

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

#### 2. Überschreitung der Baugrenzen

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Treppenhäuser bis zu 1,00 m, Balkone, Loggien und Erker, die in der Summe 30 % einer Fassadenfläche pro Gebäude nicht überschreiten, bis zu 2,00 m über die festgesetzten Baugrenzen treten.

#### 3. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind im Plangebiet Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die im Plan festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Grundflächen unterirdischer Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ 0,9 überschritten werden.

#### 4. Vergünstigungen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen

Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO ist die zulässige Geschossfläche im WA um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden zu erhöhen.

#### 5. Lärmschutz

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 November 1998) zu treffen. Hierbei ist die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen bei Erfordernis (Beurteilungspegel nachts 0,5 m vor den Fenstern > 45 dB(A)) sicher zu stellen. Im Einzelfall ist die Minderung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

Im Lärmpegelbereich V sind Fenster von Aufenthaltsräumen nicht zulässig.

Die entlang der südlichen Planbereichsgrenze festgesetzte Lärmschutzwand muss ein Bauschalldämm-Maß von mindestens  $R'_w \geq 25$  dB aufweisen.

#### 6. Begrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB werden folgende Bepflanzungen auf den privaten Grundstücken festgesetzt (Kürzel in Klammern bezeichnen den

Biotoptyp nach Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen):

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Wege- und Terrassenflächen bis zu einem Flächenanteil von 20 % zulässig. Auf den übrigen Flächen sind:

- Scherrasen (EA 31) auf 70% (56%)
- Baumgruppen und Einzelbäume mit mittlerem Baumholz, überwiegend standorttypischen Gehölzen (BF 32) auf 15% (12%)
- Sträucher, überwiegend standorttypische Gehölze (BB 1) auf 15% (12%) der Fläche zu pflanzen (in Klammern Anteile an der Pflanzfläche gesamt).

Die Pflanzungen insbesondere von Baumgruppen und Einzelbäumen werden wie folgt konkretisiert:

- In der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Fläche **1** sind mindestens 17 Solitärbäume als Hochstamm, Stammumfang 20 – 25 cm zu pflanzen.
- In der festgesetzten Fläche **2** sind mindestens 2 Solitärbäume als Hochstamm, Stammumfang 20 – 25 cm zu pflanzen.
- In der festgesetzten Fläche **3** ist eine Intensivbegrünung auf einer mindestens 0,6 m dicken Vegetationstragschicht herzustellen (HJ 5). Die Überdeckung der Tiefgaragen muss im Bereich der Baumpflanzungen mindestens 1,0 m betragen.

Mindestens 50 % der Dachflächen sind für eine Extensivbegrünung mit einer mindestens 15 cm dicken Vegetationstragschicht zu überdecken und zu begrünen. Die Festsetzung gilt nicht für die Dachfläche oberhalb des 5. OG.

## **7. Geländehöhe**

Die gemäß § 9 Abs. 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 BauGB festgesetzten Geländehöhen können auf untergeordneten Flächenanteilen zur Gestaltung der Freiflächen um 0,5 m über- oder unterschritten werden. Böschungen zum Geländeanschluss an der Grundstücksgrenze sind zulässig. Zur Straße ist das Gelände dem Gehwegniveau anzupassen.

## **GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW vom 01.03.2000 werden folgende gestalterischen Festsetzungen getroffen:

Gebäude sind ausschließlich mit Flachdächern mit max. 5° Dachneigung zu errichten.

Auf den Dächern von Gebäuden sind auf bis zu 25 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses Dachaufbauten wie technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenhäuser (Solaranlagen sind von dieser Flächenbeschränkung ausgenommen) bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Die Dachaufbauten (hierzu gehören auch die Solaranlagen) müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten.

Treppenhäuser bei Staffelgeschossen müssen (abweichend von § 2 Abs. 5 Satz 2 BauO NRW) nicht gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt werden.

## HINWEISE

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
3. Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. 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.
5. Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen einschließlich der Baumstandorte ist nur zur Information dargestellt.
6. Das Plangebiet ist durch Straßen- und Schienenverkehrslärmimmissionen vorbelastet. Im südwestlichen Teil des Plangebietes werden die Richtwerte der TA-Lärm (Gewerbelärm) an den zum Parkplatz des Bezirksrathauses ausgerichteten Fassaden ab dem 2. Obergeschoss um 1 dB(A) überschritten.
7. Für das Plangebiet liegen Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln vor.
8. Im Bereich des Bebauungsplanes liegt die Altlastenverdachtsfläche 30306.
9. Zur Bestimmung der Biotoptypen für die Grünfestsetzungen ist die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a-135c BauGB vom 29. November 2000 heran zu ziehen.