

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 72439/06 - 1. Änderung **Arbeitstitel: Waldbadviertel - Langendahlweg in Köln-Ostheim, 1. Änderung**

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

In den als WA – Allgemeines Wohngebiet – festgesetzten Bereichen sind die nach § 4 Absatz 3 Nummern 4 und 5 BauNVO zulässigen Nutzungen von

- 4. Gartenbaubetrieben
- 5. Tankstellen

nach § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauNVO nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB)

Grundflächenzahl – GRZ

(§ 17 Absatz 1 BauNVO, in Verbindung mit § 19 Absatz 3 und § 21 a Absatz 2 BauNVO)

Die nachfolgende Festsetzung unter (1) ist nur gültig für die Baufelder A bis R

(1) Gemäß § 21 a Absatz 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Absatz 1 Nr. 22 BauGB (Gemeinschaftsstellplätze) hinzuzurechnen.

(2) Garagengeschosse oder ihre Baumasse sind in sonst anders genutzten Gebäuden entsprechend § 21a Absatz 1 BauNVO auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB und § 16 Absätze 2, 3 und § 18 BauNVO, § 31 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 18 Absatz 2 BauNVO)

(1) Die zulässigen Gebäudehöhen sind in der Planurkunde als Oberkante (OK) bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes festgesetzt. Untere Bezugshöhe ist die vorhandene Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche an dem in der Planurkunde dem jeweiligen Baufeld zugeordneten Bezugspunkt.

(2) Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen über die festgesetzten Oberkanten hinausgehen, soweit eine Grundfläche von insgesamt 10 % des darunterliegenden Geschosses nicht überschritten wird und der Abstand in Höhe des Dachaufbaus, mindestens jedoch ein Abstand von 2,0 m zu den Gebäudeseiten eingehalten wird. Für Dachaufbauten bedingt durch Aufzüge ist ein seitlicher Abstand nicht einzuhalten.

Zahl der Vollgeschosse

(§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Absätze 2, 3 und § 18 BauNVO, § 31 Absatz 1 BauGB in Verbindung mit § 18 Absatz 2 BauNVO)

(1) Bei entsprechend in der Planurkunde festgesetzter Geschosszahl III darf das dritte Vollgeschoss zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden 2. Vollgeschosses nicht überschreiten. Ausgenommen von Satz 1 sind die Baufelder U und V gemäß Planurkunde. Die festgesetzten Oberkanten (vgl. Höhe baulicher Anlagen) dürfen nicht überschritten werden.

(2) Bei entsprechend in der Planurkunde festgesetzter Geschosszahl IV darf das vierte Vollgeschoss zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden 3. Vollgeschosses nicht überschreiten. Ausgenommen von Satz 1 sind die Baufelder W und X gemäß Planurkunde. Die festgesetzten Oberkanten (vgl. Höhe baulicher Anlagen) dürfen nicht überschritten werden.

3 Bauweise

(§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

(1) In der festgesetzten abweichenden Bauweise "a 1" gemäß Planurkunde werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, wobei die Gebäudelänge 50 m überschreiten darf.

(2) In der festgesetzten abweichenden Bauweise "a 2" gemäß Planurkunde werden die Gebäude an zwei Seiten mit seitlichem Grenzabstand errichtet und an der nördlichen Grundstücksgrenze ohne Grenzabstand. An der östlichen Grundstücksgrenze kann mit Zustimmung des betroffenen angrenzenden Nachbarn (Stadt Köln) ohne Grenzabstand gebaut werden. Die Gebäudelänge darf 50 m überschreiten.

(3) In der festgesetzten abweichenden Bauweise "a 3" gemäß Planurkunde werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. An der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze kann mit Zustimmung des betroffenen angrenzenden Nachbarn ohne Grenzabstand gebaut werden. Die Gebäudelänge darf 50 m überschreiten.

4 Stellplätze und Garagen

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

Private Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze, und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen sind nur Tiefgaragen zulässig.

