

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 69427/03 (Vorhaben- und Erschließungsplan [VEP]);
Arbeitstitel: "Östlich Poller Kirchweg B" in Köln-Poll

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 12 Abs. 3a Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin verpflichtet hat.

1.1 Zulässig sind im Bereich entlang des Poller Kirchweges:

- Büro- und Wohngebäude
- sonstige Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.2 Im rückwärtigen Grundstücksbereich ist nur Wohnen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Die zulässige Grundflächenzahl GRZ *(entsprechend des § 19 Abs. 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung [BauNVO]) darf durch:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 Bau NVO und
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

für das Baugebiet im Bereich des Gebäuderiegels am Poller Kirchweg bis 1,0 und für das rückwärtige Baugebiet bis 0,8 überschritten werden.

2.2 Die maximale Gebäudehöhe des Gebäuderiegels (Oberkante der baulichen Anlage) wird in Metern entsprechend den Festlegungen in der Planzeichnung über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die Höhe des Bezugspunktes (BP) beträgt 48,17 m über Normalnull (NN).

2.3 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, für die eine maximale Gebäudehöhe von 16,3 m über Bezugspunkt festgesetzt ist (Gebäuderiegel zum Poller Kirchweg), dürfen ausnahmsweise technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenhäuser die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 5,0 m überschreiten, wenn die Überschreitung auf weniger als 10 % der Grundrissfläche des obersten Vollgeschosses erfolgt.

Entsprechende technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten und Treppenhäuser müssen mindestens um das Maß der Überschreitung von der Baugrenze des obersten Geschosses zurücktreten.

2.4 Innerhalb der nordöstlichen überbaubaren Grundstücksfläche des Riegelgebäudes am Poller Kirchweg für die eine Dreigeschossigkeit festgesetzt ist, ist zweimal auf einer Breite von bis zu 10 m und einer Tiefe von bis zu 1,5 m für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Treppenhäuser, eine maximale Gebäudehöhe von 16,3 m über Bezugspunkt zulässig.

2.5 Innerhalb der südöstlichen überbaubaren Grundstücksfläche der Riegelbebauung am Poller Kirchweg für die eine Dreigeschossigkeit festgesetzt ist, muss der geplante Gebäuderiegel an die Traufkante des bestehenden Nachbargebäudes anschließen.

2.6 In den beiden gekennzeichneten Bereichen für Treppenanlagen sind nur Anlagen für den Zugang in den Erdgeschossbereich zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

In dem durch Planeinschrieb schraffierten Bereich ist eine Durchfahrt als Verbindung zwischen der Verkehrsfläche „Poller Kirchweg“ und den zurückgelegenen Grundstücksteilen in einer Mindestbreite von 3 m und einer lichten Höhe von mind. 3,5 m vorzusehen.

4. Stellplätze

Östlich und nördlich der überbaubaren Fläche des Gebäuderiegels sind entlang der Feuerwehrumfahrt fünf oberirdische Stellplätze zulässig. Zudem sind oberirdische Stellplätze für Behinderte zulässig. Der übrige Stellplatzbedarf wird durch die Tiefgaragenplätze nachgewiesen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (Lärm)

- 5.1 Es sind Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989) entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen zu treffen. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können ausnahmsweise im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen wird.
- 5.2 Vom Erdgeschoss bis einschließlich des 2. Obergeschosses sind im Gebäuderiegel keine Wohnungen zulässig.
- 5.3 Zum Schutz vor Gewerbelärmimmissionen dürfen an der südwestlichen Fassade des Gebäuderiegels am Poller Kirchweg vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss keine zu Lüftungszwecken offenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen zum dauernden Aufenthalt von Personen liegen. Um eine ausreichende Belüftung der Räume sicherstellen zu können, ist eine Klimatisierung oder schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Dabei ist zu gewährleisten, dass das geforderte Schalldämmmaß auch mit Lüftung eingehalten wird.
- 5.4 Entlang der festgesetzten Baulinie am Poller Kirchweg muss eine Lärmschutzwand, bestehend aus Brüstung und Glaswand, in der Höhe von mindestens 3 m über Oberkante Fertigfußboden des 3. Obergeschosses erstellt werden. Die Mindesthöhe des Gebäudes muss im dreigeschossigen Bereich 11,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt betragen.
- 5.5 Die Aufnahme der Wohnnutzung in den Reihenhäusern ist erst zulässig, wenn der Gebäuderiegel in einer Höhe von mindestens 11,50 m über dem festgesetzten Bezugspunkt im Rohbau mit eingebauten Fenstern und Türen errichtet ist und somit die erforderliche Schutzwirkung für die zurückliegende Wohnbebauung entfaltet.

6 Pflanzmaßnahmen

Innerhalb des Plangebiets sind außerhalb des Bereiches der Tiefgarage mindestens 22 Laubbäume als Hochstamm mit Drahtballen und einem Stammumfang von mind. 18-20 cm zu pflanzen.

Weitere Aussagen zur Pflanzqualität und den Pflanzenauswahllisten werden im Durchführungsvertrag enthalten sein.

Hinweise

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006 (BGBl I S. 3316).
2. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
3. Für die Pflanzmaßnahmen gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 29.11.2000 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 58 vom 18.12.2000, S. 473).
4. Das Vorhandensein von Kampfmitteln kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW/ Rheinland, Außenstelle Köln, einzuschalten.
5. Das Plangebiet ist durch Gewerbelärm vorbelastet.