

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplanentwurf Nr. 76441/02

Arbeitstitel: „Am Lusthaus“ in Köln-Rath/Heumar

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) die allgemein zulässigen für die Versorgung des Gebietes dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Absätze 2, 3 und § 18 BauNVO)

Für eine eingeschossige Bebauung beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 4,00 m, für eine zweigeschossige Bebauung beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 6,50 m. Für Gebäude mit geneigter Dachform wird eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 12,00 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche. Grenzt das Baugrundstück an mehr als eine Verkehrsfläche, ist aus den einzelnen Bezugspunkten der entsprechende Mittelwert zu bilden.

3 Baugrenzen

Die Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch überkragende Bauteile, wie z.B. Hauseingangstrepfen, Eingangsüberdachungen, Balkone und Erker auf 1/3 der Gesamtlänge des jeweiligen Baukörpers um maximal 1,50 m überschritten werden. Die jeweils zusammenhängenden Bauteile dürfen eine Länge von 5 m nicht überschreiten. Zusätzlich dürfen die Baugrenzen durch nicht unterbaute, Wintergärten um bis zu 2,00 m überschritten werden.

4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür vorgesehen Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Nebenanlagen (§ 23 Absatz 5 BauNVO in Verbindung mit § 14 Absatz 1 BauNVO)

In der im Bebauungsplan nach landesrechtlichen Vorschriften als „Vorgartenzone“ (vgl. B 2) bezeichneten Fläche sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Absatz 1 BauNVO unzulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Ableitung von Abwasser und fernmeldetechnischen Zwecken dienendes Nebenanlagen sind als Ausnahme auch zulässig, soweit im Bebauungsplan hierfür keine Flächen explizit festgesetzt wurden (§ 14 Absatz 2 BauNVO).

6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Absatz 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1 Allgemein:

Die Standorte zu Anpflanzen von Bäumen gemäß Planurkunde werden nur nachrichtlich dargestellt. Von den dargestellten Standorten kann in einem Radius von 5 m abgewichen werden.

Gemäß der Grundsätze zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs und Ersatzmaßnahmen sowie zur Bemessung von Ersatzgeldern in Bebauungsplänen (Stadt Köln, 15.12.2011) werden folgende Biotoptypen gemäß Köln-Code festgesetzt:

6.2 Private Grünfläche (nördlich gelegener Saum zur landwirtschaftlichen Nutzfläche)
Die Fläche wird als Saum mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern und mindestens vier Obstbäumen angelegt anzulegen – BF 51 (GH743) in Verbindung mit BB 1 (GH411).

6.3 Baumstandorte - in der Verkehrsfläche, in der privaten Grünfläche westlicher Teil, in der privaten Grünfläche/Kinderspielplatz
Pflanzung von 15 Einzelbäumen - BF 31 (GH 741), die Mindestgröße der Baumscheiben muss 6m² betragen. Für die Baumpflanzung in der Mischverkehrsfläche ist nur eine Baumart zulässig.

6.4 Private Grünanlage/Spielplatz (östliches Plangebiet)
Die Fläche ist mit Sträuchern und Scherrasen anzulegen – BB 1 (GH411).

6.5 Anpflanzungen von Hecken auf sonstigen Flächen

Für Einfriedungen der Grundstücksgrenzen sind Laubgehölzhecken bis 1,20 m zulässig – BD 4 (GH422).

Müllsammelbehälter sind mit Laubgehölzhecken abzapflanzen.

6.6 Dachbegrünung

Garagendächer sind extensiv zu begrünen, außer die Flächen werden für die Ausführung solarenergetischer Anlagen genutzt. – Extensive Dachbegrünung mit Sedumgesellschaften - DC1 (NB 6243) -, Substrataufbau mind. 8 cm.

6.7 Ausgleichsfläche **MA1** (externe Ausgleichsmaßnahme) entlang Flehbach
Die 10.220 m² große städtische Fläche in der Gemarkung Langenbrück, Flur 74, Flurstücke 494 teilweise, 203 teilweise, 278/100 teilweise, 100/2 teilweise, 577 teilweise ist aus der Nutzung zu nehmen. Die externe Ausgleichsfläche (**MA1**) liegt außerhalb des Plangebiets, südwestlich des Flehbachs zwischen Brück und dem Friedhof am Lembacher Weg (siehe Übersichtsplan).

Auf der 10.220 m² großen Ausgleichsfläche **MA1** (Maßnahmenfläche **MA1**) sind Gebüsche mit überwiegend standorttypischen Gehölzen - **BB1 (GH 51 und Krautsäume und Langgraswiesen – EA1 (LW 41111)**) zu entwickeln.

6.8 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 9 Absatz 1a BauGB werden die Pflanz- und Ausgleichsflächen den Flächen zugeordnet, auf denen im Bebauungsplan ein Eingriff ermöglicht wird:

Die Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß 7.2 und 7.7 **M1** und **MA1** werden den Eingriffen durch die allgemeinen Wohngebiete (WA) zugeordnet.

Die Pflanzmaßnahmen gemäß 7.3 und 7.4 - Baumpflanzungen und Anlage einer Grünfläche werden den Eingriffen durch die Verkehrsflächen zugeordnet.

