

Begründung nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zum vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Nr. 72498/02;

Arbeitstitel: „Sigwinstraße in Köln-Höhenhaus“

A - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO; § 12 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1.2 Bedingte Festsetzungen

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO)

Die Errichtung von Kellergeschossen ist im gesamten Plangebiet nicht zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 In den mit a gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich maximal 1,4 m hohe Abstellräume zulässig.

3.2 Gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass

- untergeordnete Bauteile, wenn sie insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen, wie Vordächer, Dachvorsprünge, Balkone und Gesimse die festgesetzten Baugrenzen um ein Maß von maximal 1,5 m überschreiten dürfen,
- ebenerdige und nicht überdachte Terrassen die festgesetzten Baugrenzen um ein Maß von maximal 3,0 m überschreiten dürfen.

4. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO sind Stellplätze nur innerhalb der zeichnerisch mit „St“ festgesetzten Flächen zulässig.

4.2 Garagen sind im Plangebiet unzulässig.

5. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Standorte für Abfallsammelbehälter sind nur innerhalb der zeichnerisch mit „A“ festgesetzten

Fläche zulässig.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 6.1 Die zeichnerisch mit der Bezeichnung „GFL 1“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzte Fläche ist mit einem Gehrecht und einem Recht zur Befahrung mit Fahrrädern (Radfahrrecht) zugunsten der Anlieger des Flurstücks 5500, mit einem Fahrrecht zugunsten der Stadt Köln und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des Flurstücks 5500, der Stadt Köln und der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- 6.2 Die zeichnerisch mit der Bezeichnung „GFL 2“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzte Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger des Flurstücks 5500, der Stadt Köln und der öffentlichen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

7. Immissionsschutzmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Es sind entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, in der bei Bauantragsstellung als technische Baubestimmung im Land Nordrhein-Westfalen anzuwendenden Fassung) zu treffen. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden.
- 7.2 Für Schlafräume im Sinne der DIN 4109 (Schlaf- und Kinderzimmer, Gästezimmer und Ähnliches) ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung Außenlärmpegel von höchstens 45 dB(A) für den Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) in 0,5 m Abstand vor den geöffneten Fenstern nachgewiesen werden.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (private Baugebietsflächen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 8.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind beidseitig eines Weges Wiesensäume (EA31/LW41112) anzulegen.
- 8.2 Innerhalb der in der Planzeichnung mit M 1 festgesetzten Pflanzfläche sind ein Feldgehölz (BA11/GH631) und 5 Einzelbäume (BF31/GH741) mit Abständen von mindestens 10 m zu pflanzen. Die Pflanzstandorte der Bäume können um bis zu 3,0 m von den zeichnerischen Festsetzungen abweichen.
- 8.3 Innerhalb der in der Planzeichnung mit M 2 festgesetzten Pflanzfläche sind auf 60 % der Fläche eine Langgraswiese (EA31/LW41112) und auf 40 % der Fläche einheimische Strauchgruppen (BB1/GH51) zu pflanzen.
- 8.4 Innerhalb der in der Planzeichnung mit M 3 festgesetzten Pflanzfläche ist eine 1,8 m hohe Hecke (BD3/GH412) zu pflanzen.
- 8.5 Im Allgemeinen Wohngebiet ist ein Baum (BF41/GH742) gemäß der Festsetzung in der Planzeichnung anzupflanzen. Der Pflanzstandort des Baumes kann um bis zu 3,0 m von der zeichnerischen Festsetzung abweichen.
- 8.6 Im Allgemeinen Wohngebiet ist pro Wohneinheit jeweils ein Obstbaum (BF51/GH743) innerhalb der privaten Gartenfläche zu pflanzen.

- 8.7 Die Flachdächer der Anlagen innerhalb der Fläche für das Aufstellen von Abfallsammelbehältern sowie der Fläche für Versorgungsanlagen sind mit Ausnahme technischer Aufbauten und nicht begrünbarer technischer Randbereiche mit einer extensiven Dachbegrünung bei einer Mindestsubstratstärke von 8 cm inklusive Drainage zu versehen. Die Dachbegrünung soll mit einem Abflussbeiwert von kleiner 0,3 hergestellt werden.

B - Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 2 BauO NRW)

1. Dachgestaltung/ Dachaufbauten

- 1.1 Zulässig sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 bis unter 45 Grad.
- 1.2 Als Farbe für die Dacheindeckung ist ausschließlich anthrazit zulässig.
- 1.3 Untergeordnete bauliche Anlagen wie Satellitenschüsseln, Sonnenkollektoren und Solarzellen sind konstruktiv und gestalterisch mit gleicher Dachneigung in die Dachfläche einzubinden.
- 1.4 Dachgauben sind bis zu einer Breite von max. 3,2 m zulässig. Die Gesamtbreite aller Einzelgauben darf die Hälfte der Gesamtbreite des Daches einschließlich des seitlichen Dachüberstandes überschreiten. Dachgauben dürfen bündig zu den Gebäudeabschlusswänden errichtet werden.

2. Einfriedungen

Die privaten Gartenflächen sind mit Ausnahme der Vorgärten gemäß den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan mit Einfriedungen in Gestalt von Hecken (BD3/GH412) und transparenten Zäunen bis zu einer max. Höhe von 1,8 m zu versehen.

C - KENNZEICHNUNG

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Das gesamte Plangebiet befindet sich auf Grundstücken einer ehemaligen Kiesgrube/ Deponie. Die Altablagerung wird mit der Nummer 90603 nachrichtlich im Altlastenkataster der Stadt Köln geführt.
2. Das gesamte Plangebiet befindet sich außerdem im Nahbereich (Sicherheitszone von 100 m) um eine Altablagerung, die mit der Nr. 90606 nachrichtlich im Altlastenkataster der Stadt Köln geführt wird.

D - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das gesamte Plangebiet ist im Landschaftsplan der Stadt Köln als Landschaftsschutzgebiet 27 „Dellbrücker Wald, vorgelagerte Freiräume und verbindende Grünbereiche“ mit dem Entwicklungsziel 1 – Erhaltung und Weiterentwicklung einer weitgehend naturnahen Landschaft – festgesetzt.

E - HINWEISE

1. Bodendenkmäler/ Kampfmittel:
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist das Römisch-Germanische

Museum/ Archäologische Bodendenkmalpflege und -denkmalschutz der Stadt Köln, Roncaliplatz 4, 50667 Köln, Tel. 0221/221-22304, Fax. 9221/221-24030, unverzüglich zu informieren. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 DSchG NRW).

Das Plangebiet liegt grundsätzlich in einem Bombenabwurfgebiet bzw. in einem Gebiet, wo vermehrte Kampfhandlungen stattgefunden haben. Es existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger). Aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) sowie aus ordnungsbehördlicher Sicht wird eine Überprüfung des konkreten Verdachtspunktes sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Die Beauftragung dieser Überprüfung oder ein Ortstermin erfolgt über das Formular „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ auf der Internetseite des KBD.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. werden zusätzliche Sicherheitsdetektionen empfohlen. In diesem Fall ist die Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf und das dortige Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten.

Sind darüber hinaus bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Köln und / oder die Bezirksregierung Düsseldorf - Staatlicher Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Der Erlass des Innenministeriums vom 21.01.1998 VC 3-5.115 und der Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 29.10.1997 II A 3 - 100/85 zur Anwendung der Nr. 16.122 W BauO NW sind zu beachten.

2. Bodenbelastungen:

Die Böden im Plangebiet sind zu großen Teilen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Im Hinblick auf eine mögliche Überbauung wurden dementsprechend Untersuchungen zur Erkundung von Auffüllungsmächtigkeiten und Auffüllungsinhaltsstoffen, einer möglichen Deponiegasbildung sowie zum Schadstoffpotential der oberflächennahen Bodenschichten im Bereich des geplanten Grünstreifens im östlichen Bereich durchgeführt [Dr. Tillmanns & Partner GmbH, Bergheim, 2012].

