

zum Bebauungsplan-Entwurf
"Gustav-Heinemann-Ufer in Köln-Bayenthal"

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Wohnen 1 bis Wohnen 3

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

1.2 Gewerbliche Nutzung

Zulässig sind insbesondere folgende Nutzungen:

- Büros insb. mit Ausstellungsflächen sowie Fortbildungs- und Schulungseinrichtungen
- Beherbergungsbetriebe (z. B. Hotel mit integriertem Restaurant, Boardinghouse mit Nebeneinrichtungen wie z. B. Fitness- und Wellnessräumen und/oder einem kleinen erweiterten Backshop)

Nicht wesentlich störende sonstige gewerbliche Nutzungen sind ausnahmsweise zulässig.

1.3 Bedingte Festsetzung

Gemäß § 12 (3 a) i. V. m. § 9 (2) BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl

In den Baugebieten darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß § 21 a (5) BauNVO ist die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Stellplätze, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

2.3 Dachaufbauten

Gemäß § 16 (6) i. V. mit § 18 BauNVO wird festgesetzt, dass die festgesetzte Wandhöhe durch technische Anlagen wie z.B. Antennen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und/oder Fotovoltaik, Fahrstuhlüberfahrten, Lüftungsanlagen oder Treppenhäuser überschritten werden darf. In den Gebieten „Wohnen 1“, „Wohnen 3“ und „Gewerbliche Nutzung“ bemisst sich dabei das zulässige Maß der Überschreitung nach dem Abstand der Anlage zur Gebäudefassade.

2.4 Tiefgaragenzufahrt im „Wohnen 2“

Für die innerhalb des Baugebietes „Wohnen 2“ liegende Tiefgaragenzufahrt wird festgesetzt, dass die zwingend herzustellenen Wandhöhen der Längsseiten des Bauwerks zwischen der unteren festgesetzten Wandhöhe (einschließlich Geländer) und der oberen festgesetzten Wandhöhe der Kurzseiten jeweils vermitteln.

3 Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Baulinien

Für das Baugebiet „Wohnen 1“ wird festgesetzt, dass die festgesetzten Baulinien erst ab einer Höhe von 49,24 m über NHN gelten. Unterhalb der Höhe von 49,24 m über NHN (für die Erdgeschosse) gilt die in der Planzeichnung dargestellte Baulinie als Baugrenze.

Für das Baugebiet „Wohnen 3“ wird festgesetzt, dass die festgesetzten Baulinien erst ab einer Höhe von 50,04 m über NHN gelten. Unterhalb der Höhe von 49,24 m über NHN (für die Erdgeschosse) gilt die in der Planzeichnung dargestellte Baulinie als Baugrenze.

Für das Baugebiet „Wohnen 2“ wird festgesetzt, dass die festgesetzten Baulinien erst ab einer Höhe von 57,12 m gelten. Unterhalb der Höhe von 57,12 m über NHN gelten die in der Planzeichnung dargestellten Baulinien als Baugrenzen.

Für das Baugebiet „Wohnen 2“ wird weiterhin festgesetzt, dass ein allseitiges Zurücktreten der Außenwände des obersten Geschosses hinter die festgesetzte Baulinie zulässig ist.

Für die innerhalb des Baugebietes „Wohnen 2“ liegende Tiefgaragenzufahrt wird festgesetzt, dass ein Vortreten von technischen Anlagen wie Lüftungsbauwerken vor die Baulinie zulässig ist.

3.2 Baugrenzen

Die ausgewiesenen Gebäudekörper des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) können in der Lage zu den festgesetzten Baugrenzen abweichen. Die Ausdehnung der Gebäudekörper im VEP kann von den ausgewiesenen Außenkanten jeweils um bis zu 0,5 m vergrößert werden, wenn die festgesetzten Baugrenzen nicht überschritten werden.

3.3 Balkonzonen

Die im VEP dargestellten Balkone können in Lage und Ausdehnung verändert werden, sofern sie innerhalb der für Balkone gekennzeichneten Bereiche liegen.

4 Nebenanlagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

4.1 Nebenanlagen

Gemäß § 23 (5) Satz 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nicht zulässig. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind private Kinderspielflächen gemäß § 9 BauO NRW, notwendige Fahrradstellplätze, Flächen zur Abfallentsorgung und Stromversorgung sowie Ausgänge der Tiefgarage und Zugänge zu Kellergeschossen. Die genannten Nebenanlagen dürfen auch eingehaust oder eingefriedet werden.

4.2 Stellplätze

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Kfz-Stellplätze ausschließlich innerhalb der als Tiefgarage (TG) festgesetzten Bereiche, innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Tiefgaragen

Innerhalb des als Tiefgarage (Tg) festgesetzten Bereichs sind außerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Flächen Fahrradstellplätze, Räume zur Abfallentsorgung, Lagerflächen, Technik- und Nebenräume bis zu einer maximalen Fläche von 20 % der verbleibenden Tiefgaragenfläche zulässig.

