

Textliche Festsetzungen, nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

A Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wird festgesetzt:

1.1 Gliederung

Es werden zwei Gebiete festgesetzt: Wohnen/ Gewerbe 1 und Wohnen/ Gewerbe 2.

Der Anteil der Wohnungen muss dabei mindestens 70 % der Geschossfläche betragen.

In beiden Gebieten sind zulässig:

- Wohnungen
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke;

Im Gebiet Wohnen/ Gewerbe 1 sind zulässig:

- ein Lebensmitteldiscounter mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment mit einer Verkaufsfläche unter 800 m²

Im Gebiet Wohnen/ Gewerbe 2 sind zulässig:

- eine Bäckerei von maximal 200 m² Verkaufsfläche
- innerhalb der 200 m² Verkaufsfläche ein Café
- Büroräume
- Räume für freie Berufe

1.2 Vorhabenbezug

Gemäß § 12 Abs. 3a in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass in den Gebieten Wohnen/ Gewerbe 1 und Wohnen/ Gewerbe 2 im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) kann im Plangebiet die zulässige Grundfläche (GRZ) durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ* von 0,8 (Kappungsgrenze) überschritten werden.

2.2 Geplante Geländehöhen

In der Planzeichnung sind die geplanten Geländehöhen festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB können diese Geländehöhen im Rahmen der Ausführungsplanung zu den Freianlagen um maximal 0,5 m über- oder unterschritten werden.

2.3 Gebäudehöhen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden für die Bebauung im Plangebiet Gebäudehöhen als Höchstgrenze in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.

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

Im Bereich von Dach-Terrassen/ Aufenthaltsflächen gilt die Brüstungsoberkante bzw. beim Kleinkinderspielplatz die Brüstungsoberkante der Absturzsicherung als oberer Bezugspunkt.

Solarenergetische Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 1 m überschreiten; sie müssen um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante zurücktreten.

2.4 Dachaufbauten, Aufzugsüberfahrten, Pergolen

Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen - z.B. haustechnische Anlagen, Kamine, Lüftungsanlagen, Oberlichter - auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden.

Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 1,5 m in der Höhe, für Aufzugsüberfahrten und Pergolen max. 2,0 m. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30 % nicht übersteigen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten. Von diesem Maß des Zurücktretens ausgenommen sind Fahrstuhlüberfahrten und Pergolen.

3. **Überbaubare Grundstücksfläche**

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO sind geringe Überschreitungen der Baugrenzen durch Treppen, Rampen und Lichtschächte zulässig.

4. **Garagen und Stellplätze**

Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO sind Stellplätze innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) oder nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Eine Überdachung der oberirdischen Stellplätze ist nicht zulässig.

5. **Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB sind Telekommunikations- sowie sonstige Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen.

6. **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

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

Zur Erläuterung der nachfolgenden Kürzel – siehe Hinweis Nr. 15

6.1 Dachbegrünung

Die Flachdächer der Gebäude im Plangebiet sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 8 cm, zuzüglich Filter- und Drainschicht herzustellen.

Die Dachflächen der obersten Geschosse sind mit Sedum DC1 / DC3 (NB6243 / NB6244) und alle übrigen Dachflächen mit Gräser/Kräuter HH 7 (BR 132) zu bepflanzen.

Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und technische Aufbauten, die auf max. 30 % der jeweiligen Dachfläche zulässig sind.

Auf den Flachdächern sind über der Dachbegrünung auf mindestens 200 m² Photovoltaikanlagen zu montieren.

6.2 Fassadenbegrünung

Sofern die rückwärtigen Fassadenteile des Gebäudes im Wohnen/Gewerbe 1 eine Mindestwandhöhe von 1,50 m über umgebendes Gelände erreichen, sind die geschlossenen Wandflächen in Richtung der Grundstücksgrenzen der Gebäude Am Weingartsberg mit einer Kletterpflanze je laufenden Meter Wand bei Selbstklimmern bzw. einer Kletterpflanze je 2 laufenden Metern Wand bei Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen. Bei Rank- und Schlingpflanzen ist eine Kletterhilfe vorzusehen.

6.3 Anpflanzung von Bäumen und Hecken

Die zu pflanzenden, festgesetzten Bäume auf dem Grundstück entlang der Lülsdorfer Straße sind als Einzelbäume/Baumreihe BF 31 (GH 741) in einem Abstand von mindestens 1,5 m zum Straßenrand zu pflanzen. Die Baumstandorte untereinander müssen einen Abstand von mindestens 4,5 m bis 5,5 m einhalten.