Das Gutachten kommt zu den folgenden Empfehlungen:

- Im geplanten Grünzug liegen unauffällige Schadstoffgehalte im Oberboden vor. Unter der Annahme, dass hier keine weiteren Erdbewegungen stattfinden, ist hier kein weiterer Handlungsbedarf erkennbar. Für die zu überbauenden Flächen ist aufgrund der zu erwartenden Erdbewegungen ein Bodenauftrag von 0,5 m unbelastetem Boden (Vorsorgewerte nach BBodSchV) einzuplanen.
- Im Untersuchungsgebiet findet derzeit noch ein vorzugsweise aerober sowie nachgeordnet anaerober Restabbau organischer Auffüllungsinhaltsstoffe statt. Diesbezüglich wird empfohlen, bei weiteren Planungen auf eine Unterkellerung zu verzichten.
- Es sind mögliche Setzungen durch den Abbau organischer Auffüllungsinhaltsstoffe zu berücksichtigen.
- Durchdringungspunkte von Ver- und Entsorgungsleitungen in die Bauwerke sind gasdicht auszuführen sowie Möglichkeiten zur passiven Entgasung herzustellen.
- Es ist bei Arbeiten in Gräben, Gruben oder Schächten für eine ausreichende Durchlüftung zu sorgen.

3. Artenschutz:

Gemäß der Artenschutzprüfung der Stufe II zum Plangebiet [Büro für Artenschutz und Avifaunistik: Artenschutzprüfung Stufe II. Stadt Köln – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 72498/2 „Sigwinstraße“ in Köln-Höhenhaus; Köln, 24.11.2014] ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), bzw. keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG. Das Gutachten schließt aus, dass besonders oder streng geschützte Arten durch die Neubebauung betroffen sind, wenn folgende Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden:

- Beschränkung der Entnahme von Sträuchern und Bäumen auf den Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zur Vermeidung der Zerstörung von Eiern brüten-

- der Vögel und der Tötung von Jungvögeln in ihren Nestern.
- Bei unvermeidbarer Beseitigung von Sträuchern und Bäumen im Zeitraum vom 01. März bis 30. September vorherige Kontrolle auf aktuell genutzte Vogelnester durch einen Gutachter.
4. Baumschutz:
Es gilt die „Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln“ (Baumschutzsatzung – BSchS) vom 01.08.2011 (Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Köln am 17.08.2011).
 5. Wasserschutzzone:
Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes „Höhenhaus“. Jegliche Vorhaben in diesem Gebiet dürfen den entsprechenden wasserrechtlichen Schutzfestsetzungen nicht entgegenstehen. Andernfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen. Des Weiteren ist der Maßnahmenkatalog für Bauarbeiten in Wasserschutzzone III, III A und III B zu beachten.
 6. Biotoptypen:
Die Umsetzung der im Bebauungsplan formulierten Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen erfolgt nach der Anlage, die der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB vom 15. Dezember 2011 beigelegt ist. In dieser Anlage sind mit der Angabe von Kürzeln Qualitätsmaßstäbe für Begrünungsmaßnahmen der Stadt Köln formuliert, die nicht nur im Zusammenhang festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen Verwendung finden.
 7. Ökologische Baubegleitung:
Mit dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB in einer Anlage zur ökologischen Baubegleitung aufgeführt. Dieser Leitfaden kann auf der Ebene der Baugenehmigung während der Bauphase für die ökologische Baubegleitung verwendet werden.
 8. Einsicht in technische Regelwerke:
DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplan-Urkunde 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.
 9. Außerkrafttreten des bestehenden Planungsrechts:
Die Festsetzungen des derzeit für das Plangebiet geltenden Bebauungsplans Nr. 72499/05 treten mit der Rechtskräftigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 72498/2, „Sigwinstraße in Köln-Höhenhaus“ außer Kraft.

F - RECHTSGRUNDLAGEN

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
3. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
4. Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.