

## **Textliche Festsetzungen**

### **zum Bebauungsplan-Entwurf 70390/02**

#### **Arbeitstitel: Auenviertel in Köln-Rodenkirchen**

---

## **I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 - 3 BauGB**

### **1. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB:**

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung**

#### **1.1 Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) die allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

#### **1.2 Ausschluss von Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)**

- a) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig.
- b) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im reinen Wohngebiet (WR) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO nicht zulässig.

#### **1.3 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**

- a) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden für die Bebauung im reinen Wohngebiet (WR) folgende Gebäudehöhen als Höchstgrenze festgesetzt:
  - 12,50 m ü. NHN für Gebäude mit Sattel- und Walmdächern
  - 11,00 m ü. NHN für Gebäude mit einer sonstigen Dachform (Flachdach, Pultdach, Tonnendach oder ähnliche Dachformen)

- b) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird für die II-geschossige Bebauung im reinen Wohngebiet (WR) eine Traufhöhe von 7,00 m als Höchstgrenze festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes des Baugrundstücks, 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.

- c) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse eine Ausnahme dahingehend möglich, dass ein zusätzliches Vollgeschoß errichtet werden darf, wenn dies in dem mit „Hochwasserlinie“ gekennzeichneten Bereich aus Hochwasserschutzgründen erfolgen soll und dieses Geschoss nicht zu Wohnzwecken dient. Für ein solches „Hochwassergeschoss“ sind für das Gebäude eine maximale Traufhöhe von 9,00 m und eine max. Gebäudehöhe von 15,50 m festgesetzt.

**2. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB:  
Überbaubare Grundstücksflächen**

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird für die überbaubare Grundstücksfläche folgende Ausnahme festgesetzt:

Für gartenseitige Balkone darf über den gesamten Fassadenbereich die Baugrenze bis zu einer max. Tiefe von 1,50 m überschritten werden.

**3. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:  
Flächen für Stellplätze und Garagen**

- a) Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im reinen Wohngebiet (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den seitlichen Grenzabständen in der Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und Carports dürfen nur in einem Abstand von mindestens 6,00 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
- b) Ansonsten sind im reinen Wohngebiet (WR) und im allgemeinen Wohngebiet (WA) oberirdische Stellplätze unzulässig.

**4. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB:  
Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im reinen Wohngebiet (WR) in Wohngebäuden höchstens zwei Wohnungen zulässig.

**5. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:  
Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche**

- a) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Außenbauteilen 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 Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

<b>Lärmpegelbereich</b>	<b>Maßgeblicher Außenlärmpegel</b> <i>L<sub>a</sub></i> dB(A)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80 <sup>a</sup>

<sup>a</sup> Für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 80$  dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

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.

- b) 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.
- c) Für Balkone und Loggien, die einen Gesamtbeurteilungspegel aus dem Verkehr (Straßen-, Schienen- und Flugverkehr)  $> 62$  dB(A) im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Gesamtbeurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

## **II. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB**

**Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW 2018 werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:**

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

- a) Gebäude mit Sattel- und Walmdächern sind mit gleichseitigen Dächern und geneigten Dachflächen von 35 – 40 Grad zu errichten.
- b) Dachaufbauten in Form von Dachgauben oder Zwerchgiebeln sind bis zu einer Gesamtbreite des Daches von 50 % einschließlich des seitlichen Dachüberstandes zulässig. Dachgauben dürfen nicht direkt aus der Fassade entwickelt werden, sondern müssen mindestens einen Abstand zum First von 0,50 m und von den Gebäudeabschlusswänden einen Abstand von mindestens 1,25 m einhalten. Dacheinschnitte bzw. -austritte sind nicht zulässig.
- c) Wird ein Staffelgeschoss errichtet, so ist dies an allen Gebäudeseiten mit einem Rücksprung von mindestens 1,50 m auszuführen.

### **2. Abgrabungen**

In der Vorgartenzone - zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der hierzu parallel verlaufenden vorderen Baugrenze - und in den seitlichen Grenzabständen sind Abgrabungen nicht zulässig.

### III. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Im Bereich des Bebauungsplanes liegt die Altablagerung mit der Katasternummer 20801, die sich im Plangebiet auf eine Fläche zwischen der Weißer Straße, der Mettfelder Straße, dem Auenweg, der Theodor-Körner Straße und in dessen Verlängerung bis zur Weißer Straße erstreckt.