Einheitlich können Carports anstelle von Stellplätzen (jedoch keine Garagen) in den Baufeldern A bis R innerhalb der Flächen für Stellplätze zugelassen werden, wenn innerhalb einer zusammenhängend durch Planzeichen umgrenzten "Fläche für Stellplätze" nur jeweils ein einheitlicher (identischer) Carport-Bautyp, bezogen auf Bauart, Hersteller, Maße, Material und Gestaltung, zur Anwendung kommt.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden für Einfamilienhäuser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die nachfolgende Festsetzung ist nur gültig für die Baufelder A bis R

Die Zahl der zulässigen Wohnungen pro Wohngebäude beträgt

- beim Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten,
- beim Doppelhaus maximal 1 Wohneinheit je Doppelhaushälfte,
- bei Hausgruppen maximal 1 Wohneinheit je Gebäude.

6 Nebenanlagen

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

Die nachfolgenden Festsetzungen (1) und (2) sind nur gültig für die Baufelder A bis R

(1) In der im Bebauungsplan nach landesrechtlichen Vorschriften als ‚Vorgartenzone‘ bezeichneten Fläche sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Absatz 1 BauNVO und Stellplätze unzulässig.

(2) Private Nebengebäude, Gartenhäuschen und -schuppen sind nur in einem Streifen von 5 m Tiefe parallel zur rückseitigen Grundstücksgrenze des jeweiligen Einfamilienhausgrundstückes, nicht jedoch entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen und nicht in den Vorgartenzonen gemäß Festsetzung B 2 zulässig.

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

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

(1) Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind durch dingliche Sicherung den Anliegern, Besuchern und Kunden sowie den Versorgungsträgern der Grundstücke im jeweils damit zu erschließenden Baufeld auf den für die Erschließung heranzuziehenden Grundstücksflächen gemäß Planeintrag einzuräumen.

(2) Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht mit der Kennzeichnung "Ferngasleitung" ist durch dingliche Sicherung dem Leitungsträger Open Grid Europe GmbH gemäß Planeintrag einzuräumen.

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

Allgemein

(1) Von den festgesetzten Standorten zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß Planurkunde kann in einem Radius von 10 m von der verorteten Stelle abgewichen werden.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche Baufeld T1 bis T8, S1 bis S3

(2) In west-östlicher Ausdehnung ist zwischen Planstraße 8 im Osten und der Plangebietsgrenze im Westen die festgesetzte und mit dem Kennbuchstaben A 1 im quadratischen schwarzen Rahmen gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vollständig als eine parkartige Grünanlage mit durchgängiger Wegeführung zu gestalten und wie folgt zu bepflanzen:

- a) Pflanzung von Einzelbäumen BF 42 (GH 7342),
 - 1 Baum 1. Ordnung pro angefangene 1.000m² Fläche, Stammumfang mind. 20-25 cm,
 - 1 Baum 2. Ordnung pro angefangene 500m² Fläche, Stammumfang mind. 20-25 cm,
- b) Anlage einer Extensivwiese – LW 41111 (EA 1) auf ca. 70–80 % der Fläche
- c) Pflanzung von Ziergehölzen und Bodendeckern – HM 52 (PA 15) auf ca. 20 - 30 % der Fläche, verpflanzte Sträucher Höhe 125-150 cm

Unterbauungen durch Tiefgaragen sind – soweit zeichnerisch festgesetzt – zulässig. Diese sind für die intensive Begrünung mit einer Substratüberdeckung von mindestens 80 cm, im Bereich von Baumpflanzungen von mindestens 120 cm herzustellen. Treppenhäuser der Tiefgaragen sind ohne zeichnerische Festsetzung allgemein zulässig.

