

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 61454/02

Arbeitstitel: „Herrigergasse“ in Köln-Müngersdorf

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der mit „Wohnen A 1“, „Wohnen A 2“ und „Wohnen B“ festgesetzten Bereiche neben einer Wohnnutzung Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben (vgl. § 13 BauNVO), zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wie folgt überschritten werden:

Festgesetzter Bereich	Grundflächenzahl
Wohnen A 1	0,7
Wohnen A 2	0,7
Wohnen B	0,8

2.2. Dachaufbauten

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen über NHN durch technische Dachaufbauten, wie z. B. Fahrstuhlüberfahrten, Lüftungsanlagen, Antennen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und/oder Fotovoltaik oder Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 1,5 m überschreiten dürfen, wenn die Überschreitung auf weniger als 20 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgt. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten.

3. Geländehöhen

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung festgesetzten Geländehöhen entlang der Gebäudeaußenwände in einer Breite von mindestens 70 cm herzustellen sind.

Sind an nicht hangparallelen Gebäudeseiten mindestens zwei unterschiedliche Geländehöhen festgesetzt, kann zwischen diesen vermittelt werden. Eine Überschreitung der höheren Höhen und eine Unterschreitung der niedrigeren Höhen sind nicht zulässig.

4. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass Stellplätze ausschließlich innerhalb der festgesetzten Tiefgaragen (TG) und innerhalb der gesondert festgesetzten Bereiche (St) zulässig sind. Ausnahmsweise sind oberirdische Stellplätze für Behinderte zulässig.

Innerhalb der Tiefgaragen (TG) sind außerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Flächen Lagerflächen, Technik- und Nebenräume sowie Abstellplätze für Fahrräder gemäß § 51 BauO NW bis zu einer maximalen Fläche von 20% der verbleibenden Tiefgaragenfläche zulässig.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

5.1. Baugrenzen

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. mit § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass ein Vortreten von Balkonen bezogen auf die Baugrenze über maximal 1/3 der Fassadenlänge bis zu 2,0 m zulässig ist. Das Vortreten von Terrassen bezogen auf die Baugrenze ist bis zu 3,0 m zulässig.

5.2. Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise erforderliche Be- und Entlüftungsanlagen, Treppenräume und Treppenanlagen für Tiefgaragen sowie Stützmauern zulässig sind.

6. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

6.1. Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989) zu treffen sind. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

6.2. Fensterunabhängige Belüftung

In den mit „Wohnen“ festgesetzten Bereichen ist bei Schlaf- und Kinderzimmern von Wohnungen bei einem Außenpegel über 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen bei den in der Nebenzeichnung „Lärmschutz“ mit „Fensterunabhängige Belüftung“ gekennzeichneten Fassaden sicher zu stellen.

Auf die Sicherstellung einer fensterunabhängigen Belüftung kann verzichtet werden, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von 45 dB(A) im Nachtzeitraum in den mit „Wohnen“ festgesetzten Bereichen eingehalten werden kann.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

7.1. Erhalt vorhandener Bäume im Plangebiet

Baum – Wohnen A 1 (M1)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass der vorhandene als Naturdenkmal unter Schutz stehende Bergahorn dauerhaft zu erhalten ist.

Baum – Wohnen B (M2)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass die vorhandene als Naturdenkmal unter Schutz stehende Platane dauerhaft zu erhalten ist.

7.2. Anpflanzung von Bäumen und Vegetationsflächen

Baumscheiben

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die zur Anpflanzung festgesetzten Baumscheiben eine Mindestgröße von 6 qm nicht unterschreiten dürfen. Die Baumscheiben sind durch eine Rasenansaat (EA 31(LW 41112)) oder Unterpflanzung mit bodendeckenden standortgeeigneten Pflanzen zu begrünen.

Wohnen A 1 und Wohnen A 2 (M3)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Flächen im Bereich „Wohnen A 1“ und „Wohnen A 2“ insgesamt mindestens 5 heimische, standortgerechte Bäume (BF 31(GH 741)) gemäß den Vorgaben von Ersatzpflanzungen der Baumschutzsatzung der Stadt Köln zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind.

