

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf 67424/03

Arbeitstitel: Sechtemer Straße / Bonner Straße in Köln-Raderberg

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind die im urbanen Gebiet (MU) nach § 6a Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Läden mit Geschäfts- und Verkaufsflächen für Sexartikel (Sexshops) und sonstige Gewerbebetriebe, in denen sexuelle Tätigkeiten gewerblich ausgeübt oder angeboten werden (Bordelle und bordellähnliche Betriebe einschließlich Wohnungsprostitution) nicht zulässig.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind die im urbanen Gebiet (MU) nach § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wettbüros und Spielhallen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im urbanen Gebiet (MU) ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.4 Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ist im Erdgeschoss an den Straßenseiten eine Wohnung nicht zulässig.
- 1.4 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

- 2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen als Höchstgrenze festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Attika oder wenn keine Attika hergestellt wird die Oberkante des Gebäudes.

- 2.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen im urbanen Gebiet (MU) durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen - z. B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter - auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,50 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30% nicht übersteigen. Hiervon ausgenommen sind die 15-geschossigen Gebäudeteile, für die eine maximal zulässige Überschreitung von 70 % festgesetzt wird. Von der Überschreitung ausgenommen sind Photovoltaikanlagen in Verbindung mit Dachbegrünung. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die Baugrenzen im urbanen Gebiet (MU) dürfen durch nicht überdachte, an Gebäude angrenzende Terrassen und Terrassentrennwände um bis zu 3,00 m, durch untergeordnete Gebäudeteile (wie z. B. Balkone einschließlich von Verglasungen, Nottreppenhäusern oder Erker) um bis zu 2,00 m überschritten werden.

4. Stellplätze, Ein- und Ausfahrten

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im urbanen Gebiet (MU) Stellplätze für Pkw und motorisierte Zweiräder nur unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage) zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen ausschließlich innerhalb des dafür festgesetzten Bereiches zulässig sind.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5.1 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

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 (DIN 4109-1):

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

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

5.2 Schutz der Nachtruhe

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.

5.3 Schallschutzmaßnahmen an Außenwohnbereichen

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 von 62 dB(A) im Bereich der Balkone und Loggien 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.

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

- Innerhalb der Sechtemer Straße sind mindestens 15 Bäume (BF 31 / GH 741) gemäß Eintrag in der Planzeichnung zu pflanzen. Von den festgesetzten Baumstandorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden.
- Die Flachdächer der eingeschossigen Gebäudeteile im urbanen Gebiet (MU) sind mit einer intensiven Dachbegrünung mit Raseneinsaat, Gräsern (HH 7 / BR 132) Stauden und/ oder Gehölzen (BB 1 / GH 51 oder GH 52) zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind Wegeflächen, die Flächen für Spielgeräte, Terrassen und notwendige technische Aufbauten (wie z. B. Lüftungsanlagen). Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 0,60 m zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Im Bereich der erforderlichen Retentionsmulden darf die Stärke der Vegetationstragschicht auf bis zu 0,30 m zuzüglich Filter- und Drainschicht abgesenkt werden. Bei einer Baumpflanzung ist eine Vegetationstragschicht von mindestens 1,00 m Tiefe zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 25 m³ betragen.
- Die Flachdächer der sonstigen Gebäudeteile mit Ausnahme der Gebäudeteile mit maximal 15 Vollgeschossen im urbanen Gebiet (MU) sind mit einer extensiven Dachbegrünung DC1 / DC3 (NB6243 / NB6244) zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 0,15 m zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und technische Aufbauten, die auf maximal 30 % der Dachflächen zulässig sind. Dieser Anteil darf durch Photovoltaikmodule auf bis zu 35 % erhöht werden. Unabhängig davon sind Photovoltaikmodule auch über der Dachbegrünung zulässig. Die Photovoltaikmodule sind so anzuordnen, dass eine ausreichende Belichtung und Beregnung der darunter liegenden Dachbegrünung gewährleistet ist.

II. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

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

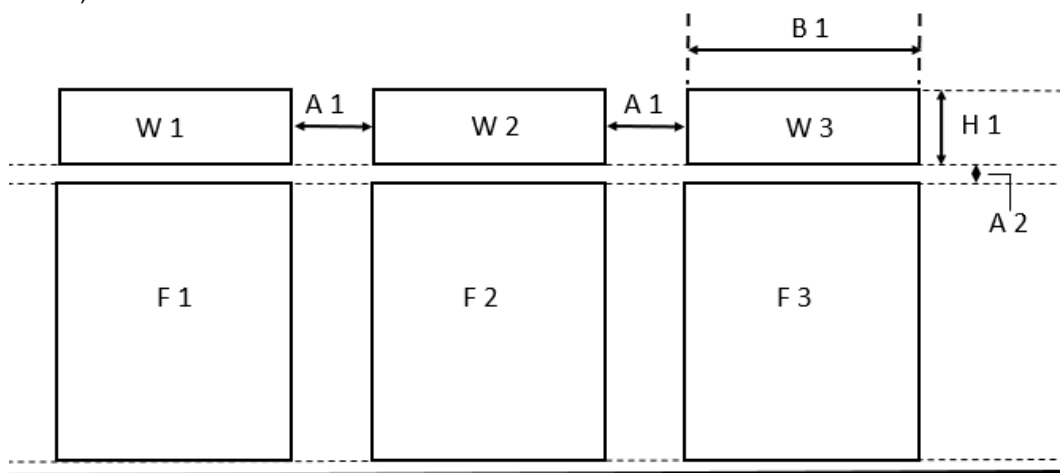
1. Dachform

Im urbanen Gebiet (MU) sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5 Grad gelten als Flachdächer.

2. Werbeanlagen

- 2.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an den Außenwandflächen der straßenseitigen Gebäudefassaden in Form eines Schriftzuges aus Einzelbuchstaben oder als Beschilderung zulässig. Die Werbeanlagen sind ausschließlich zwischen der Oberkante der Fensteröffnung im Erdgeschoss und der Unterkante der Fensteröffnung im ersten Obergeschoss anzubringen.
- 2.2 Gebäudeübergreifende oder vor Fenstern angeordnete Werbeanlagen sind unzulässig. Die Länge der Werbeanlagen darf höchstens 2/3 der jeweiligen Gebäudefassade überspannen.
- 2.3 Einzelanlagen dürfen jeweils die maximale Höhe (H 1) von 0,90 m und die maximale Breite (B 1) einer Fensterfront im Erdgeschoss nicht überschreiten. Sie müssen ferner zur jeweils benachbarten Werbeanlage einen Mindestabstand (A 1) in Breite der Fertigmaße der Pfeilerbreite zwischen den Erdgeschossfenstern und einen Mindestabstand (A 2) von 0,15 m zur Oberkante des Erdgeschossfensters einhalten. Zu Gebäudeecken ist ein Abstand entsprechend des Eckpfeilermaßes einzuhalten.

