

Textliche Festsetzungen

1 Nutzung

1.1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1 Gemäß § 12 Abs.6 BauNVO werden Stellplatzgruppen von mehr als zwei Stellplätzen außerhalb der als Gemeinschaftsstellplätze markierten Flächen ausgeschlossen.

Oberirdische Garagen werden außerhalb der für bauliche Anlagen festgesetzten Flächen ausgeschlossen. "Carport"- Anlagen sind zulässig. Ein "Carport" ist ein überdachter und maximal an einer Seite geschlossener offener Stellplatz.

- 1.1.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB sind im WA 1 nur Wohngebäude mit maximal zwei Wohnungen zulässig.

- 1.1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die in den Mischgebieten (MI) zulässigen Flächen für Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 3, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

- 1.2.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden für bauliche Anlagen maximale Höhen in Meter entsprechend den Festlegungen in der Planzeichnung festgesetzt:

Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes des Baugrundstücks an der Grenze zwischen Verkehrsfläche und jeweiligem Grundstück. Grenzt ein Grundstück an mehrere Verkehrsflächen, ist die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes für jede Grundstücksgrenze, die an einer Verkehrsfläche liegt, zu ermitteln und aus den vorhandenen Höhen ein Mittelwert zu bilden.

Als oberer Bezugspunkt ist die Oberkante Gebäude als Gebäudehöhe (GH) festgesetzt.

- 1.2.2 Technische Anlagen und Aufbauten

Gem. § 16 Abs. 6 BauNVO ist für technische Anlagen und Aufbauten, wie Aufzugsanlagen, Treppenhäuser und Anlagen für Lüftungs- und Klimatechnik im WA 2 eine Überschreitung der Gebäudehöhen bis max. 3,00 m zulässig.

2 Baugrenzen

- 2.1 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz3 BauNVO ist es ausnahmsweise zulässig, die Baugrenzen zu überschreiten:

- bei Einfamilien- und Doppelhäusern durch eingeschossige Wintergärten bis zu 3,00 m,
- bei Geschosswohnungsbau durch Balkone, Eingangsvorbauten, Abstellräume, Wintergärten, Treppenhäuser bis zu 2,00 m,
- die Baugrenzen des obersten Geschosses durch Dachterrassen im WA 1, WA 2 und MI bis zur Baugrenze der darunter liegenden Geschosse.

Gem. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen wie Gartenhäuser oder Geräteschuppen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, solange sie für eine Hausgruppe durchgängig gestaltet vorgesehen werden. Einzelne Freistellungen sind nicht zulässig.

2.2 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB ist im WA 2 ausnahmsweise ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche zulässig:

- Die erforderlichen Abstandsflächen können auf der nördlichen Seite des Baukörpers bis maximal zur Mitte der Schienenstränge auf die Fläche der Straßenbahntrasse fallen und
- die erforderlichen Abstandsflächen können auf der südlichen Seite des Gebäudekörpers maximal vollständig auf die Fläche des Geh- und Radweges zwischen WA 1 und WA 2 fallen.

3 Begrünung

3.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB werden für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen folgende Festsetzungen getroffen:

- **Öffentliche Grünfläche:**
Die Fläche ist zu 60 % mit Scherrasen -PA112 (HM1)-, zu 30 % mit standortgerechten einheimischen Sträuchern -GH51 (BB1)- und zu 10 % mit standortgerechten einheimischen Bäumen -GH741 (BF31) zu bepflanzen.
- **Private Grünfläche:**
Die Fläche ist an der südöstlichen und der südwestlichen Seite mit einer mindestens 3 m breiten Strauchhecke -GH411 (BB1)- einzufassen. Dabei sollen überwiegend vogelfreundliche Gehölze und Sträucher wie zum Beispiel Schlehe, Weißdorn und Brombeere verwendet werden. Auf der übrigen Fläche ist eine extensive Streuobstwiese mit 10 Obstbäumen -LW331 (HK21)- anzulegen. Die nordwestliche Seite ist mit einer ca. 1,5 m hohen Trockenmauer einzufassen.
- **Straßenbäume:**
Im Bereich der Berliner Straße, der André-Citroën-Straße und der Planstraßen sind insgesamt 43 standortgerechte einheimische Laubbäume -GH741 (BF31)- zu pflanzen. Pro Straßenzug ist nur eine Baumart zulässig. Vorhandene Baumarten sind aufzunehmen.
- **Stellplatzanlagen:**
Bei Stellplatzanlagen ist je 4 oberirdische Stellplätze 1 großkroniger, einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Pro Straßenzug ist nur eine Baumart zulässig.

3.2 Die Lage der festgesetzten Baumstandorte kann im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans von den festgesetzten Standorten abweichen, wenn die Anzahl der zu pflanzenden Bäume hiervon unberührt bleibt.