Die Bäume sind als Einzelbäume und Gruppen mit bis zu 3 Bäumen zu pflanzen.

Pflanzqualität: Hochstamm, STU mind. 25-30 cm

Wohnen B (M4)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Flächen im Bereich „Wohnen B“ insgesamt mindestens 7 heimische, standortgerechte Bäume (BF 31(GH 741)) gemäß den Vorgaben von Ersatzpflanzungen der Baumschutzsatzung der Stadt Köln zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind.

Die Bäume sind als Einzelbäume und Gruppen mit bis zu 3 Bäumen zu pflanzen.

Pflanzqualität: Hochstamm, STU mind. 25-30 cm

7.3. Begrünung auf Tiefgaragen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass in den mit „Wohnen A 1“, „Wohnen A 2“ und „Wohnen B“ festgesetzten Bereichen nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen dauerhaft zu begrünen sind. Die Vegetationstragschicht im Bereich von unterbauten Flächen ist in einer Stärke von mindestens 60 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht auszubilden. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist die Vegetationstragschicht mit einer Stärke von mind. 120 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht zu modellieren.

Davon ausgenommen sind:

- notwendige Flächen für Nebenanlagen,
- Erschließung,
- notwendige technische Einrichtungen,
- Stellplatzflächen,
- der in der Planzeichnung gekennzeichnete zentrale Platz.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**Dachform**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauO NW wird festgesetzt, dass ausschließlich Flachdächer zulässig sind. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° gelten als Flachdächer.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**Naturdenkmäler**

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten und entsprechend gekennzeichneten Baumstandorte im Plangebiet stehen unter Naturschutz. Es gelten die Bestimmungen des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz LG NRW).

D HINWEISE

Rechtsgrundlagen

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt 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).

Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.

Es gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 29. November 2000 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 58 vom 18. Dezember 2000, S. 473).

Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke

DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau. Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992 und Änderung A1 vom Januar 2001, Beuth Verlag, Berlin.

DIN 18919 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau. Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen“, Ausgabe August 2002, Beuth Verlag, Berlin.

Immissionen

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen vorbelastet.

Bodendenkmal

Im Bereich der Herrigergasse und der nordwestlich angrenzenden Grundstücksflächen befindet sich eine bis in die 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts aufrecht stehende, mittelalterlich-frühneuzeitliche Hofanlage sowie eine historische Wegeverbindung, die ein Bodendenkmal gemäß § 2 Abs. 1 und 5 Denkmalschutzgesetzes DSchG NRW darstellt. Es gelten die Bestimmungen des DSchG NRW. Es ist vorgesehen, in Teilflächen des Bodendenkmals bauvorgreifend Ausgrabungen durchzuführen.

Im übrigen Plangebiet wird bei Erdingriffen auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 DSchG NRW hingewiesen.

Naturdenkmäler

Bei Durchführung der Hochbau- und Tiefbaumaßnahmen sind zwingend die Schutz- und Pflegemaßnahmen gemäß den Vorgaben des Baumgutachtens (Behnke Baumpflege, Stand 01/2009) vor, während und nach der Bauphase durchzuführen.

Baumschutz

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).

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.

Begrünungsmaßnahmen

Die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB ist zu berücksichtigen. Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen erfolgt nach der Anlage, die der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB vom 29. November 2000 beigefügt ist. In dieser Anlage sind mit der Angabe von Kürzeln (z.B. BF 41) 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 18919 zu sichern.

Geeignetes standorteigenes Bodenmaterial, das bspw. im Rahmen von Erdarbeiten zur Baufreimachung anfällt, kann in Abstimmung mit der zuständigen Behörde der Stadt Köln vor Ort zum Wiedereinbau verwendet werden.

Boden

Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes, der Bundes-Bodenschutzverordnung und Altlastenverordnung und des Landesbodenschutzgesetzes NRW sind zu beachten.