A N L A G E 4

63451-03 TF Nördlich Scheidtweilerstraße

Textliche Festsetzungen nach § 4 Absatz 2 Baugesetzbuch zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf 63451/03

Arbeitstitel: Nördlich Scheidtweilerstraße in Köln-Braunsfeld

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Wohn- und Geschäftsgebäude

Zulässig sind insbesondere:

- Wohnungen
- Büros
- Ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von < 800 m²
- Die dem Getränkemarkt dienenden Lagerräume, Sozialräume, Stellplätze

Nicht wesentlich störende sonstige gewerbliche Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Geschossigkeit/ Gebäudehöhen

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die in der Planzeichnung festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen durch Aufbauten, wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Haustechnik, Geländer, Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie um maximal 1,50 m überschritten werden. Die gestalterischen Festsetzungen zur Dachgestaltung sind hierbei zu berücksichtigen.

2.2. Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ durch Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen, Keller- und Technikräume etc.) bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO kann die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 (3) BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Balkone zu den öffentlichen Verkehrsflächen um bis zu 1,5 m und zu privaten Flächen um bis zu 2 m überschritten werden. Die maximale Breite dieser Überschreitungen darf das Maß von einem Drittel der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten; diese Festsetzung gilt nicht für die

zweigeschossigen Gebäudeteile. Terrassen im Erdgeschoss dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3 m überschreiten. Unterirdische Abstellräume für die Wohnungen und Lagerräume für den Getränkemarkt sind auch außerhalb der Baugrenzen, innerhalb der Abgrenzung der Fläche für Tiefgarage, zulässig.

4. Schallschutz

4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind Schlaf- und Kinderzimmer zur östlichen, lärmzugewandten Seite, d.h. zum KVB- Gelände, nicht zulässig.

4.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind Fenster von sonstigen schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018, zu erwerben beim Beuth Verlag GmbH, Berlin) zur östlichen, lärmzugewandten Seite, d.h. zum KVB- Gelände, zulässig, wenn die Fenster nicht geöffnet werden können.

4.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Außenbau-teilen von schutzbedürftigen Räumen zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin).

Die Zuordnung zwischen den dargestellten LPB und dem maßgeblichen Außenlärmpegel ergibt sich aus nachfolgender Tabelle:

Lärmpegelbereich	**Maßgeblicher Außenlärmpegel** L_a dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80 [a]

[a] Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Ergänzung: Es handelt sich um dB(A)-Werte

4.4 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. Die betrifft die Schlaf- und Kinderzimmer, die sich zur Scheidtweilerstraße orientieren.

4.5 Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

5. Grünordnerische Festsetzungen

Für die Pflanzmaßnahmen gelten die "Grundsätze zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135a - 135c BauGB vom 15.12.2011.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind im Bebauungsplangebiet folgende Begrünungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten:

5.1 Begrünung der Freianlagen

Die Bepflanzung der Grundstücksflächen, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, sind mit Gräsern HH 7 (BR 132), Stauden und / oder Sträuchern BB 1 (GH 51) durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Begrünung der Tiefgaragen

Die Begrünung des oberen Abschlusses der Tiefgaragen (TGa) und / oder der unterirdischen Gebäudeteile ist durchzuführen und dauerhaft zu erhalten, soweit diese nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, Die Vegetationstragschicht ist mit einer mindestens 60 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich einer Filter- und Drainschicht auszubilden. Die Baumpflanzungen auf der festgesetzten Tiefgarage mit der Stärke der Bodensubstratschicht von mindestens 120 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht sind durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 25 m³ betragen.

5.3 Begrünung der Dächer

Die Flachdächer der Gebäude 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. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und technische Aufbauten, die auf maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche zulässig sind. Photovoltaikelemente sind über der Dachbegrünung zulässig.

5.4 Begrünung der vorhandenen Mauer

Die entlang der nördlichen Grundstücksgrenze bestehende Mauer (Lärmschutzwand) ist auf max. 2/3 ihrer Länge mit Hilfe vorgestellter Rankgerüste mit Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Dachgestaltung

1.1 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW sind nur Flach- und Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 10 Grad zulässig.

1.2 Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW müssen technische Aufbauten wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Haustechnik, Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie einen Abstand von mindestens 1,0 m zur Dachkante einhalten.

2. Einfriedungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW sind Einfriedungen nur in Form von Laubhecken und Zäunen in Verbindung mit hinterpflanzten Laubhecken zulässig.

3. Müllsammelplätze

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Bauo NW sind die Müllsammelplätze in das Gebäude (Wandnische, Keller, Tiefgarage, o.ä.) oder in eine Nebenanlage (Müllboxen, Müllhäuschen, o.ä.) zu integrieren oder zu begrünen (Berankung, Heckeneinfassung, o.ä.).

C KENNZEICHNUNG

Das Plangebiet ist durch Gewerbelärm und Verkehrslärm vorbelastet. Für die Immissionsverträglichkeit zwischen Wohnnutzungen und Gewerbenutzungen gilt auch Ziffer 6.7 der TA- Lärm.

D HINWEISE

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) vom 1. März 2000 (GV. NRW. 2000 S. 256).
5. Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung (Hinweise 2 bis 4).
6. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
7. Das Beseitigen oder das Abschneiden oder auf den Stock setzen von Gehölzen ist außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September einschließlich vorzunehmen.
8. 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 bereit gehalten.