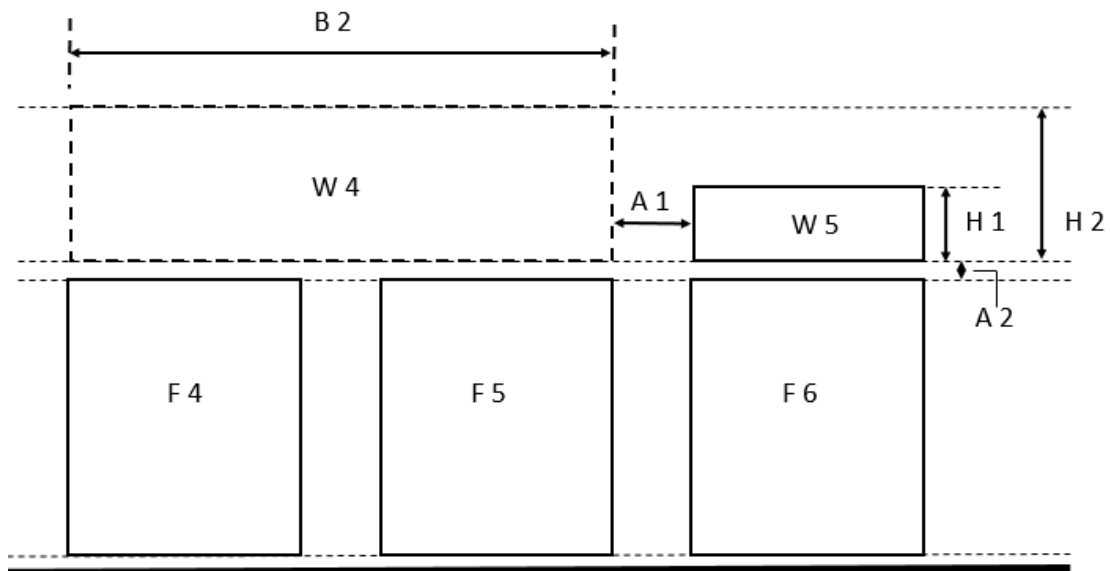
Abbildung 1: Schematische Darstellung: Beispielhafte Werbeanlagen W 1 – W 3 (nicht maßstäblich):



- W 1 – W 3 = maximale Höhe H 1 = 0,90 m, maximale Breite B 1 = Breite des darunterliegenden Fensters (F)
A 1 = Mindestabstand Fertigmaß Pfeiler
A 2 = Mindestabstand 0,15 m
F 1 – F 3 = Fenster / Fenstereinheit

- 2.4 Abweichend von der Festsetzung 2.3 können Werbeanlagen mit Schriftzügen aus Einzelbuchstaben, die direkt auf der Wandfläche angebracht sind, mehr Fläche in Anspruch nehmen. Die maximale zulässige Höhe (H_2) ergibt sich aus dem Maß zwischen der Oberkante des Abstands (A_2) und der Unterkante der Fensteröffnung im ersten Obergeschoss, jedoch nicht mehr als 1,20 m. Die maximal zulässige Breite (B_2) ergibt sich aus der Addition zweier nebeneinanderliegenden Fenstermaße.

Abbildung 2: Schematische Darstellung: Beispielhafte Werbeanlage W 4 aus Einzelbuchstaben (nicht maßstäblich):



W 4 = maximale Höhe $H_2 = 1,20$ m, maximale Breite $B_2 =$ zwei Fenstereinheiten
A 1 = Mindestabstand Fertigmaß Pfeiler
A 2 = Mindestabstand 0,15 m
F 4 – F 6 = Fenster / Fenstereinheit

- 2.5 Flächig auf der Fassade angebrachte Werbeanlagen dürfen maximal 0,30 m vor der Außenwand auskragen und in den Straßenraum hineinragen, wenn jeweils eine Mindesthöhe über der Straßenebene am Anbringungsort von 3,00 m eingehalten wird.
- 2.6 Senkrecht zur Fassade stehende Werbeanlagen dürfen bis maximal 1,00 m vor die Bauflucht auskragen und in den Straßenraum hineinragen. Maßgeblich ist der Abstand zwischen der aufgehenden Fassade des Anbringungsgebäudes (Hauswand) und dem parallel dazu entferntesten Punkt der Werbeanlage. Die Fläche der senkrecht zur Hauswand angebrachten Werbeanlagen darf inkl. der Befestigung $0,50 \text{ m}^2$ nicht überschreiten. Die Anzahl der senkrecht zur Fassade angebrachten, auskragenden Werbeanlagen (Ausleger) darf die Anzahl der Nutzungseinheiten im Erdgeschoss innerhalb eines Gebäudes nicht überschreiten.
- 2.7 Das Bekleben von Schaufensterflächen mit Folien oder Ähnlichem ist zulässig, wenn die verdeckte Fläche nicht mehr als 40 % der Schaufensterfläche einnimmt.
- 2.8 Werbeanlagen mit wechselnden oder mit bewegten Sichtflächen sowie akustisch unterstützte beziehungsweise ausschließlich akustische Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen mit freiliegenden, sichtbaren Leuchtdioden oder Leuchtmitteln sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nur hinterleuchtet und nicht blinkend sein. Senkrecht zur Fassade bzw. senkrecht zur Werbeanlage angeordnete Beleuchtungskörper sind unzulässig.

