

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im WA die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO sind im WA ab dem 1. Obergeschoss nur Wohnungen zulässig.

### 2. Überschreitung der Baugrenzen

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Balkone, Loggien und Erker, die in der Summe 30 % einer Fassadenfläche pro Gebäude nicht überschreiten, bis zu 1,50 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 darf die im Plan festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Grundflächen unterirdischer Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ 0,8 überschritten werden.

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

Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO ist die zulässige Geschossfläche 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 Nov. 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.

### 6. Begrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind Grundstückflächen, die nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, als Vegetationsflächen gemäß der Anlage zur Satzung der Stadt Köln vom 29.11.2000 zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach den §§ 135a – 135c BauGB wie folgt dauerhaft zu begrünen (alle Angaben in Klammern gemäß der o.g. Satzung):

- Pflanzung von Bäumen auf 10 % der Flächen (BF31/GH741);

- Pflanzung von Sträuchern und Strauchgruppen auf mindestens 25 % der Freiflächen (BB1/GH51);
- Anlage von Scherrasenflächen auf 75 % der Flächen (EA31/LWA41112);
- Tiefgaragen sind soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 60 cm zu überdecken;
- Müllsammelbehälter/Abfallcontainer sind mit Sträuchern bzw. Hecken (BD4/GH422) abzapflanzen;
- auf dem öffentlichen Spielplatz sind mindestens 5 Bäume zu pflanzen;
- Flachdächer sind zu mindestens 50% extensiv zu begrünen.

## **7. Höhenlage Gelände**

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird für die Herstellung der Außenanlagen -südlich der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung- eine Geländehöhe von 50 m ü.NHN festgesetzt. Diese Geländehöhe kann auf untergeordneten Flächenanteilen zur Gestaltung der Freiflächen um 0,5 m über- oder unterschritten werden.

## **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 bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig. Die Dachaufbauten 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.

## **KENNZEICHNUNGEN**

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB wird der gesamte Planbereich gekennzeichnet.

Im Bereich des Bebauungsplanes liegt die Altlastenverdachtsfläche 40107. Vor der geplanten Umnutzung des Geländes (WA) sind Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Gleichzeitig ist ein Verwertungs- und Entsorgungskonzept für den belasteten Aushubbereich zu erstellen. Das Altlastengutachten kann hierzu herangezogen werden. Der Umfang der Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde und für das Verwertungs- und Entsorgungskonzept mit der Abteilung Immissionsschutz-, Wasser- und Abfallwirtschaft der Stadt Köln abzustimmen. Vor der Aufnahme von Bautätigkeiten/Entsiegelungen müssen alle notwendigen Untersuchungen sowie das Konzept zur Bewertung eingereicht 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 Gewerbe-, Schienen- und Straßenverkehrslärmmissionen vorbelastet.
7. Innerhalb des Plangebietes ist mit Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln einzuschalten.