Im festgesetzten Wohnen/Gewerbe 1 und Wohnen/Gewerbe 2 ist in der festgesetzten Stellplatzfläche je vier angefangener Stellplätze ein Baum BF 31 (GH 741) zu pflanzen. Die einzelnen Bäume sind auf der Stellplatzanlage in gleichmäßigen Abständen zu verteilen.

Entlang der Lülsdorfer Straße und der Straße an der Mühle ist eine Strauchhecke BB 1 (GH 411) aus standortgerechten Heckenpflanzen zu pflanzen.

Zur Erläuterung der vorgenannten Kürzel – siehe Hinweis Nr. 15

7. **Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB sind innerhalb der als Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mindestens 22 Bäume BF 31 (GH 741) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Rampen, Treppen und Wege sind innerhalb der Maßnahmenfläche zulässig.

Zur Erläuterung der vorgenannten Kürzel – siehe Hinweis Nr. 15.

8. **Lärmschutzmaßnahmen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LBP) III bis V 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:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La dB
I	55
II	60
III	65
IV	70

V	75
VI	80
VII	> 80*
*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 an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspegel von > 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.

Für Balkone und Loggien im Gebiet Wohnen/ Gewerbe 2, die einen Gesamtbeurteilungspegel aus dem Straßenverkehr > 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.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden innerhalb des Gebietes Wohnen/ Gewerbe 1 für den Trafo ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

B Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NRW werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

1. Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5 Grad gelten als Flachdächer.

2. Einfriedungen und Hecke

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind nur in Gestalt von Laubhecken BB1 (GH 411) sowie als Draht- oder Stabgitterzäune mit hinterpflanzten Laubhecken BB1 (GH 411) bis zu einer Höhe von jeweils 1,00 m über der Geländeoberfläche gemäß § 2 Absatz 4 BauO NRW 2018 zulässig.

Zur Erläuterung der vorgenannten Kürzel – siehe Hinweis Nr. 15.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an den straßenseitigen Gebäudefassaden an der Stätte der Leistung zwischen dem Erdgeschoss und der Unterkante der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses anzubringen. Sie dürfen nur maximal 0,5 m vor der jeweiligen Wandfläche vortreten.

Werbeanlagen dürfen nur hinterleuchtet und ohne akustische Signale sein.

Die Errichtung einer selbstständigen Werbeanlage an der Lülsdorfer Straße ist bis zu einer Höhe von 3,5 m und bis zu einer Breite von 1,3 m zulässig.

4. Befestigung von Stellplätzen

Zur Befestigung der ebenerdigen Stellplätze sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenes Pflaster; Rasengittersteine) zulässig.

5. Satellitenempfangsanlagen/ Mobilfunksendeanlagen

Parabolantennen für den Satellitenrundfunkempfang sind nur auf den Dachflächen zulässig. Mobilfunksendemasten und -anlagen sind auf den Dachflächen nicht zulässig.

C Kennzeichnung

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB werden folgende Flächen im Bebauungsplan gekennzeichnet:

Im Bereich des Bebauungsplanes liegt die Altablagerung Nr. 71506. Der Boden innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist mit Schadstoffen belastet.

Zur gefahrlosen Nutzung des gekennzeichneten Areals sind Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Aufgrund der kleinräumigen Verunreinigung mit Benzo(a)pyren sind alle obersten Flächen des unversiegelten Bodens mit 50 cm unbelastetem Bodenmaterial zu überdecken. Unterhalb der Gebäude ist eine passive Gasdrainage einzuplanen. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei Erdarbeiten kontaminierter Bodenaushub anfällt. Die ordnungsgemäße Sanierung sowie die Entsorgung des Bodenmaterials sind unter fachgutachterlicher Aufsicht und unter Beteiligung der Stadt Köln, Umwelt- und Verbraucherschutzamt, durchzuführen.

D Nachrichtliche Übernahme

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

Wasserschutz

Auf der Grundlage des § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist die Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Zündorf durch Verordnung festgesetzt.

E Hinweise

1. Rechtsfolge

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.

2. Rechtsgrundlage

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. 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) in der Fassung der Bekanntmachung 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.

3. Artenschutz

Laut Artenschutzrechtlichem Fachbeitrag (Smeets Landschaftsarchitekten Planungsgesellschaft mbH, 2021) ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. 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, Gebüsch 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 (Maßnahme V1).