- 2.9 Freistehende Werbeträger, Pylone oder vergleichbare Anlagen sind nicht zulässig.
- 2.10 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

3. Satellitenempfangsanlagen / Mobilfunksendeanlagen

- 3.1 Parabolantennen für den Satellitenrundfunkempfang sind nur auf den Dachflächen zulässig, mit Ausnahme der ein- und zweigeschossigen Gebäudeteilen.
- 3.2 Mobilfunksendemasten und -anlagen sind auf den Dachflächen nicht zulässig.

III. Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

- a) Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 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 90) in der Fassung der Bekanntmachung 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) Für die Rechtsgrundlagen a) bis d) gelten jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassungen.

2. Lärmimmissionen

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr und des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes vorbelastet.

3. Denkmalschutz

Das Plangebiet befindet sich im archäologischen Fundgebiet „Römisches Gräberfeld als Teil der Südnekropole der römischen Stadt“. Über den Bestand hinausgehende Bodeneingriffe beispielsweise für Keller, Tiefgaragen oder Ver- und Entsorgungsleitungen erfordern archäologische Bodenuntersuchungen, die vor der Aufnahme entsprechender Baumaßnahmen mit dem Römisch-Germanischen Museum/Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln, abzustimmen sind.

4. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger). Daher wird eine Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf unter Benennung des Aktenzeichens Az. 22.5-3-5315000-141/21 sowie der Bebauungsplan-Nummer einzuschalten.

5. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der geplanten Wasserschutzzone IIIB Hürth Efferen.

6. Versickerung von Niederschlagswasser

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

Starkregen

Im Plangebiet liegt bei einem Starkregenereignis gemäß der „Starkregen Gefahrenkarte“ der Stadtentwässerungsbetriebe eine Überflutungsgefährdung vor. Baumaßnahmen im Plangebiet sind mit den Stadtentwässerungsbetrieben abzustimmen.

7. Artenschutz

Laut Artenschutzprüfung von Büro Berkey, 2020, „Artenschutzprüfung Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Gebäudeabriss Sechtemer Straße / Bonner Straße in Köln-Raderberg“, ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG.

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es im Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September eines jeden Jahres 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.

Die Baufeldräumung muss zur Vermeidung baubedingter Tötung von Brutvögeln und der Zerstörung deren Nester beziehungsweise Gelege außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres erfolgen.

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

8. 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 (Amtsblatt Nr. 34 vom 17. August 2011).

9. Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen

Die verwendeten Kürzel innerhalb der Begrüfungsfestsetzungen 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).

10. Stellplatzreduzierung

Für das Plangebiet besteht die Möglichkeit, im Baugenehmigungsverfahren eine Reduzierung der im Sinne des § 48 BauO NRW nachzuweisenden Stellplätze um bis 45 % aufgrund der Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept (BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr. Ing. Reinhold Baier GmbH, Aachen (2021): Verkehrsplanerische Beratung und Begleitung zur Projektentwicklung „Sechtemer Block“ in Köln) (ÖPNV-Anbindung, Carsharing, Mehrangebot an Fahrradstellplätzen) geltend zu machen.

11. Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Gemäß dem Kooperativen Baulandmodell der Stadt Köln in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2017 ist die Vorhabenträgerin verpflichtet, 30 % der Geschossfläche Wohnen im öffentlich geförderten Segment gemäß den jeweils aktuellen Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW zu errichten.

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