7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

Die Außenbauteile der Gebäude sind entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R_{w,res}) gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe November 1989) zu errichten. Dabei gelten für die im Bebauungsplan mit Lärmpegelbereich III gekennzeichneten Fassadenabschnitte die entsprechenden Anforderungen für Lärmpegelbereich III. Für alle übrigen Fassadenabschnitte gelten die Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich II (vgl. jeweils Tabelle 8 der DIN 4109)

Ausnahmen von Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

Hinweis: Eine vom Öffnen der Fenster unabhängige Lüftungseinrichtung für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) muss vorgesehen werden, die für einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sorgt.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 und Absatz 4 BauO NRW)

1 Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind zulässig auf 1/3 der Gesamtlänge des jeweiligen Baukörpers. Zwerchgiebel oder Zwerchhäuser sind nicht zulässig.

2 Vorgartenzone

Vorgartenzone ist der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der ihr am nächsten liegenden Baugrenze.

In der als Vorgartenzone festgesetzten Fläche sind als Einfriedungen nur Hecken aus Laubgehölzen bis 1,20 m Höhe über das angrenzende Straßenniveau zulässig. (siehe A 7.5)

Die Vorgartenzone, die nicht für Zuwegungen und Stellplätze genutzt werden, ist gärtnerisch mit Rasen, Pflanzen, Sträuchern und Bäumen zu gestalten.

3 Gartenhäuser

Standorte für Gartenhäuser sind nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und den ihr am nächsten liegenden Baugrenzen (Vorgartenzone) zulässig. Es sind nur Gartenhäuser aus Holz zulässig, die nicht größer als 6 m² und nicht höher als 3 m über dem natürlichen Gelände sind.

4 Dachüberstände

Dachüberstände aller Art dürfen nicht mehr als 40 cm betragen. Vordächer und reine Überdachungen ohne umgehende Außenwände sind hiervon ausgenommen.

5 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur unglasierte Dachsteine, Dachpfannen oder Dachziegel sowie Eindeckungen aus nicht glänzendem Metall in einheitlicher Färbung zulässig

Die Eindeckung von Nebendächern ist hinsichtlich Material und Farbe identisch mit dem Hauptdach auszuführen.

6 Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen

Bei Zufahrten und Stellplätzen sind Rasenfugenpflaster und nicht befestigte, wasserdurchlässige Materialien ausgeschlossen.

7 Abgrabungen

In der Vorgartenzone (Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen) sind Abgrabungen (einschließlich z.B. Kellertreppen und offene Lichtschächte) nicht zulässig.

8 Fassadengestaltung

Im Plangebiet sind bei der Fassadengestaltung nur mineralische Materialien zu verwenden.

Im Plangebiet sind bei der Farbgestaltung von Putzfassaden in Anlehnung an die RAL-Farbtafeln nur folgende Farbtöne zu verwenden:

Gelb- und Beige-Töne (1000-1037)

Orange-Töne (2000-2012) mit Ausnahme von Leuchtorange (2005)

Rot-Töne (3000-3031) mit Ausnahme von Leuchtröt und Leuchthellrot (3024+3026)

Grau-Töne (7000-7047)

Braun-Töne (8000-8028)

Weiß- und Schwarztöne (9001-9018)

C KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

Boden

Die Bestimmungen insbesondere des § 12 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG, NW) sind zu beachten.

Niederschlagswasser

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Eine Versickerungsfähige Schicht liegt nach Bodengutachten in einer Tiefe zwischen -1 und -2 m unter GOK. Bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die Untere Wasserbehörde bei der Stadt Köln einzuschalten.

Lärm

Das Plangebiet ist durch überhöhte Lärmimmissionen aus dem Flugverkehr vorbelastet.

Straßenprofil

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

Bodenfunde

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die archäologische Bodendenkmalpflege bei der Stadt Köln (Römisch-Germanisches Museum) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung der archäologischen Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittelbeseitigung

Innerhalb des Plangebietes sind Bombenblindgänger bzw. Kampfmittel nicht auszuschließen. Beim Auffinden von Kampfmitteln oder festgestellten außergewöhnlichen Verfärbungen sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefendetektion empfohlen. Die zuständige Ordnungsstelle oder die nächstgelegene Polizeidienststelle ist unverzüglich zu verständigen.

Baumschutz

Gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung - BSchS) vom 01.08.2011 sind Ersatzpflanzungen beziehungsweise Ersatzgeldzahlungen für im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällende Bäume zu leisten, soweit diese Bäume nicht bei der Bewertung und Bilanzierung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 1a Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) berücksichtigt wurden. Es handelt sich bei den Bäumen, die nicht unter die Baumschutzsatzung fallen, in der Regel um solche, die sich auf den im Bebauungsplan dargestellten Eingriffsflächen befinden.

Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 (6) BauGB wird auf

die Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Erker Mühle, die auf der Grundlage des § 19 WHG durch Verordnung festgesetzt ist,

den Schutzbereich Köln/Bonn-Radar,

den Bauschutzbereich Flughafen Köln/Bonn,

das Landschaftsschutzgebiet (L 22) für Flurstück 236/133

nachrichtlich hingewiesen.

Rechtsgrundlagen

Für den Bebauungsplan sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) – in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

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)

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.

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 GmbH, Berlin.

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde des Bebauungsplanes verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln, Plankammer, Zimmer 06.E 05, Stadthaus, Willy-Brandt Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.