Baumpflanzungen

(3)

- a) Erschließungsstraße – Planstraße 1, 2, 3, 7, 8
Pflanzung von mindestens 106 Einzelbäumen BF 42 (GH 732), mittleres Baumholz, standortfremd, als Hochstamm, Stammumfang von 20-25 cm mit einer Baumscheibengröße von mindestens 6 m². Pro Straßenzug ist nur eine Baumart zulässig.
- b) Südlich entlang Planstraße 6 in Baufeld S 2 und S 3
Pflanzung von mindestens 5 Einzelbäumen BF 42 (GH 732), mittleres Baumholz, standortfremd, als Hochstamm, Stammumfang von 20-25 cm mit einer Baumscheibengröße von mindestens 6 m². Es ist nur eine Baumart zulässig.
- c) Quartiersplätze mit dem Kennbuchstaben A 2 im quadratischen schwarzen Rahmen – Baufeld B bis I und L bis Q
Pflanzung je eines Einzelbaumes BF 42 (GH 732), insgesamt 13 Stück, als Hochstamm, mittleres Baumholz, standortfremd, Stammumfang von 18-20 cm mit einer Baumscheibengröße von mindestens 6 m².

- d) Baumplätze mit dem Kennbuchstaben A 3 im quadratischen schwarzen Rahmen – Baufeld S und T

Pflanzung von 18 Einzelbäumen in 3 Sechsergruppen BF 42 (GH 732) als Hochstamm, mittleres Baumholz, standortfremd, Stammumfang von 18–20 cm mit einer Baumscheibengröße von mindestens 6 m².

Unterbauungen durch Tiefgaragen sind – soweit zeichnerisch festgesetzt - zulässig. Diese sind für die intensive Begrünung im Bereich von Baumpflanzungen mit einer Substratüberdeckung von mindestens 80 cm herzustellen.

- e) Privater Platz mit dem Kennbuchstaben A 4 im quadratischen Rahmen – Baufeld W

Pflanzung von mindestens 8 Einzelbäumen BF 42 (GH 732) als Hochstamm, mittleres Baumholz, standortfremd, Stammumfang von 18–20 cm mit einer Baumscheibengröße von mindestens 6 m².

Unterbauungen durch Tiefgaragen sind – soweit zeichnerisch festgesetzt - zulässig. Diese sind für die intensive Begrünung im Bereich von Baumpflanzungen mit einer Substratüberdeckung von mindestens 80 cm herzustellen.

- f) Begleitend entlang öffentlicher Fuß- und Radweg zwischen Planstraße 8 und Konstanzer Straße

Pflanzung von 24 Einzelbäumen BF 42 (GH 732) als Hochstamm, mittleres Baumholz, standortfremd, Stammumfang von 18–20 cm entlang des öffentlichen Fuß- und Radwegs im nord-östlichen Plangebiet.

- g) Private Stellplatzanlagen

Je angefangene 5 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Baum BF 31 (GH 741) als Hochstamm, Stammumfang von 18–20 cm mit einer Baumscheibengröße von mindestens 10 m² zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen sind Stellplätze, die unmittelbar an Einfamilien-Reihenhäuser angrenzen. Ausgenommen ist auf Grund der vorhandenen unterirdischen Leitung die durch Planzeichen festgesetzte Stellplatzanlage zwischen dem Baufeld B1 und C1. Hier ist je angefangene 10 ebenerdige Stellplätze ein Baum gemäß den Anforderungen nach Satz 1 zu pflanzen.

- h) Müllsammelplätze

Pflanzung von je einem standortgerechten Baum BF 31 (GH 741) pro Müllsammelplatz (=27 Bäume) als Hochstamm, Stammumfang von 18–20 cm mit einer Baumscheibengröße von mindestens 6 m².

- i) Baumreihe öffentliche Grünfläche Flurstücke 854 und 907

Entlang des fußläufigen Verbindungsweges am nördlichen Rand der nördlichen öffentlichen Grünfläche ist eine Baumreihe aus standortgerechten Bäumen BF 31 (GH 741) als Hochstamm, Stammumfang von 16–18 cm auf einem Extensivwiesenstreifen, ca. alle 20 Meter ein Baum (17), zu pflanzen.

Pflanzliste A "Baumpflanzungen"

Die nachfolgende Pflanzliste stellt unverbindliche Vorschläge für die Artenauswahl dar. Grundsätzlich können auch sonstige gemäß der ‚Straßenbaumliste der Gartenamtsleiter‘ geeignete Arten, in Anlehnung an die ‚GALK - Straßenbaumliste‘ (Stand 28.05.2013) Verwendung finden.

