

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Nummer 67435/06 Campus Kartause (Kartäuserwall 24b) in Köln-Altstadt/Süd

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Bildungseinrichtung (Haus der Bildung)

Innerhalb des als Bildungseinrichtung festgesetzten Bereichs sind zulässig:

- Nutzungen, die dem Betrieb einer Bildungseinrichtung dienen, insbesondere:
 - Seminarräume (inkl. Lehrküche, Raum der Stille, Bibliothek) und Kinderbetreuungsräume,
 - Veranstaltungsraum für maximal 140 Personen,
 - Büro-, Besprechungs- und Personalräume,
 - Gastronomie im Erdgeschoss mit einer Geschossfläche von maximal 230 qm,
 - Räume für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
 - ergänzende nicht störende gewerbliche Nutzungen.

1.2 Wohnen / Gewerbe

Innerhalb des mit Wohnen / Gewerbe festgesetzten Bereichs sind ab dem 1. Obergeschoss ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen,
- einzelne Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Im Erdgeschoss sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gastronomie,
- Räume für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen.

1.3 Wohnen / Verwaltung

Innerhalb des mit Wohnen / Verwaltung festgesetzten Bereichs sind ab dem 1. Obergeschoss ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnen,
- Studentisches Wohnen / Studierendenwohnheim,
- Betreutes Wohnen / Wohngruppen / Pflegeeinrichtungen,
- einzelne Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben.

Im Erdgeschoss sind folgende Nutzungen zulässig:

- Büro-, Besprechungs- und Personalräume,
- Räume für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen.

1.4 Spielplatz

Innerhalb des als Spielplatz festgesetzten Bereichs sind zulässig:

- Spielanlagen.

1.5 Bedingte Festsetzung

Gemäß § 12 Abs. 3a 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die zulässige GRZ durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, durch Nebenanlagen auf den dafür festgesetzten Flächen, die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhen von Gebäuden/ Gebäudeteilen

Die Höhen der Gebäude und Gebäudeteile werden folgendermaßen in Meter festgesetzt:

- Bei Gebäuden / Gebäudeteilen mit Flachdach gilt als oberster Bezugspunkt der obere Abschluss der Gebäudeaußenwand (Oberkante Attika) – Gebäudehöhe (GH).
- Bei Gebäuden / Gebäudeteilen mit geneigtem Dach gilt als oberster Bezugspunkt der oberste Schnittpunkt der geneigten Dachflächen – Firsthöhe (FH).
- Bei Gebäuden / Gebäudeteilen mit geneigtem Dach wird die Traufhöhe als Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante des geneigten Daches festgesetzt –Traufhöhe (TH).

Der untere Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhen ist Normalhöhennull (NHN).

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Höhen der Gebäude und Gebäudeteile durch Dachaufbauten, wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungseinrichtungen, Kamine, Rauchwärmeabzüge, Antennen, Blitzschutzeinrichtungen, Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien (Photovoltaikmodule) sowie sonstige Technikaufbauten, um bis zu 2,3 m überschritten werden. Geländer von im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Dachterrassen, soweit diese nicht als geschlossene Wand ausgeführt werden, Dachausstiege / Oberlichter und Brandgiebel können die festgesetzten Höhen der Gebäude und Gebäudeteile um bis zu 1,0 m überschreiten.

Der Flächenanteil der Bauteile, die festgesetzte Höhen überschreiten, darf insgesamt 30% der Dachfläche nicht übersteigen. Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien sind, außer im Bereich intensiver Dachbegrünung, ohne Flächenbeschränkung zulässig.

Die Dachaufbauten, ausgenommen Geländer von Dachterrassen, Dachausstiege / Oberlichter, Aufzugsüberfahrten und Brandgiebel, müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten.

3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 in Verbindung mit Abs. 3 Satz 3 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen folgende Ausnahmen festgesetzt:

Eingänge und Loggien dürfen um bis zu 2,5 m hinter der Baulinie am Kartäuserwall zurücktreten, soweit sie einzeln eine Breite von 3,0 m und in der Summe ein Drittel der Breite der Gebäudefassade je Geschoss nicht überschreiten. Im Erdgeschoss ist für den Zu- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage eine Öffnung in einer Gesamtbreite von bis zu 9 m zulässig.

Die parallel zur süd-östlichen Plangebietsgrenze festgesetzten Baulinien dürfen für Abdeckungen zum Anschluss der geplanten Bau- und Gebäudeteile an die denkmalgeschützte Mauer um bis zu 0,6 m überschritten werden.