3.3 Für die Pflanzmaßnahmen gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 29. November 2000 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 58 vom 18. Dezember 2000, S. 473).

4 Telekommunikationsleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu führen.

5 Schallschutz

- 5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/ Ausgabe Nov. 1989) zu treffen.
- 5.2 Im gesamten Plangebiet ist aufgrund der nächtlichen Fluglärmbelastung in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB für Schlaf- und Kinderzimmer eine ausreichende Belüftung durch den Einbau von fensterunabhängigen schallgedämmten Belüftungsanlagen sicher zu stellen.
- 5.3 Im Wohngebiet WA 2 sind zusätzlich aufgrund des Verkehrslärms zur Bahntrasse hin keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 zulässig. Der Gebäudekörper ist als durchgängiger Schallschutzriegel ohne Unterbrechungen zu gestalten.
- 5.4 Im Mischgebiet sind aufgrund von Lärmbelastungen des Veranstaltungszentrums Engelshof Schlafräume und Kinderzimmer auf die dem Engelshof abgewandte Seite zu orientieren.
- 5.5 Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

6 Aufschiebende Bedingung

- 6.1 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen erst ab dem Eintritt bestimmter Umstände, d.h. nach erfolgter Sanierung der Altlastenflächen, zulässig sind.
- 6.2 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der ausgewiesenen Umgrenzung von Flächen des allgemeinen Wohngebietes WA 1 (Bereich A) die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen erst ab dem Eintritt bestimmter Umstände, d.h. nach Errichtung des baulichen Schallschutzes im WA 2 durch einen ununterbrochenen Gebäudekörper mit eingebauten Türen und Fenstern, zulässig sind.
- 6.3 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der ausgewiesenen Umgrenzung von Flächen des allgemeinen Wohngebietes WA 1 in einem Radius von 50 m zum Veranstaltungszentrum Engelshof (Bereich B) die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen erst ab dem Eintritt bestimmter Umstände, d.h. nach Ertüchtigung des Schallschutzes gemäß gutachterlicher Stellungnahme am Veranstaltungszentrum Engelshof, zulässig sind. Die Maßnahmen sind im städtebaulichen Vertrag geregelt. Der Baugenehmigungsbehörde ist eine gutachterliche Bescheinigung vorzulegen, die nachweist, dass die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen am Engelshof umgesetzt sind. .

Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und Abs. 4 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) wird festgesetzt:

- Als mögliche Einfriedung sind Hecken oder Sträucher - GH 412 (BD3) - zu verwenden.
- Die Flächen oberhalb von Tiefgaragenanlagen sind gärtnerisch zu gestalten. Die Mindestüberdeckung mit Substrat beträgt 50 cm.
- Innerhalb eines Baufeldes ist ein einheitlich gestalteter Haustyp einschließlich Carport zu realisieren. Dazu erfolgen Regelungen im städtebaulichen Vertrag.

Hinweise

01. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) – zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
02. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
03. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZ) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
04. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.
05. Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sowie die zu pflanzenden Baumstandorte sind nur zur Information dargestellt.
06. Vom Veranstaltungszentrum Engelshof gehen Lärmbelastungen aus.
07. Altstandort 70211_003: Der Boden ist schädlich verändert. Auffüllungen/Bodenbelastungen mit Schwermetallen, Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) sind vorhanden.

Altablagerung 70211_004: Der Boden ist schädlich verändert. Auffüllungen/Bodenbelastungen mit Kupfer und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen sind vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich bis tiefgründige Bauwerksreste (Fundamente) und zwei unterirdische Bunker.
08. Das Plangebiet ist auf Kampfmittel/ Bombenblindgänger hin detektiert worden. Mit den Bauarbeiten kann begonnen werden, wobei eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln nicht gewährt werden kann. Daher sind bei Kampfmittelfunden während der Erd- und Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW/ Rheinland, Außenstelle Köln, zu verständigen.
09. Das Plangebiet liegt im Abflugkorridor des Flughafens Köln-Bonn nach Westen und ist durch nächtlichen Fluglärm vorbelastet.
10. Im Plangebiet ist eine Trafostation nach den Vorgaben des Versorgers auf geplantem öffentlichen Grundstück (Vereinsturnhalle) herzustellen.
11. Für eine Versickerung ist nach der Sanierung der Altlast die wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde der Stadt Köln einzuholen.
12. Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind mit der Bauträgerin öffentlich-rechtliche Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten.

Nachrichtliche Übernahmen

01. Das Plangebiet liegt vollständig in der Wasserschutzzone IIIa des Wasserwerkes Westhoven.
02. Der Bestand und die Zugänglichkeit der im Bebauungsplan liegenden Grundwassermessstelle sind sicherzustellen. Sollte aufgrund der Baumaßnahme die Beseitigung der Grundwassermessstelle erforderlich sein, ist der Bauherr verpflichtet, eine neue Grundwassermessstelle an geeigneter Stelle zu errichten.