siehe Hinweis Nr. 10*

## **11. Festsetzung über die Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind innerhalb der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Flächen mit FLL-Regelsaatmischung RSM 2.4 (mind. 20 g/m<sup>2</sup>) flächig zu begrünen.

Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgehende Bäume sind nach Lage und Wertigkeit durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Westlich der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung F+R ist 1 standortgerechter Baum - BF 31 (GH 741) - zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

*Zur Erläuterung der vorgenannten Kürzel – siehe Hinweis Nr. 10*

## **B Gestalterische Festsetzungen**

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

### **1. Dachform / Dachneigung / Dachaufbauten**

- 1.1 Gebäude sind mit gleichseitigem Satteldach mit einer Dachneigung von 34 – 40 Grad und der durch Planzeichnung festgesetzten Firstrichtung zu errichten.
- 1.2 Aneinandergebaute Häuser sind mit gleicher Traufhöhe und Dachneigung zu errichten.
- 1.3 Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einer Breite von maximal 1,90 m zulässig. Von Gebäudeabschlusswänden ist ein Abstand von mind. 1,25 m einzuhalten.

### **2. Solaranlagen**

Sonnenkollektoren und Solaranlagen müssen parallel zu den Dachflächen errichtet werden.

### **3. Einfriedungen**

- 3.1 Einfriedungen von Vorgärten entlang der öffentlichen Straßen und privaten Wege – mit Ausnahme der Grundstückszuwegungen – sind in Gestalt von Hecken mit einheimischen Heckengehölzen - BD3 (GH 412) - mit einer Mindesthöhe von 1,20 m über der angrenzenden Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 4 BauO NW zulässig. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Vorgärten sind die Flächen zwischen der jeweils erschließenden Verkehrs- / Wegefläche und ihrer Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze und der hierzu parallel verlaufenden vorderen Baugrenze.

*Zur Erläuterung der vorgenannten Kürzel – siehe Hinweis Nr. 10*

- 3.2 Eine Einfriedung der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftskinderspielplätze ist in Form von Stahlgitter- oder Stabgitterzäunen sowie in Form von Stahlgitter- oder Stabgitterzäunen in Kombination mit Hecken in einer max. Höhe von 1,20 m über der angrenzenden Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 4 BauO NW zulässig.

### **4. Vorgärten**

Innerhalb der Vorgärten sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich in Form von Vorgartenschränken gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

### **5. Abstellplätze für Müllsammelbehälter**

Müllboxen/Container an Sammelstandorten sind so zu gestalten, dass sie von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht einsehbar sind.

## **C Nachrichtliche Übernahmen**

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Abschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

### **1. Wasserschutz**

Die auf der Grundlage des § 19 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch Verordnung festgesetzte Wasserschutzzone III B des Wasserwerk Köln-Porz-Westhoven.

### **2. Natur und Landschaftsschutz**

Der im Landschaftsplan der Stadt Köln nach Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) festgesetzte geschützte Landschaftsbestandteil (LB 7.13).

### **3. Bundes- und Landesstraßen**

Die gemäß § 38 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW) planfestgestellte Landesstraße 99 „Steinstraße“ (L99).

### **4. Bahnanlagen**

Die gemäß §§ 72 bis 78 Verwaltungsverfahrensgesetz NRW (VwVfG NRW) i.V. mit § 18 und § 20 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) planfestgestellte Fläche für die durch die Errichtung der Bahnanlage der Bahnlinie Köln-Horrem-Dürren durchgeführte Ausgleichsmaßnahme.

## **D Hinweise**

1. Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt.

### **2. Artenschutz**

Laut Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Froelich & Sporbeck GmbH & Co. KG: Wohnungsbauvorhaben an der Steinstraße in Köln, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 25.06.2012) ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. keine vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG.

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es im Zeitraum zwischen 1. März und 30. September verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Sind innerhalb dieses Zeitraumes Rodungsarbeiten erforderlich, ist vor deren Aufnahme in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Köln durch einen Fachgutachter nach besetzten Nestern und Fledermausquartieren zu suchen und bei deren Auffinden die Rodungstätigkeit sofort einzustellen.

### **3. Bodendenkmal**

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

#### 4. **Kampfmittel**

Innerhalb des Plangebietes ist mit Bombenblindgängern/ Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Bauarbeiten (ca. 6 Wochen) ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf unter Benennung des Aktenzeichens 22.5-3-5315000-473/16/ sowie der Bebauungsplan-Nummer einzuschalten.

#### 5. **Lärmbelastung**

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs vorbelastet.

#### 6. **Niederschlagswasser**

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) i. V. m. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht keine Pflicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Das anfallende Niederschlagswasser muss in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

#### 7. **Rechtsgrundlage**

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). Von der Überleitungsvorschrift des § 245 c BauGB wird Gebrauch gemacht.
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786).
3. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 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).

Es gilt für die Punkte 2-4 jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung.

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.

#### 8. **Grünordnerische Maßnahmen**

Die grünordnerischen Maßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag als Bestandteil des Durchführungsvertrages zum Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegt.

#### 9. **Externe Ausgleichsmaßnahmen**

In einem Durchführungsvertrag werden Regelungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes festgehalten. Dabei handelt es sich zum Beispiel um die Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahmen.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich:

Auf dem städtischen Grundstück in der Gemarkung Oberzündorf, Flur 11, Flurstück 19 und 20 (teilweise) werden folgende externe Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den einzelnen Baugebieten hergestellt:

Naturschutzfachliche Ausgleichs-Maßnahme:

Umwandlung einer ackerbaulich genutzten Fläche in Anlage einer Extensivgrünland-Fläche – EA1 (LW 4111) -auf 7.500 m<sup>2</sup>, einer Feldgehölz-Fläche - BA11 (GH 631) - auf 1.000 m<sup>2</sup>, einer gestuften Waldmantel-Fläche -

BD51 (GH 4431) - auf 350 m<sup>2</sup> und einer Obstbaumreihe - BF51 (GH 743) auf 100 m<sup>2</sup>.

Forstrechtlicher Ausgleich:

Auf dem städtischen Grundstück in der Gemarkung Worringen, Flur 50, Flurstück 1893 (teilweise) wird folgende externe Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in eine Waldfläche im Verhältnis 1:1 hergestellt:

Forstrechtliche Ausgleichs-Maßnahme:

Umwandlung einer ackerbaulich genutzten Fläche in Anlage einer standortgerechten Laubwaldmisch-Fläche mit dem Kürzel - AX11 (GH 3131) - auf 12.450 m<sup>2</sup>.

Die Durchführung und Kostentragung der naturschutzfachlichen Ausgleichs-Maßnahme und der forstrechtlichen Ausgleichs-Maßnahme in Bezug auf die Eingriffe durch das festgesetzte Wohnen sowie der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

#### **10. Kürzel der Begrünungsfestsetzungen**

Die verwendeten 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.

#### **11. Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke**

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 Einsicht bereitgehalten.

#### **12. Baumschutzsatzung**

Es gilt die 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).

#### **13. Starkregen**

Die innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans geplante öffentliche Erschließungsstraße ist so zu errichten, dass bei Starkregenereignissen (100-jähriges Regenereignis) das anfallende Regenwasser innerhalb der geplanten öffentlichen Erschließungsstraße zurückgehalten wird.

#### **14. 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.