Zur gefahrlosen Nutzung des gekennzeichneten Areals sind Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Die ordnungsgemäße Sanierung sowie die Entsorgung des Bodenmaterials sind unter fachgutachterlicher Aufsicht und unter Beteiligung der Stadt Köln, Umwelt- und Verbraucherschutzamt, durchzuführen.

### IV. Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB

#### 1. Wasserschutz

Die auf der Grundlage des § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch Verordnung festgesetzte Wasserschutzzone III des Wasserwerkes Hochkirchen.

#### 2. Denkmalschutz

Die nach § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Schutz gestellten Baudenkmäler:

Auszug aus der Denkmalliste der Stadt Köln, Baudenkmäler im Plangebiet

Denkmallistennummer	Straße	Haus-Nr.	Stadtteil	Bezeichnung	Datum Eintrag des Denkmals
6588	Auenweg	13	Rodenkirchen	Wohnhaus	19. August 1992
6296	Auenweg	21	Rodenkirchen	Wohnhaus	25. November 1991
6297	Auenweg	23	Rodenkirchen	Wohnhaus	25. November 1991
6120	Auenweg	42	Rodenkirchen	Wohnhaus	18. Juni 1991
6121	Auenweg	44	Rodenkirchen	Wohnhaus	18. Juni 1991
200	Heinrich-Heine-Str.	o.N.	Rodenkirchen	Allee	1. Juli 1980
3427	Hermann-Löns-Str.	6	Rodenkirchen	Wohnhaus	31. Januar 1986
5562	Moltkestr.	1	Rodenkirchen	Wohnhaus	23. April 1990
3007	Moltkestr.	2	Rodenkirchen	Wohnhaus	19. Juni 1985
5393	Moltkestr.	3	Rodenkirchen	Wohnhaus	27. November 1989
2011	Moltkestr.	4	Rodenkirchen	Wohnhaus	13. Januar 1984
4739	Moltkestr.	5	Rodenkirchen	Halbvilla	22. November 1988
138	Uferstr.	23-24	Rodenkirchen	Wohnhaus	19. Oktober 1982
5447	Uferstr.	29	Rodenkirchen	Villa	9. Januar 1990

Denkmallistennummer	Straße	Haus-Nr.	Stadtteil	Bezeichnung	Datum Eintrag des Denkmals
3461	Uferstr.	30	Rodenkirchen	Wohnhaus	26. Februar 1986
8438	Walter-Flex-Str.	13	Rodenkirchen	Wohn- und Bürogebäude	24. Januar 2000

## V. Hinweise

### 1. Rechtsfolgen

Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußische Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

### 2. Rechtsgrundlagen

- a) Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- b) Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- c) Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- d) Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421).
- e) Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassungen.

### 3. Lärm- und Luftschadstoffimmissionen

Das Plangebiet ist durch die Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr, dem Schiffsverkehr und dem Flugverkehr vorbelastet.

### 4. Denkmalschutz

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

### 5. Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht keine Pflicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

### 6. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern/ Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Bauarbeiten (circa 6 Wochen) ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung

Düsseldorf unter der Benennung des Aktenzeichens Az 22.5-3-5315000-580/20 sowie der Bebauungsplan-Nummer 70390/02 einzuschalten.

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf hat eine Luftbildauswertung durchgeführt und festgestellt, dass das Plangebiet grundsätzlich in einem Bombenabwurfgebiet liegt bzw. in einem Gebiet wo vermehrte Kampfhandlungen stattgefunden haben. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger). Es wird eine Überprüfung des konkreten Verdachtspunkts (Verdachtspunkt Nr. 1124) sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. werden zusätzlich Sicherheitsdetektionen empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist 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)

## **7. 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. August 2011 (Amts-blatt Nr. 34 vom 17. August 2011).

## **8. DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendende Regelwerke**

DIN-Vorschriften, 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 der Stadt Köln Plankammer, Zimmer 06. E 05, Stadthaus Deutz, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

## **9. Hochwasserschutz**

Das Plangebiet ist bis 11,30 m Kölner Pegel (100-jährliches Hochwasser) gegen Hochwasser geschützt.

## **10. Vermessungsgrundlage**

Im Rahmen einer am 07.09.2020 genehmigten Grundstücksteilung für die Grundstücke Walter-Flex-Straße 6-8, wurde für die genannten zwei Grundstücke die Vermessungsgrundlage (Stand 2020) angepasst.