Die Baugrenzen und Baulinien dürfen innerhalb des Plangebiets durch unterirdische Bohrpfähle um bis zu 3,0 m und für Belüftungs- und Entrauchungsschächte um bis zu 1,0 m überschritten werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien in Bereiche öffentlicher Verkehrsflächen ist nicht zulässig.

Die Baugrenzen und die Baulinie am Kartäuserwall dürfen durch zulässige Werbeanlagen entsprechend den gestalterischen Festsetzungen unter Punkt B Nr. 3 überschritten werden.

Baugrenzen dürfen durch überdachte Arkadengänge auf den dafür festgesetzten Flächen überschritten werden.

Dachterrassen dürfen die für das 3. OG festgesetzten Baugrenzen um bis zu 2,7 m überschreiten, sofern sie dabei die für das 2. OG maßgeblichen Baugrenzen einhalten.

4 Geländehöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die Höhe der Geländeoberfläche mit 50,0 m ü NHN festgesetzt. Geringfügige Abweichungen sind zur Neigung des Geländes für die Oberflächenentwässerung und zur Geländeanpassung an Grundstücksgrenzen zulässig. Unterschreitungen der festgesetzten Höhe der Geländeoberfläche zur Ausbildung des Fußweges zur Kartäusergasse (bestehende Geländehöhe 49,0 m ü NHN) sowie der angrenzenden Fläche für Gemeinschafts-Fahrradabstellplätze und Trafo sind zulässig. Für den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Meditationshof / Tiefhof wird eine Geländehöhe von 46,4 m ü NHN festgesetzt.

5 Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Pkw-Stellplätze nur unterirdisch innerhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen (TGa) zulässig. Fahrradabstellplätze sind in der Tiefgarage und auf den als Gemeinschafts-Fahrradabstellplätze (GF) festgesetzten Flächen zulässig.

Innerhalb der Fläche für Tiefgaragen (TGa) sind unterirdische Aufenthaltsräume, Lagerflächen, Abstell-, Technik-, und Nebenräume sowie Fahrradabstellplätze gemäß § 48 BauO NRW auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO nur auf den hierfür festgesetzten Flächen, den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind abweichend hiervon sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind die in der Planzeichnung mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht bezeichneten Flächen mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin) 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 festgesetzten Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergibt sich aus der nachfolgenden 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

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

Hinweis: Die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche beruhen auf der freien Schallausbreitung.

7.2 Fensterunabhängige Belüftung

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 sicherzustellen.

7.3 Betriebszeiten

Die Außengastronomie, der Veranstaltungsraum sowie der Meditationshof / Tiefhof dürfen ausschließlich im Tagzeitraum zwischen 6:00 und 22:00 Uhr betrieben werden.

7.4 TG-Rampe

Die Tiefgaragenrampe ist an Wänden und Decke schallabsorbierend mit einem bewerteten Schallabsorptionsgrad von $\alpha_w \geq 0,8$ auszuführen.

7.5 Immissionsrichtwerte

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 Abs. 1 BImSchG ist sicherzustellen, dass an maßgeblichen Immissionsorten im Sinne von Nr. 2.3 der TA Lärm innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die für Mischgebiete geltende Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 der TA Lärm von 60 dB(A) im Tagzeitraum bzw. 45 dB(A) im Nachtzeitraum sowie auf den nachfolgend genannten Grundstücken westlich der Straße Kartäuserhof die für allgemeine Wohngebiete geltende Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) im Tagzeitraum bzw. 40 dB(A) im Nachtzeitraum nicht überschritten werden.

Neben den innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelegenen Grundstücken bezieht sich Satz 1 auf die nachfolgend genannten Flurstücke in der Flur 13 der Gemarkung Köln: 280/27, 279/27, 26, 105/28, 126/28, 127/29, 95/29, 141/29, 97/30, 98/30, 31, 32, 33, 34, 217/35, 135/36, 37, 38, 277/91, 210/92 sowie 128/93.

Die Einhaltung der Festsetzung ist im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen bzw. eine anerkannte Sachverständige nachzuweisen.

8 Bepflanzung und Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

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

8.1 Begrünung der Freianlagen und der Tiefgarage

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans dauerhaft mit Rasen, Gräsern HH 7 (BR 132), Stauden und / oder Sträuchern BB 1 (GH 51) und Hecken BD 3 (GH 412) zu bepflanzen.

Innerhalb der Flächen, die in der Planzeichnung als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind, ist das Anlegen von Spritzschutzstreifen in einer Tiefe von bis zu 30 cm sowie die Anordnung von Belüftungs- und Entrauchungsschächten in einer Tiefe von bis zu 1,0 m zulässig. Entlang der denkmalgeschützten Mauer ist die Ausbildung einer Schotterrasenfläche in einer Tiefe von bis zu 50 cm gemessen von der äußeren Begrenzung der Mauer auf Höhe der Geländeoberfläche zulässig.

Außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Grundstücksflächen (nicht unterbaute Flächen und der obere Abschluss der Tiefgarage (TGa)) dauerhaft mit Rasen, Gräsern HH 7 (BR 132), Stauden und / oder Sträuchern BB 1 (GH 51) zu begrünen, soweit diese nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen, Fahrradabstellanlagen, Müllaufstellflächen und sonstigen Nebenanlagen entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans überbaut werden.

Die Vegetationstragschicht oberhalb der Tiefgarage (TGa) ist mit einer mindestens 30 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich einer Filter- und Drainschicht auszubilden.

8.2 Dachbegrünung

Mindestens 45 % der Flachdachfläche der eingeschossigen Gebäudeteile mit einer festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 54,6 m ü NHN (Lehrküche) sowie mindestens 65 % der Flachdachfläche der eingeschossigen Gebäudeteile mit einer festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 55,3 m ü NHN (Veranstaltungsraum) sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans mit einer intensiven Dachbegrünung mit Rasen, Gräsern (HH 7 / BR 132) Stauden und / oder Gehölzen (BB 1 / GH51) zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 30 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestens 65 % der Flachdachflächen mit einer festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 51,85 m ü NHN sowie mit einer festgesetzten maximalen Gebäudehöhe von 53,10 m ü NHN (Abdeckung der Tiefgaragenrampe) sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans mit einer intensiven Dachbegrünung aus Rasen, Gräsern (HH 7 / BR 132) Stauden und / oder Gehölzen (BB 1 / GH51) zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 20 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestens 50 % der Flachdachflächen der ein-, drei- und viergeschossigen Gebäudeteile mit festgesetzten maximalen Gebäudehöhen von 54,5 m ü NHN, 55,6 m ü NHN, 61,4 m ü NHN, 64,6 m ü NHN und 64,8 m ü NHN sind entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans mit einer extensiven Dachbegrünung DC1 / DC3 (NB6243 / NB6244) zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Ausgenommen von der Dachbegrünung sind Dachterrassen entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans, technische Aufbauten, Dachausstiege / Oberlichter, Wege zu Wartungs- und Revisionszwecken sowie konstruktionsbedingte Rand-/ Anschlussstreifen.

8.3 Fassadenbegrünung

Die geschlossenen Wandflächen, für die im Vorhaben- und Erschließungsplan eine Fassadenbegrünung dargestellt ist, sind dauerhaft mit einer Kletterpflanze je laufendem Meter bei Selbstklimmern bzw. mit einer Kletterpflanze je zwei laufenden Metern Wand bei Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen. Bei Rank- und Schlingpflanzen ist eine Kletterhilfe vorzusehen.

8.4 Anpflanzen von Bäumen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Laubbäume zu pflanzen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden.

8.5 Erhalt von Bäumen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

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

1. Dachgestaltung

In den mit FD (Flachdach) festgesetzten Bereichen, sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5 Grad gelten als Flachdächer.

In den mit SD/WD (Satteldach/Walmdach) festgesetzten Bereichen sind Gebäude mit traufständigem Dach mit einer Dachneigung von 40 bis 45 Grad zu errichten. Der Anschluss an das süd-östliche Bestandsgebäude (Kartäuserwall 24 a) ist über ein Satteldach herzustellen. Der nördliche Abschluss des Gebäudeteils mit festgesetztem Satteldach/Walmdach ist über ein Walmdach herzustellen.

Für geneigte Dächer sind nur nicht glänzende Dacheindeckungen in dem Farbton schwarzgrau zulässig.

Technische Dachaufbauten – ausgenommen Photovoltaik Elemente – müssen ab einer Aufstellfläche von 10 qm zu allen Ansichtsseiten über Lamellen oder ähnliche Sichtschutzelemente eingefasst werden.

2. Gebäudefassaden und Bodenbeläge

Gebäudefassaden – abgesehen von Geländern, Sichtschutzelementen von technischen Aufbauten und Bauteilen in Öffnungen – und Bodenbeläge außerhalb von Gebäuden dürfen nur in den Farben hellgrau oder beige mit einer Albedo > 50 gemäß VDI-Richtlinie 3789 „Wechselwirkungen zwischen Atmosphäre und Oberflächen – Berechnung der spektralen kurz- und der langwelligen Strahlung“ hergestellt werden.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an den hofseitigen Gebäudefassaden und an den Fassaden zum Kartäuserwall an der Stätte der Leistung sowie an der geplanten Einfriedungsmauer am Kartäuserwall zulässig. Auf Gebäudefassaden ist das Anbringen einer Werbeanlage ab einer Höhe von 53,0 m ü. NHN erlaubt. Ein Überschreiten der tatsächlichen Gebäudehöhe oder Traufhöhe durch die Oberkante der Werbeanlage ist nicht zulässig. Bei der Gebäudefassade, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche am Kartäuserwall grenzt, ist die Lage der Werbeanlage auf den Bereich unterhalb der Unterkante der Fensterbrüstung des 1. OG beschränkt.

