Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan-Entwurf 62482/02; Arbeitstitel: Erlenweg in Köln-Bickendorf

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet -WA 1 und WA 2-

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA 1 und WA 2) die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO ist im WA 2 im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss nur eine Kindertagesstätte zulässig.

2. höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im WA 2 in Wohngebäuden nur fünf Wohnungen zulässig.

3. Grundfläche des obersten Vollgeschosses

Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO wird die Grundfläche des obersten Vollgeschosses auf 2/3 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses eingeschränkt.

4. Dachaufbauten

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen über NHN durch technische Dachaufbauten, wie z. B. Lüftungsanlagen, Antennen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und/oder Fotovoltaik oder Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 2,0 m überschreiten dürfen, wenn die Überschreitung auf weniger als 20 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgt. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten.

5 Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind im WA 1 Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die im Plan festgesetzte zulässige Grundfläche durch die Grundflächen unterirdischer Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ 0,8 überschritten werden.

6 Lärmschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1989, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu treffen. Hierbei ist die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmer durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen bei Erfordernis (Beurteilungspegel nachts 0,5 m vor den Fenstern > 45 dB(A)) sicher zu stellen. Im Einzelfall ist die Minderung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zulässig, sofern im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden

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

7. Begrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB sind Grundstücksflächen, die nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen –hierzu gehört auch die Außenspielfläche der Kita- und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, als Vegetationsflächen wie folgt dauerhaft zu begrünen:

- Pflanzung von Gehölzen auf mindestens 25 % der Flächen (BB1/GH51),
- Anlage einer Grünanlage ohne Gehölzbestand auf den verbleibenden 75 % der Flächen,
- Tiefgaragen sind soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, mit mindestens 0,6 m Bodensubstrat zu überdecken und als Grünanlage anzulegen.
- Flachdächer sind zu mindestens 50 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen.

Für die Pflanzmaßnahmen gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 15. Dezember 2011 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 04. Januar 2012).

Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 und Absatz 4 BauO NRW wird folgendes festgesetzt:

1. Einfriedungen im WA 1
Im WA 1 sind Einfriedungen ausschließlich in Form von Hecken aus einheimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig.
2. Fahrradständer, Müll- und Wertstoffbehälter im WA 1 und WA 2
Fahrradständer sowie Müll- und Wertstoffbehälter sind gestalterisch einzufassen z.B. durch Hecken oder Mauern.
3. Satellitenschüssel bzw. Mobilfunkanlagen im WA 1 Und WA 2
Sattelitenschüsseln sind nur auf dem Dach zulässig.
Mobilfunkanlagen sind auf dem Dach nicht zulässig.

Hinweise

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. Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung (Hinweise 1 - 4).
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.
7. Das Plangebiet ist durch erhöhten Straßen- und Schienenverkehrslärm sowie Gewerbelärm vorbelastet.

8. Das Plangebiet liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Es wird eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche empfohlen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
9. Gemäß § 51 a Landeswassergesetz NW ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen vor Ort zu versickern.
10. 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 bereitgehalten.