

## **Textliche Festsetzungen**

zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 74509/02  
Arbeitstitel: Heidekarree in Köln-Dellbrück

### **A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1 Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1 Wohnen**

Zulässig sind Wohngebäude. Einzelne Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger in den Wohngebäuden sind zulässig.

#### **2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **2.1 Dachaufbauten**

Gemäß § 16 Abs. 6 i. V. mit § 18 BauNVO wird festgesetzt, dass Dachaufbauten wie technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenhäuser auf bis zu 10 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten dürfen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten.

#### **3 Nebenanlagen und Stellplätze**

##### **3.1 Nebenanlagen**

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i. V. mit § 23 Abs. 5 Satz 1 wird festgesetzt, dass innerhalb des Baugebietes Nebenanlagen mit Ausnahme von privaten Kinderspielplätzen gemäß § 9 BauO NW unzulässig sind.

##### **3.2 Stellplätze**

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 9 Abs 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des Baugebietes oberirdische Stellplätze nur innerhalb der als Stellplätze (St) festgesetzten Bereiche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

#### **4 Flächen zum Anpflanzen bzw. mit Pflanzbindungen**

##### **4.1 Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes mindestens 42 heimische, standortgerechte Bäume gemäß den Vorgaben von Ersatzpflanzungen der Baumschutzsatzung der Stadt Köln zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind. (Pflanzqualität: Hochstamm, Solitär 4 x verschult, Stammumfang mind. 20-25 cm; Pflanzen: BF 31 (GH 741))

##### **4.2 Sonstige Baumpflanzungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass zusätzlich zu den Ersatzpflanzungen nach 4.1 die Anpflanzung von mindestens 17 heimischen, standortgerechten Bäumen zu erfolgen hat. Die Bäume sind als Einzelbäume und Gruppen mit bis zu 3 Bäumen zu pflanzen. Die Gehölzfläche ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang einzelner Gehölze durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen. (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., mit Drahtballen (Db.), STU 18 - 20; Pflanzen: BF 31 (GH 741))

#### **4.3 Straßenbegrünung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass im Verlauf der privaten Erschließungsstraße mindestens 6 mittelkronige bis kleinkronige Bäume als Allee / Baumreihe zu pflanzen sind. (Pflanzqualität: Hochstamm 4 x v., m. Db., STU 20 – 25; Pflanzen: BF 31 (GH 741))

Die Baumscheiben für die Anpflanzung von Bäumen dürfen eine Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Die Baumscheiben sind durch Raseneinsaat oder Unterpflanzung mit bodendeckenden standortgeeigneten Pflanzen zu begrünen.

#### **4.4 Begrünung baulicher Anlagen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass mindestens 500 m<sup>2</sup> der Dachflächen der Hochbauten mit einer Schichtstärke von mindestens 8 cm extensiv mit Sedumgesellschaften (NB 6243) zu begrünen sind.

### **B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauO NW wird Folgendes festgesetzt:

#### **1 Einfriedungen**

Im Plangebiet sind Einfriedungen nur in Form von heimischen lebenden Hecken zulässig.

#### **2 Dachformen**

Als Dachform wird das Flachdach (Neigung bis 10<sup>0</sup>) festgesetzt.

### **C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

Das gesamte Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Höhenhaus. Die Maßgaben der jeweiligen Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

### **D HINWEISE**

- 1 Im Bereich des Plangebietes ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Die Aufnahme von Bauarbeiten ist dem Römisch-Germanischen Museum vier Wochen vor Beginn anzuzeigen. Im übrigen Plangebiet wird bei Erdeingriffen auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen.
- 2 Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

- 3 Gemäß der "Satzung des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln" (Baumschutzsatzung – BSchS) vom 17. Januar 2002 sind Ersatzpflanzungen für im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällende Bäume zu leisten. Ersatzweise kann auch ein finanzieller Ausgleich erfolgen.
- 4 Die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB ist zu berücksichtigen. Die Umsetzung der im Bebauungsplan/Grünordnungsplan formulierten Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen erfolgt nach der Anlage, die der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB vom November 2000 beige-fügt ist. In dieser Anlage sind mit der Angabe von Kürzeln Qualitätsmaßstäbe für Begrünungsmaßnahmen der Stadt Köln formuliert, die nicht nur im Zusammenhang festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen Verwendung finden.  
  
Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Deren Entwicklung ist durch eine zweijährige Entwicklungspflege nach DIN 19819 zu sichern. Während der Bauphase gelten die Bestimmungen der DIN 18920 und der RAS LP 4. Aussagen bezüglich der zu verwendenden Gehölzarten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.
- 5 Die dargestellten Straßenprofile sind nur nachrichtlich.
- 6 Geeignetes standorteigenes Bodenmaterial, das bspw. im Rahmen von Erdarbeiten zur Baureifmachung anfällt, kann in Abstimmung mit der zuständigen Behörde der Stadt Köln vor Ort zum Wiedereinbau verwendet werden.
- 7 Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist für das Gebiet eine Wassermenge von 1600 l/min in einem Umkreis von 300 m für mind. 2 Stunden nachzuweisen. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle vor Baubeginn vorzulegen.

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132).

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58).

Es gilt die gültige Fassung der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW).

Es gilt die gültige Fassung der "Satzung des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln" (Baumschutzsatzung – BSchS).