

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf 70455/04
Arbeitstitel: Thessaloniki-Allee in Köln-Kalk

A Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Wohnen

Innerhalb des mit „Wohnen“ festgesetzten Bereiches sind folgende Nutzungen zulässig

- Wohnungen,
- einzelne Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger in den Wohngebäuden,
- Tiefgarage.

1.2 Bedingte Festsetzung

Gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 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

2.1 Dachaufbauten

Gemäß § 16 Abs. 6 i. V. mit § 18 BauNVO wird festgesetzt, dass Dachaufbauten wie technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenhäuser auf bis zu 10 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 2,0 m überschreiten dürfen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten.

2.2 Grundflächenzahl

Im Baugebiet darf die zulässige Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 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.

3. Anordnung der Räume im Erdgeschoss

Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs sind im Erdgeschoss nur Nebenräume, Schlaf- und Badezimmer, Küchen sowie Gemeinschaftsräume (wie Kinderwagen- und Fahrradräume) zulässig.

4. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO wird innerhalb des Plangebietes festgesetzt, dass Stellplätze ausschließlich in unterirdischen Anlagen (Tiefgarage) zulässig sind.

5. Baugrenzen

Gemäß § 23 Abs. 2 und 3 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes Terrassen bis 1,5 m auf einer Breite von bis zu 3 m sowie Vordächer bis zu 0,5 m auf einer Breite bis zu 1,5 m über die Baugrenze vortreten können.

6. Festsetzungen zum Immissionsschutz

6.1 Lärmpegelbereiche

An den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1989, zu erwerben beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen zu treffen.

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

6.2 Fensterunabhängige Belüftung

Innerhalb des Plangebietes 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.

6.3 Lärmschutzwand

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet eine Lärmschutzwand mit einem Schalldämmmaß von 25 dB(A) zu errichten ist. Die Lage, Höhe und die Länge werden in der Planzeichnung festgesetzt.

Auf die festgesetzte Lärmschutzwand kann verzichtet oder von der Lage und der Ausdehnung der Lärmschutzwand abgewichen werden, wenn und soweit nachgewiesen wird, dass innerhalb des Plangebietes ein gleichwertiger Lärmschutz durch bautechnische Maßnahmen dauerhaft gewährleistet wird.

7. Natur und Landschaft

7.1 Pflanzmaßnahmen an der östlichen Plangebietsgrenze

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist entlang der Grenzbebauung der östlichen Plangebietsgrenze eine wechselnde Bepflanzung mit Hecken gemäß Artenliste 1 in 8 Blöcken mit einer Größe von 3-4 m mit je 4 Heckenpflanzen pro lfm sowie mit schlingenden Kletterpflanzen gemäß Artenliste 2 in 8 Blöcken in einem Abstand von 0,5 m in Reihe 5-7 Stück in Hochbeeten an Rankrohren (7-8 m) zu pflanzen.

Artenliste 1:

Heckenpflanzen	
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Acer campestre	Feldahorn
Qualität: mind. He, 2xv, mB, 150-175	

Artenliste 2:

Kletterpflanzen	
Wisteria sinensis	Chinesischer Blauregen
Wisteria floribunda	Japanischer Blauregen
Lonicera henryi	Immergrünes Geißblatt
Akebia quinata	Akebie, Klettergurke
Qualität: mind. Sol, 3xv, in Container, 100-150	

7.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (private Freiflächen) zu mindestens 70 % als gärtnerische Anlage (HJ5) mit Gehölzen, Bodendeckern und Rasen zu begrünen. Der Anteil von Rasen soll 50% der nicht überbaubaren Fläche nicht übersteigen.

7.3 Mindestüberdeckung Tiefgarage

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. 80 cm einschließlich Filter- und Drainschicht in einer Größe von 15 qm pro Baum zu modellieren.

7.4 Dachbegrünung

Flachdächer des obersten Geschosses sind zu mindestens 60 %, extensiv mit Sedumgesellschaften (DC 1 (NB 6243) bei einer Vegetationsschicht von mindestens 10 cm zu begrünen.

C Hinweise

Rechtsgrundlagen

- 1 Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- 2 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- 3 Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 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.

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.

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm), 26. August 1998, (GMBI Nr. 26/1998 S. 503).

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.

Artenschutz

Laut Artenschutzprüfung vom Oktober 2013 (Smeets Landschaftsarchitekten) ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG. Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen im Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September verboten. Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes sollten zum Schutz von Nist- und Brutstätten unter naturschutzfachlicher Aufsicht durchgeführt werden.

Immissionen

Das Plangebiet ist durch Straßen- sowie durch Einwirkungen von Lärmimmissionen gewerblicher Tätigkeit vorbelastet.

Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/Bonn

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/Bonn unterhalb des An- und Abflugsektors 14R, ca. 12.300 m vom Startbahnbezugspunkt entfernt. Bauvorhaben innerhalb des Plangebietes unterliegen den sich aus § 12 Luftverkehrsgesetz in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698) ergebenden Beschränkungen. Die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe liegt laut der Bezirksregierung Düsseldorf, Luftaufsicht bei 168,00 m ü. NN.

Begrünungsmaßnahmen

Die in Nr. 7 genannten 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, bekanntgemacht im Amtsblatt Nr. 1 vom 04.01.2012 zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a – c BauGB. Die betreffenden Grundsätze sind als Kürzel mit der Festsetzung gekennzeichnet.

Löschwasserversorgung

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 1600 l/min im Wohngebiet mind. 2 Stunden nachzuweisen. Der Nachweis der ausreichenden Löschwasserversorgung ist in Abstimmung mit dem örtlich zuständigen Wasserversorgungsunternehmen zu führen und der zuständigen Brandschutzdienststelle vor Baubeginn vorzulegen.

Kampfmittelbeseitigung

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

Altlastenstandort

Im Plangebiet befindet sich der im Kataster über Altlasten und altlastenverdächtige Flächen nachrichtlich geführte Altstandort mit der Nummer 80217_005. Hier wurden 2002 sämtliche Auffüllungen entfernt. Der Sanierungserfolg wurde durch Bodenuntersuchungen 2003 dokumentiert.