Die jeweilige Werbeanlage ist nur in Form eines Schriftzuges aus Einzelbuchstaben oder als Signet zulässig. Werbeanlagen dürfen nur bis 1,0 qm zusammenhängende Fläche beanspruchen, es sei denn, es handelt sich um einen Schriftzug aus Einzelbuchstaben, der auf einer Wand- oder Mauerfläche angebracht ist und eine maximale Höhe von 0,5 m sowie eine Länge von 3,0 m nicht überschreitet. Einschließlich deren Befestigungen und Beleuchtungen dürfen diese Werbeanlagen maximal 0,25 m von der jeweiligen Wandfläche vortreten. Ausgenommen hiervon ist ein rechtwinklig zur Hauswand angebrachtes Hinweisschild (Ausleger) für die Gastronomie, das mit einer maximalen Höhe von 1,0 m, einer maximalen Tiefe von 0,25 m und einer Auskrugung von maximal 0,8 m zulässig ist. Die zulässige Zahl an Werbeanlagen ist auf maximal fünf Stück beschränkt.

Werbeanlagen, die unter der Verwendung der Leuchtdioden (LED)-Technik oder selbstleuchtend hergestellt werden, sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nur hinterleuchtet sein.

Werbeanlagen mit im Tagesverlauf wechselnden oder mit bewegten Sichtflächen (Projektionen, Videos, Animationen o. ä.) sowie akustisch unterstützte beziehungsweise ausschließlich akustische Werbeanlagen sind nicht zulässig.

4. Müllsammelplätze und Einfriedungen

Standplätze für Abfallbehälter sind nur innerhalb der Gebäude sowie unterirdisch zulässig. Sie können ausnahmsweise dann an anderer Stelle zugelassen werden, wenn sie eingehaust oder mit Mauern, Sträuchern oder Hecken optisch von drei Seiten von der Straße abgegrenzt werden. Von der vorgenannten Anforderung sind Unterflursysteme und deren oberirdisch sichtbare Teile ausgenommen. Als Einfriedung zur Straße Kartäuserwall ist im Bereich der temporären Müllauffstellfläche und der Fahrradabstellanlage eine Einfriedung in Form einer Mauer in Höhe von maximal 1,2 m entsprechend den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

5. Satellitenempfangsanlagen / Mobilfunksendeanlagen

Parabolantennen für den Satellitenrundfunkempfang sind nur auf den Dachflächen zulässig.

Mobilfunksendemasten und -anlagen sind auf den Dachflächen nicht zulässig.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Denkmalschutz

Die nachstehenden nach § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Schutz gestellten Baudenkmale befinden sich anteilig innerhalb des Plangebiets:

- unter der Nr. 918 wurde ab 18.01.1982 in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen: Kartäusergasse 5, 9, Kartäuserhof 7, 9, 11, 13-15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, Kartäuserwall 24, 24a
- unter der Nr. 917 wurde ab 18.01.1982 in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen: Kartäusergasse 7

Bestandteil des eingetragenen Denkmals des ehemaligen Kartäuserklosters ist eine Umfassungsmauer, die entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zur Kartäusergasse und der östlichen Grundstücksgrenze zu den Grundstücken entlang des Kartäuserhofes verläuft, die anteilig angrenzend bzw. Teil des Plangebietes ist.

D HINWEISE

Rechtsfolgen

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.

Rechtsgrundlagen

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

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).

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421).

Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung.

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.

Lärm- und Luftschadstoffimmissionen

Das Plangebiet ist durch erhöhte Lärm- und Luftschadstoffimmissionen vorbelastet. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, dass die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen insbesondere mit Blick auf die geplanten Stellplätze für die Gastronomie eingehalten werden.

Denkmalschutz

Die nachstehenden nach § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Schutz gestellten Baudenkmale befinden sich direkt angrenzend an das Plangebiet und wurden in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen:

- unter der Nr. 4280 wurde ab 30.09.1987 in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen: Kartäusergasse 5
- unter der Nr. 917 wurde ab 18.01.1982 in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen: Kartäusergasse 7
- unter der Nr. 918 wurde ab 18.01.1982 in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen: Kartäusergasse 5, 9, Kartäuserhof 7, 9, 11, 13-15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, Kartäuserwall 24, 24a
- unter der Nr. 2558 wurde ab 23.07.1984 in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen: Kartäuserhof 1a, 1b
- unter der Nr. 2559 wurde ab 23.07.1984 in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen: Kartäuserhof 7
- unter der Nr. 1342 wurde ab 09.03.1983 in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen: Kartäuserhof 9 (mit Hinterhaus)
- unter der Nr. 2163 wurde ab 23.03.1984 in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen: Kartäuserwall 22
- unter der Nr. 2380 wurde ab 14.05.1984 in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen: Kartäuserwall 24, 24a

Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet befindet sich im archäologischen Fundgebiet „Mittelalterliches Kartäuserkloster“. 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. Werden infolge von archäologischen Bodenuntersuchungen Abweichungen in der Planung erforderlich, soll die Möglichkeit der Erteilung von Befreiungen gem. § 31 Abs. 2 BauGB geprüft werden.

Versickerung von Niederschlagswasser

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

Kampfmittel

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern / Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Bauarbeiten (circa 6 Wochen) ist das Amt für öffentliche Ordnung, Gliederungsziffer 322/40 (allgemeine Ordnungsangelegenheiten) unter der Benennung des Aktenzeichens 22.5-3-5315000- sowie der Bebauungsplan-Nummer einzuschalten. Die Anfrage kann per E-Mail an kampfmittel@stadt-koeln.de erfolgen.

Im Fall von Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine zusätzlich Sicherheitsdetektion empfohlen.

Artenschutz

Laut Artenschutzvorprüfung vom Umweltbüro Essen (Titel: Gutachterliche Einschätzung zur Betroffenheit der Belange des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG, Artenschutzprüfung Stufe 1 – Vorprüfung vom 09.12.2020) ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG.

Die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind zu beachten. Hiernach ist es insbesondere verboten, Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören. Es ist speziell auf Fledermäuse und an Gebäuden brütende Vögel zu achten.

Sämtliche Rodungs- und Fällarbeiten haben außerhalb der Vogelbrutzeit zu erfolgen (Brutzeit 1. März bis 30. September eines jeden Jahres). Abrissarbeiten sind zum Schutz der Fledermäuse außerhalb des Zeitraums vom 21. Februar bis 31. Oktober eines jeden Jahres durchzuführen. Sollten vorgenannte Arbeiten zwingend in die oben genannten Zeiträume fallen, sind durch eine geeignete Fachperson die Strukturen frühestens 2 Tage vor Beginn der Arbeiten auf Besatz durch Vögel und / oder Fledermäuse zu untersuchen. Bei Besatz der Strukturen mit brütenden Vögeln und / oder mit Fledermäusen ist die Untere Naturschutzbehörde bei der Stadt Köln einzuschalten.

Bodenschutz

Im Bereich des Kinderspielplatzes und der Gartenfläche ist vor Aufnahme der Nutzung der Nachweis zu erbringen, dass der Oberboden die Werte der Bundesbodenschutz-Verordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden – Mensch einhält. Der Nachweis ist der Unteren Bodenschutzbehörde im Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln vorzulegen.

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).

Gemäß der 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) sind Ersatzpflanzungen bzw. Ersatzgeldzahlungen für im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällende

Bäume zu leisten, soweit diese Bäume nicht bereits im Bebauungsplanverfahren bei der Bewertung und Bilanzierung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt wurden.

Freianlagenplanung

Zu dem Bebauungsplan wurde ein Freianlagenplan erarbeitet, der unter anderem Baumarten definiert. Der Vorhabenträger verpflichtet sich mit der Unterzeichnung des Durchführungsvertrags zur Umsetzung des Freianlagenplans.

Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen

Die verwendeten Kürzel innerhalb der Begrünungsfestsetzungen 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). In dieser Anlage sind mit der Angabe von Kürzeln allgemein gültige Qualitätsmaßstäbe für Begrünungsmaßnahmen der Stadt Köln formuliert.

Starkregenereignis

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

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Gemäß des Kooperativen Baulandmodells der Stadt Köln in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2017 ist der Planbegünstigte verpflichtet, 30 % der Geschossfläche Wohnen im öffentlich geförderten Segment gemäß der jeweils aktuellen Wohnraumförderrichtlinie des Landes NRW zu errichten.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im vollen Umfang im geplanten Wasserschutzgebiet Hürth III B.

Anlagenschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutzbereich "Bauwerke" gemäß § 18a LuftVG (BAF).