5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

5.1 Mindestüberdeckung Tiefgarage

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen zu mindestens 50% dauerhaft zu begrünen sind. Die Vegetationstragschicht im Bereich von unterbauten Flächen ist im Mittel in einer Stärke von mindestens 60 cm einschließlich Filter- und Drainschicht auszubilden. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist die Vegetationstragschicht mit einer Stärke von mind. 120 cm einschließlich Filter- und Drainschicht in einer Größe von 15 m² pro Baum zu modellieren.

Von der Mindestüberdeckung kann aufgrund der Gefällesituation zur Entwässerung des Geländes punktuell bis zu 30 cm abgewichen werden.

5.2 Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 50 standortheimische Bäume gemäß den Vorgaben von Ersatzpflanzungen der Baumschutzsatzung der Stadt Köln zu pflanzen. Die aufgrund dieser Festsetzung gepflanzten Bäume können auf die Ersatzpflanzungsverpflichtung angerechnet werden.

5.3 Dachbegrünung

Die Dächer der obersten Geschosse sind zu mindestens 50% ihrer Fläche extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Fahrstuhlüberfahrten, technische Aufbauten und Anlagen zur Solarenergienutzung. Das Hochhaus ist von dieser Festsetzung ausgenommen.

6 Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

6.1 Bedingte Festsetzungen zum Schutz vor Lärm

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Aufnahme der Wohnnutzung im Baugebiet „Wohnen 3“ erst zulässig ist, wenn der Lärmschutz durch die abschirmende Wirkung des Gebäudes im Baugebiet „Gewerbliche Nutzung“ wirksam ist.

6.2 Lärmpegelbereiche

An den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1998) entsprechend der Lärmpegelbereiche III bis V zu treffen. Wo in der Planzeichnung keine Lärmpegelbereiche gekennzeichnet sind, gilt der Lärmpegelbereich III.

Die hieraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

6.3 Fensterunabhängige Belüftung

Innerhalb des Plangebietes ist für Schlaf- und Kinderzimmer eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen über fensterunabhängige Lüfter mit geeignetem Schallschutz sicherzustellen.

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 eingehalten wird.

6.4 Tiefgaragen

Die Zu- und Ausfahrtsbereiche der Tiefgaragenrampen im nördlichen Plangebiet (Anbindung über die Schönhauser Straße) sind einzuhausen. Auf die Einhausung kann verzichtet werden, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

Zur Vermeidung von Schallreflexionen sind die Seitenwände und die Decke der Tiefgaragenrampe im Bereich der Schönhauser Straße sowie im Bereich der Oktavianstraße bis zu einer Tiefe von 10 m ab der Ein-/Ausfahrt schallabsorbierend zu verkleiden (mittlerer Schallabsorptionsgrad $\alpha_m \geq 0,7$). Die Seitenwände bzw. Dachkonstruktion sind dabei aus Materialien herzustellen, die ein Schalldämmmaß von $R'_{w} \geq 25$ dB aufweisen.

Bei Entwässerungsrinnen im Bereich der Fahrstrecken sind hierfür entsprechend geeignete Konstruktionen nach dem Stand der Lärminderungstechnik zu wählen, die keine zusätzlichen Geräuschemissionen (z. B. Klappern) beim Überfahren verursachen.

7 Geländehöhen gem. § 9 (3) BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Geländehöhen sind am Schnittpunkt mit den Gebäudefassaden in einer Tiefe von mindestens 0,5 m herzustellen.

8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB

In allen Baugebieten sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer (Dachneigung bis 5°) zulässig.

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / KENNZEICHNUNGEN

- 1 Der Geltungsbereich ist eine Teilfläche der Altlastenverdachtsfläche Nr. 201 117 „Gustav-Heinemann-Ufer“.
- 2 Das Plangebiet liegt im hochwassergefährdeten Bereich (natürliche Überschwemmungsgebiete).
- 3 Geplant ist die Ausweisung der Wasserschutzzone III B Hürth.

C HINWEISE

- 1 Gemäß der "Satzung des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln" (Baumschutzsatzung – BSchS) vom 01. August 2011 sind Ersatzpflanzungen für im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällende Bäume zu leisten. Ersatzweise kann auch ein finanzieller Ausgleich erfolgen.
- 2 Die Umsetzung der im Bebauungsplan formulierten Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen erfolgt nach der Anlage, die der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB vom 15.12.2011, bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 1 vom 04.01.2012, beigelegt 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 18919 zu sichern.

- 3 Geeignetes standort eigenes Bodenmaterial, das bspw. im Rahmen von Erdarbeiten zur Baureifmachung anfällt, kann in Abstimmung mit der Stadt Köln vor Ort zum Wiedereinbau verwendet werden.
- 4 DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde 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.

D Rechtsgrundlagen

- 1 Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGI. I S. 2414).
- 2 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I. S. 132).
- 3 Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- 4 Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256).
- 5 Für die Hinweise 1 bis 4 gelten jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassungen.
- 6 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.