A1: Großkronige Baumarten (Höhe > 20 m)

Acer platanoides (Spitzahorn i.S.)

Aesculus hippocastanum (Roßkastanie)

Gleditsia triacanthos (Dreidorniger Lederhülsenbaum)

Quercus petraea (Traubeneiche)

Quercus robur (Stieleiche)
Tilia intermedia 'Pallida' (Kaiserlinde)

A2: Klein- und mittelkronige Baumarten (Höhe 10–20 m)

Acer campestre 'Elsrijk' (Feldahorn)
Acer platanoides 'Cleveland' (Spitzahorn i.S.)
Aesculus carnea 'Briotii' (Scharlach-Roßkastanie)
Carpinus betulus 'Fastigiata' (Säulenhainbuche)
Crataegus crus-galli (Hahnen-Dorn)
Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie' (Esche i.S.)
Liquidambar styraciflua (Amberbaum)
Prunus in Sorten (Kirsche)
Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Chinesische Wildbirne)
Quercus robur 'Fastigiata' (Säuleneiche)
Sorbus intermedia 'Brouwers' (Schmalkronige Mehlbeere)
Tilia cordata 'Greenspire' (Winterlinde i.S.)
Tilia cordata 'Rancho' (Winterlinde i.S.)
Ulmus Hybride (Ulme)

Hecken

(4) Erschließungsstraße und angrenzende Müllsammelplätze – Planstraße 2, 3, 4, 6, 7, 8, 9

An der Grenze zur erschließenden Verkehrsfläche sind als Einfriedung in den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Hecken entlang der Fußwege ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen (gem. Pflanzliste B1, verpflanzte Sträucher Höhe 150-175 cm), BD4 (GH 422) bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

Pflanzliste B

Heimische Laubgehölze für Schnitthecken, Höhe bis zu 2,00 Meter

Die nachfolgende Pflanzliste stellt unverbindliche Vorschläge für die Artenauswahl dar.

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Crataegus i.S. (Weißdorn i.S.)
Fagus sylvatica (Rotbuche)
Ligustrum vulgare i.S. (Gemeiner Liguster i.S.)

Obstwiese öffentliche Grünfläche Flurstücke 854 und 907

(5) Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit dem Kennbuchstaben A 5 im quadratischen schwarzen Rahmen (Flurstücke 854 und 907) sind auf insgesamt 14.675 m² zwei extensive Streuobstwiesen (HK 22/LW 332) anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Randbepflanzung öffentliche Grünfläche Flurstücke 854 und 907

(6) Zum nördlich anschließenden Wohngebiet ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstücksausgänge und des vorhandenen Gehölzbestandes im Bereich der im Plan dargestellten Fläche auf mindestens 732 m² eine Strauchpflanzung aus überwiegend standorttypische Gehölze (GH 51/BB 1) (z.B. Schlehe, Cornus i.A., Prunus i.A., Rosa i.A.) herzustellen.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichsmaßnahmen zu (3) a–e und g werden den Eingriffen durch versiegelte Verkehrsflächen zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen zu (5) und (6) werden den Eingriffen auf den Baufeldern R, Q3, W, X, O3, N3, M3, L3, K, V2 und V1 zugeordnet.

Die Ausgleichsmaßnahmen zu (2) werden den Eingriffen auf den Baufeldern A, B1, C1, D1, E1, F1, G1, H1, I1, S1, U zugeordnet.

Hinweis: Die vorgenannten Begrünungsmaßnahmen erfolgen gemäß den Grundsätzen zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß den Biotoptypen der Anlage zur Satzung der Stadt Köln vom 15.12.2011 zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a-c BauGB (Amtsblatt der Stadt Köln 2012, S. 1 ff). Die betreffenden Grundsätze (Qualitätsmerkmale) sind als Kürzel mit der Festsetzung gekennzeichnet.

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

(1) Die Außenbauteile der Gebäude sind entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldämmmaß (R'_{w,res}) gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 zu errichten. Dabei gelten für die im Bebauungsplan mit **Lärmpegelbereich IV** gekennzeichneten Gebietsteile die entsprechenden Anforderungen für Lärmpegelbereich IV. **Für alle übrigen Fassadenabschnitte im Plangeltungsbereich gelten die Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich III** (vgl. jeweils Tabelle 8 der DIN 4109).

