

zum Bebauungsplan 67417/02

Arbeitstitel: Raderberger Straße 154 bis 160 in Köln-Raderberg

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Allgemeines Wohngebiet WA

Gemäß § 1 Absatz 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl

Im WA darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Absatz 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 0,8 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

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

2.3 Geschossfläche in III- bis IV- bzw. IV- bis V-geschossigen Bereichen

Es wird festgesetzt, dass das oberste im Plan festgesetzte Geschoss maximal 2/3 der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses umfassen darf.

2.4 Dachaufbauten

Gemäß § 16 Absatz 6 in Verbindung mit § 18 BauNVO wird festgesetzt, dass die maximale Gebäudehöhe durch technische Anlagen wie z.B. Antennen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und/oder Fotovoltaik, Fahrstuhlüberfahrten, Lüftungsanlagen oder Treppenhäuser überschritten werden darf. Dabei bemisst sich das maximal zulässige Maß der Überschreitung nach dem halben Abstand der Anlage zur Gebäudefassade.

3 Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB

3.1 Nebenanlagen

Gemäß § 23 Absatz 5 Satz 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen - mit Ausnahme von privaten Kinderspielplätzen gemäß § 9 BauO NRW, dem festgesetzten Kinderspielplatz im zentralen Bereich, notwendigen Fahrradabstellplätzen, Flächen zur Abfallentsorgung und Ausgängen der Tiefgarage - nicht zulässig.

3.2 Stellplätze

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

3.3 Tiefgaragen

Innerhalb des als Tiefgarage (TG) festgesetzten Bereichs sind Fahrradabstellplätze, Räume zur Abfallentsorgung, Lagerflächen, Technik- und Nebenräume außerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Flächen nur bis zu 20% dieser Fläche zulässig.

Zufahrten zur Tiefgarage sind ausschließlich in den im Plan als Einfahrt- und Ausfahrtbereich festgesetzten Bereichen zulässig.

4 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB

4.1 Mindestüberdeckung Tiefgarage

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB wird festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen zu mindestens 50% dauerhaft zu begrünen sind. Die Vegetationstragschicht im Bereich von unterbauten Flächen ist in einer Stärke von mindestens 80 cm einschließlich Filter- und Drainschicht auszubilden. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist die Vegetationstragschicht mit einer Stärke von mind. 100 cm einschließlich Filter- und Drainschicht in einer Größe von 10 m² pro Baum zu modellieren.

4.2 Erhalt von Bäumen

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

4.3 Baumpflanzungen

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 35 heimische, standortgerechte Bäume zu pflanzen. Sämtliche Solitäräume sind in folgender Mindestqualität zu pflanzen: Hochstamm, 4x verpflanzt, mit Drahtballierung, Stammumfang 20-25 cm; Obstbäume als Halbstamm oder Spalierobst, Stammumfang 16-18 cm.

Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Deren Entwicklung ist durch eine zweijährige Entwicklungspflege nach DIN 18919 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen vom August 2002, zu erwerben beim Beuth Verlag GmbH) zu sichern.

4.4 Dachbegrünung

Die Dächer der obersten Geschosse sind zu mindestens 50% ihrer Fläche extensiv zu begrünen.

5 Festsetzungen zum Lärmschutz gemäß § 9 Absatz 2 Nummer 24 BauGB

5.1 Fensterunabhängige Belüftung

Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Bereiche ist für Schlaf- und Kinderzimmer eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen über fensterunabhängige Lüfter mit geeignetem Schallschutz 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 eingehalten wird.

5.2 Lärmpegelbereiche

Entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen sind Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989, zu erwerben beim Beuth Verlag GmbH) zu treffen. 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 Geländehöhen gemäß § 9 Absatz 3 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzte Geländehöhe von 51,2 m über Normalhöhennull (entspricht der Höhe des Gehwegs an der Grundstücksgrenze) darf um bis zu 0,5 m über- bzw. unterschritten werden.

7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 2 und Absatz 4 BauO NRW

Es sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer (Dachneigung bis 5°) zulässig.

B 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 01.08.2011 sind Ersatzpflanzungen für im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällende Bäume zu leisten. Ersatzweise kann auch ein finanzieller Ausgleich erfolgen.
- 2 Die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB ist zu berücksichtigen. Die Umsetzung der im Bebauungsplan formulierten Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen erfolgt nach der Anlage, die der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB vom 15.12.2011, bekanntgemacht im Amtsblatt Nummer 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.
- 3 Die vorliegende Artenschutzprüfung (ASP) kommt zu dem Ergebnis, dass keine vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Absatz 5 BNatSchG erforderlich sind, dass der Gutachter im Plangebiet keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten planungsrelevanter Tierarten festgestellt hat, und dass die nicht planungsrelevanten Tierarten, deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten sich im Plangebiet befinden, unproblematisch in benachbarte Bereiche ausweichen können.

Des Weiteren wird auch das Tötungsverbot des § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG nicht verletzt, wenn folgende vom Gutachter vorgeschlagene Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

- Räumung von Gehölzen und Vegetationsflächen sowie Gebäuderückbaumaßnahmen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten (1. März bis 30. September)
- Bei nicht vermeidbaren Eingriffen in Gehölze und Vegetationsflächen sowie bei Gebäuderückbaumaßnahmen innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten Vermeidung von Brutansiedlungen durch Verschluss von Höhlen und Nischen an Gebäuden sowie von Baumhöhlen - alternativ hierzu ökologische Baubegleitung, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können

- Unmittelbar vor Rückbaumaßnahmen an Gebäuden sowie vor der Rodung von Bäumen mit Spalten und Höhlen Untersuchung auf Besatz mit Fledermäusen, und zwar sowohl im Sommer als auch im Winter - bei positivem Befund weitergehende Schutzmaßnahmen, wie z.B. Aufschieben der Maßnahme bis nach Aufgabe des Quartiers.
- 4 Das Grundstück ist im Altlastenkataster der Stadt Köln unter den Nummern 20302, 20302_001 und 20302_002 verzeichnet. Auf Grund der Vornutzung ist hier mit Bodenverunreinigungen zu rechnen.
- 5 Geeignetes standorteigenes Bodenmaterial, das bspw. im Rahmen von Erdarbeiten zur Baureifmachung anfällt, kann in Abstimmung mit der Stadt Köln vor Ort zum Wiedereinbau verwendet werden.
- 6 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.

Rechtsgrundlagen

- 1 Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 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.