

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Absatz 6 in Verbindung mit Absatz 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gebäudehöhen

Gemäß § 16 Absatz 2 und Absatz 3 BauNVO darf bei einer Geschoszahl IV das vierte Vollgeschoss zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden, dritten Vollgeschosses nicht überschreiten. Die festgesetzten, maximalen Gebäudehöhen dürfen nicht überschritten werden.

Gemäß § 16 Absatz 2 Nummer 4 BauNVO werden für bauliche Anlagen eine maximale Höhe von 14 m festgesetzt: Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes des Baugrundstücks an der Grenze zwischen Verkehrsfläche und jeweiligem Grundstück. Grenzt ein Grundstück an mehrere Verkehrsflächen, ist die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes für jede Grundstücksgrenze, die an einer Verkehrsfläche liegt, zu ermitteln und aus den vorhandenen Höhen ein Mittelwert zu bilden. Als oberer Bezugspunkt ist die Oberkante des Gebäudes als Gebäudehöhe festgesetzt.

Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO können die maximalen Gebäudehöhen durch Aufbauten, wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Kamine um maximal 1,50 Meter überschritten werden. Aufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des obersten Geschosses zurücktreten.

Maximal 15 % der Dachfläche von Staffelgeschossen darf mit Aufbauten überdeckt werden. Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie werden dabei flächenmäßig nicht angerechnet.

Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie dürfen maximal 2 m über die Gebäudehöhe ragen.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO darf die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen, Keller- und Technikräume etc.) bis zu einem Maß von 0,8 überschritten werden.

3. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 Absatz 4 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes oberirdische Stellplätze und Garagen für Bewohner nicht zulässig. Alle Stellplätze für Bewohner sind in Tiefgaragen nachzuweisen.

Stellplätze für Besucher sind innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Zusätzlich sind Stellplätze für Besucher innerhalb der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Fläche in der Hertzstraße zulässig.

4. Telekommunikationsleitungen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 13 Baugesetzbuch (BauGB) sind Telekommunikationsleitungen unterirdisch zu führen.

5. Schallschutz

Das gesamte Plangebiet wird als Lärmpegelbereich III gekennzeichnet.

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu treffen.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungs- beziehungsweise Antragsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an den einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

6. Grünordnerische Festsetzungen

Für die Pflanzmaßnahmen und Pflanzqualitäten der Bäume und Sträucher gelten die "Grundsätze zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie zur Bemessung von Ersatzgeldern in Bebauungsplänen" der Stadt Köln (Amtsblatt der Stadt Köln Nummer 1 vom 04.01.2012).

6.1 Begrünung der Baugrundstücke

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe b BauGB sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) auf den Baugrundstücken die im Plan festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstaben a und b BauGB sind mindestens 30 % der Baugrundstücksfläche dauerhaft zu begrünen. Die Flächen sind als Scherrasen (PA 112) auszubilden. Je angefangene 40 m² zu begrünende Baugrundstücksfläche ist ein Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hiervon sind mindestens 60 % als standortheimische Arten (GH 51) zu pflanzen. Je angefangene 200 m² zu begrünende Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter Baum (GH741) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Vorhandene Bäume und Sträucher, sofern es sich um standortgerechte Arten handelt, sind auf die Mindestbegrünung anzurechnen.

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstaben a und b BauGB sind je vier oberirdische Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum mittlerer Größe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (GH 741). Erforderliche Baumscheiben sind in einer Größe von mindestens 6 m² vorzusehen. Die Pflanzenauswahl ist unter Berücksichtigung der Straßenbaumliste des GALK-Arbeitskreises Stadtbäume in der jeweils aktuellen Fassung vorzunehmen. Die Bäume müssen mindestens die Bewertung "geeignet mit Einschränkung" aufweisen. Artenauswahl: Acer platanoides 'Cleveland', Acer platanoides 'Emerald Queen', Corylus colurna, Liquidambar styraciflua oder Robinia ps. Monophylla.

6.2 Begrünung der Tiefgaragen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 BauGB sind nicht überbaubare Bereiche der Tiefgaragen grundsätzlich zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die erforderlichen Erschließungswege und Nebenanlagen. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 80 cm auszubilden.

6.3 Dachbegrünung

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB sind die Dächer der Staffelgeschosse mindestens zu 20% mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Flächen für technische Aufbauten. Die Vegetationstragschicht muss eine Stärke von mindestens 8 cm aufweisen. Die Flächen sind mit Sedumgesellschaften (NB 6243) oder Trockenrasenmischungen (NB 6244) zu bepflanzen.

6.4 Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstaben a und b BauGB sind im Bereich der Hertzstraße acht Bäume und in der Planckstraße zehn Bäume mittlerer Größe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (GH 741). Es ist nur eine Baumart für beide Straßen zu wählen. Für die Baumscheiben ist eine Größe von mindestens 6 m² vorzusehen. Die Pflanzenauswahl ist unter Berücksichtigung der Straßenbaumliste des GALK-Arbeitskreises Stadtbäume in der jeweils aktuellen Fassung vorzunehmen. Die Bäume müssen mindestens die Bewertung "geeignet mit Einschränkung" aufweisen. Artenauswahl: Acer platanoides 'Cleveland', Acer platanoides 'Emerald Queen', Corylus colurna, Liquidambar styraciflua oder Robinia ps. Monophylla. Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte der Bäume können ausnahmsweise um bis zu 5 m verschoben werden, sofern sich dies im Rahmen der Ausführungsplanung als notwendig erweist.

Gestalterische Festsetzungen

1. Dachgestaltung

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Bauordnung (BauO) Nordrhein-Westfalen sind nur Flach- und Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 10° zulässig.

Sonnenkollektoren, Solarzellen, Fotovoltaik und ähnliche Anlagen müssen entlang der Längsseiten der Dachflächen einen Abstand von 1,5 m zur Dachkante und entlang der Schmalseiten einen Abstand von 2 m zur Dachkante aufweisen. Sie dürfen die Gebäudehöhe um maximal 2 m überragen.

2. Fassadengestaltung

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW sind die Gebäudefassaden in Putz oder Putz in Kombination mit Ziegel oder Holz oder Fassadenplatten auszubilden. Es dürfen nur zwei verschiedene Materialien als Kombination zum Einsatz kommen.

3. Vorgärten

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen den Baugrenzen und den öffentlichen Verkehrsflächen als Vorgartenflächen gärtnerisch zu gestalten, soweit der Bebauungsplan nichts anderes regelt. Zuwegungen sind zulässig. Abstell- oder Lagerplätze und Arbeitsflächen sind nicht zulässig.

4. Einfriedungen

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW dürfen Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen nicht als Mauern oder frei aufgestellte Zäune ausgeführt werden. Zäune in Verbindung mit hinterpflanzten, heimischen, lebenden Hecken sind zulässig.

5. Sonstige Anlagen

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW sind die Müllsammelplätze gestalterisch in das Gebäude oder in eine Nebenanlage (Müllboxen, Müllhäuschen o.ä.) zu integrieren oder zu begrünen (Berankung; heimische, lebenden Hecken o.ä.).

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NW sind Werbeanlagen und Warenautomaten innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III b der Wassergewinnungsanlage Westhoven.

Hinweise

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der bei Erlass der Satzung geltenden Fassung.
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S 132) in der bei Erlass der Satzung geltenden Fassung.
3. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der bei Erlass der Satzung geltenden Fassung.
4. 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.
5. Es gilt die Landesbauordnung Nordrhein Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256).
6. Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche ist nur zur Information dargestellt.
7. Baumschutz

Die erforderlichen Rodungsmaßnahmen sind nur in unmittelbarem Zusammenhang mit den Baugenehmigungen für die jeweiligen Bauabschnitte vorzunehmen. Hierzu ist im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer Genehmigung zur Fällung von geschützten Bäumen gemäß § 6 der Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsgebietes der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung - BSchS) zu stellen.

Baumneupflanzungen: Die Anpflanzverpflichtungen für die Bäume sind als Ersatz gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Köln für die erforderlichen Baumrodungen anzurechnen, sofern sie einen Stammumfang von mindestens 20/25 cm in 1 m Höhe aufweisen.

8. Artenschutz

Das Beseitigen von Gehölzen ist generell in der Zeit vom 1. Oktober bis 29. Februar einschließlich vorzunehmen.

Außerhalb des oben genannten Zeitraumes sind die oben genannten Arbeiten zulässig, wenn zeitnah vor Beginn der Arbeiten eine fachkundige Person die Gehölze auf planungsrelevante Arten untersucht. Für den Fall, dass planungsrelevante Arten gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

9. Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes ist mit Kriegsaltlasten zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.

10. Archäologische Bodendenkmale

Innerhalb des Plangebietes sind keine archäologischen Bodendenkmäler und Fundstellen bekannt. Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird hingewiesen.

11. Bodenschutz

Die Bestimmungen des Bundes- Bodenschutzgesetzes, der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung und des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes sind zu beachten.

12. Einsicht in technische Regelwerke

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplan-Urkunde 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 bereit gehalten.

13. Städtebaulicher Vertrag

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes sind mit dem Investor öffentlich-rechtliche Regelungen in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten.

14. Bauschutzbereich

Das Vorhaben liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln-Bonn im 6 km Kreis. Bauhöhen bis circa 170 m über NN sind genehmigungsfrei.

15. Grundwasserschutz

Bei der Planung und Realisierung sind die Vorschriften der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) anzuwenden und zu beachten.