(2) 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) sollte vorgesehen werden, die für einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sorgt. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Rollladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes (R'_{w,res}) zu berücksichtigen.

Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche beruhen auf der freien Schallausbreitung.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Die nachfolgenden bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sind insgesamt nur gültig für die Baufelder A bis R

1 Dachaufbauten

Dachaufbauten in Form von Dachgauben oder Zwerchgiebeln sind zulässig. Die Länge einer Einzelgaube ist auf max. 1,80 Meter, die Länge eines Zwerchgiebels auf max. 2,50 Meter beschränkt. Der Abstand zwischen den Dachaufbauten und zum seitlichen Dachrand (Ortgang) muss mind. 1,50 Meter betragen.

2 Dachneigung

- (1) Die zulässige Dachneigung für Hauptdächer beträgt maximal 45°.
- (2) Für die Dächer von Anbauten und untergeordneten Nebenanlagen wird insgesamt eine Mindestneigung von 10° vorgeschrieben, die nicht unterschritten werden darf. Ausgenommen sind Anbauten an Hauptgebäude mit Flachdach sowie Nebengebäude auf Grundstücken mit Flachdachbebauung. Dort sind auch die Nebenanlagen durchgängig mit Flachdächern zu versehen.

3 Dachüberstände

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

4 Dacheindeckung

- (1) Als Dacheindeckung sind nur unglasierte Dachsteine, Dachpfannen oder Dachziegel sowie Eindeckungen aus nicht glänzendem Metall in einheitlicher Färbung zulässig.
- (2) Die Eindeckung von Nebendächern ist hinsichtlich Material und Farbe identisch mit dem Hauptdach auszuführen.
- (3) Gründächer (bepflanzte Dächer) und das Anbringen von Solaranlagen auf den Dachflächen sind zulässig.
- (4) Dacheindeckungen aus bewittertem Zink sind für Teile des Daches (z.B. Dachaufbauten) zulässig.
- (5) Flachdächer sind mit Ausnahme von Dachterrassen auf mindestens 60 % der Dachfläche extensiv zu begrünen (DC 1 (NB 6243), z. B. mit Sedumgesellschaften).

5 Vorgartenzone

- (1) Vorgartenzone ist der Bereich zwischen erschließender öffentlicher oder privater Verkehrsfläche und dieser zugewandten Hauswand.
- (2) In der als Vorgartenzone festgesetzten Fläche sind an der Grenze zur erschließenden Straße oder erschließendem privaten Weg als Einfriedung ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen (verpflanzte Sträucher Höhe 60 – 100 cm), BD4 (GH 422) bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

(3) Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in der im Bebauungsplan festgesetzten Vorgartenzone nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünten Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) optisch von drei Seiten abgegrenzt werden

Pflanzliste B ,Gehölzarten für Schnitthecken der Hausgärten‘

Die nachfolgenden Pflanzlisten stellen unverbindliche Vorschläge für die Artenauswahl dar.

B1: Laubgehölze für Schnitthecken, Höhe bis zu 0,80 Meter

Buxus sempervirens (Buchsbaum)

Ilex crenata (Stechpalme i.S.)

Ligustrum vulgare i.S. (Gemeiner Liguster i.S.)

B2: Heimische Laubgehölze für Schnitthecken, Höhe bis zu 1,60 Meter

Acer campestre (Feldahorn)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Crataegus i.S. (Weißdorn i.S.)

Fagus sylvatica (Rotbuche)

Ligustrum vulgare i.S. (Gemeiner Liguster i.S.)

Pflanzliste C ,Kletterpflanzen zur Begrünung von Einfassungen‘

Lonicera i.S. (Geißblatt i.S.)

Parthenocissus quinquefolia (Rankender Wein)

Parthenocissus tricuspidata (Selbstklimmender Wein)

Rosa i.S. (Kletterrosen i.S.)