Sind innerhalb dieses Zeitraumes Rodungsarbeiten 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.

Vor Beginn der Rodungs- und Abrissarbeiten (siehe Maßnahme V1) sind Spalten, Risse und Fugen an Gehölzen sowie am Trafohäuschen von einer fachkundigen Person auf die Nutzung durch Fledermäuse zu untersuchen. Sofern eine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt wird, sind die Rodungs- und Abrissarbeiten zu einem späteren Zeitpunkt nach erneuter Kontrolle durchzuführen. Bei einem Fund von Individuen ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Köln notwendig (Maßnahme V2).

Die Baufeldräumung muss zur Vermeidung einer baubedingten Tötung von Brutvögeln und der Zerstörung deren Nester beziehungsweise Gelege außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September jeden Jahres erfolgen.

Für die zukünftige Außenbeleuchtung sind für eine tierfreundliche Beleuchtung Leuchtmittel mit möglichst geringer Wärmeentwicklung und mit einem möglichst geringen Ultraviolett- und Blauanteil zu verwenden. Darüber hinaus sind sowohl der Abstrahlwinkel als auch das Beleuchtungsniveau sowie Anzahl und Höhe der Leuchten zu optimieren (Maßnahme V3).

Der mögliche Vogelschlag an Gebäuden kann gemindert werden durch: die Vermeidung von großflächigen Glasbauteilen, die Verwendung von Glas mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % zur Reduktion der Spiegelwirkung, die Verwendung von halbtransparentem Glas, das Anbringen entsprechender Markierungen (z.B. Streifen- oder Punktraster, keine Greifvogelsilhouetten), die Installation von Sonnenschutzsystemen an den Außenseiten (Maßnahme V4).

4. 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).

5. Klimaschutz

Das vorhandene Energiekonzept (Energiekonzept – Errichtung einer öffentlich geförderten Wohnanlage, Lülsdorfer Straße 238-242, 51143 Köln-Porz (Langel), 2021) weist nach, dass

die Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes mit KfW 55-EE-Standard erfüllt werden können. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren als Mindeststandard nachzuweisen. Der Einsatz von Photovoltaikanlagen auf Flachdächern ist in der textlichen Festsetzung Nr. 6.1 hinterlegt.

6. Hochwasserschutz

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

Innerhalb des Plangebietes ist aufgrund überhöhter Grundwasserstände mit Auftrieb und Drängewasser zu rechnen.

7. Bodenschutz

Die Vorschriften des § 12 der Bodenschutz-Verordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

8. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).

9. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes ist im Südwestteil mit archäologischen Funden zu rechnen. Im Vorfeld einer Neubebauung ist vor Aufnahme entsprechender Baumaßnahmen eine archäologische Fachfirma mit der Durchführung einer archäologischen Sachverhaltsermittlung in dieser Fläche zu beauftragen, die bedarfsweise in eine archäologische Ausgrabung zu überführen ist. Die archäologischen Maßnahmen sind mit dem Römisch-Germanischen Museum/Archäologische Bodendenkmalpflege und -denkmalschutz der Stadt Köln, abzustimmen.

10. Schifffahrt

Aufgrund der Nähe zum Rhein können (tieffrequente) Geräusche aus der Rheinschifffahrt auf das Plangebiet einwirken.

11. Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Schutzbereich des Köln-Bonn-Radar.

12. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern/Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Bauarbeiten (ca. 6 Wochen) ist das Amt für öffentliche Ordnung der Stadt Köln, Gliederungsnummer 322/40 (allgemeine Ordnungsangelegenheiten) unter der Benennung des Aktenzeichens 22.5-3-5315000-767/21 sowie der Bebauungsplan-Nummer einzuschalten. Die Anfrage kann per E-Mail an kampfmittel@stadt-koeln.de erfolgen.

13. Straßenprofil

Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt.

14. Öffentlich geförderter Wohnungsbau

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

15. Satzung zur Erhebung von Kostenbeiträgen

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.

16. Durchführungsvertrag

In einem Durchführungsvertrag werden Regelungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes festgehalten. Dabei handelt es sich zum Beispiel um die Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau und die Durchführung von weiteren grünordnerischen Maßnahmen in der Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am Gebäude im Gebiet Wohnen/Gewerbe 1.

17. DIN-Vorschriften und sonstige private 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.