Vitis vinifera i.S. (Trauben-Weinrebe i.S.)

6 Befestigung von Stellplätzen

Zur Befestigung der ebenerdigen Stellplätze sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine) mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

C Kennzeichnungen und Hinweise

1 Bodendenkmale

Bei Erd- oder Ausschachtungsarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß § 15 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 der Archäologischen Bodendenkmalpflege bei der Stadt Köln (Römisch-Germanisches Museum) unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2 Kampfmittelfunde

Die Fläche liegt in einem Bombenabwurf- und Kampfgebiet mit starkem Granatbeschuss. Eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche wird empfohlen.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

3 Behandlung des Oberbodens

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 18915. Dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u.ä. hat möglichst flächensparend zu erfolgen. Im Bereich der Kompensationsfläche ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Abtrag, kein Befahren).

Auf die Anwendung des Bodenschutzkonzeptes zum B-Plangebiet Waldbadviertel-Langendahlweg, Köln-Ostheim, Dr. Hemling &Gräfe, September 2011 (Bericht-Nr. 111.03.020.196) wird hingewiesen.

4 Bodenversiegelung

Nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) und § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

5 Niederschlagswasser - Sammlung und Speicherung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NW ist das Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen zu versickern.

Für die Sammlung und Speicherung der auf den Dachflächen der Gebäude anfallenden Niederschlagswasser zur Brauchwassernutzung oder zur Bewässerung von Grünflächen wird der Einbau von Zisternen empfohlen.

6 Altlasten

Im Bereich der Altablagerung 80505 sind vor Bodeneingriffen im Randbereich zum geplanten Wohngebiet sechs Oberbodenproben gemäß Anhang 1 BBodSchV zu untersuchen. Die Untersuchungsergebnisse sind der unteren Bodenschutzbehörde beim Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln vorzulegen.

7 Beleuchtung

Bei der Konzeption von Außenbeleuchtungen sowie von Werbeanlagen ist darauf zu achten, dass nur Leuchtkörper verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Insektenfauna auswirken. Als Leuchtmittel sollten nur Lampen mit UV-Filter, UV-arme bzw. UV-freie Lampen mit insektenfreundlichem Lichtspektrum verwendet werden.

8 Vorhandene Ferngasleitung

Ein Schutzstreifen von 5,0 m beiderseits der Leitungsachse ist zu beachten. Eine Be- und Überbauung des Schutzstreifenbereiches mit Gebäude ist ausgeschlossen. Eine Überbauung mit Stellplätzen und einer Fahrbahn ist grundsätzlich möglich; es bedarf jedoch detaillierter Projektunterlagen für die endgültige Beurteilung. Die Leitung muss im Schadenfall zügig und ohne Behinderungen erreicht werden können. Stellflächen und Verkehrswege müssen für notwendig werdende Wartungs- und Reparaturarbeiten jederzeit räumbar und sperrbar sein. Anpflanzungen im unmittelbaren Leitungsbereich sind nicht gestattet. Ein horizontaler Abstand von mind. 2,50 m zwischen Stammachse von Bäumen und Außenhaut der Versorgungsanlage ist zu berücksichtigen. Spielgeräte sind außerhalb des Schutzstreifens der Leitungen zu errichten.

Die Höhenangaben in den Längenschnitten beziehen sich auf den Zeitpunkt der Verlegung – sowohl hinsichtlich der Ferngasleitung als auch der Kabelschutzrohranlage. Zwischenzeitliche Niveauänderungen wurden nicht nachgetragen. Die Erdüberdeckung der Kabelschutzrohre (KSR) beträgt bei Verlegung in der Regel mindestens 1 m, im Bereich von öffentlichen Wegen ca. 60 cm.

9 Rechtsgrundlagen

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 (Bundesgesetzblatt I S. 132) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256).

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

Es gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 24.11.2011 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nummer 1 vom 04.01.2012, Seite 1ff).

Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke

DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise", Ausgabe November 1989, in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung, Beuth Verlag, Berlin.

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

Systemechnitte zur Verdeutlichung der festgesetzten Gebäudehöhen:

