

I. Textliche Festsetzungen

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im WA die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Mischgebiet (MI)

2.1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im **MI 1-3** die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2.2. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im **MI 2** die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wohngebäude nicht zulässig.

2.3. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im **MI 1-3** die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2.4. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist im **MI 1** eine gewerbliche Nutzung ab dem 2.OG nicht zulässig mit folgenden Ausnahmen:

In den Punkthäusern 1-4 sind in allen Vollgeschossen Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben zulässig.

2.5. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im **MI 3** die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die mit G bezeichneten Gebäude an der Friedrich-Ebert-Straße, an der Bahnstraße und an der Konrad-Adenauer-Straße.

3. Höhe baulicher Anlagen

3.1. Es werden Geländehöhen als Bezugshöhen festgesetzt. Die Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante der Attika (oberer Bezugspunkt) und auf die Geländehöhe (unterer Bezugspunkt). Die Geländebezugshöhen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB werden wie folgt festgesetzt:

- im WA mit 47,00 m ü. NHN,
- im MI 1 mit 46,20 m ü. NHN und
- im MI 2 und 3 mit 47,00 m ü. NHN.

3.2. Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile beziehungsweise bauliche Anlagen -zum Beispiel Antennen, Kamine und Lüftungseinrichtungen- um maximal 3 m überschritten werden wenn die Überschreitung in der Summe auf ein Drittel der Grundrissfläche des obersten Geschosses beschränkt bleibt. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten.

4. Nichtanrechenbarkeit von Garagengeschossen auf die Zahl der Vollgeschosse

Gemäß § 21 a Abs. 1 BauNVO sind die Garagengeschosse auf die Zahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

- 5.1. Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird im **MI 3** für die überbaubare Grundstücksfläche folgende Ausnahme festgesetzt:

Die Baugrenze kann durch das Vortreten von Balkonen, Gesimsen sowie Dachüberständen und Vordächern bis max. 2,00 m auf bis zu 50% der jeweiligen Fassadenlänge überschritten werden.

- 5.2. Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird im **MI 3** für die überbaubare Grundstücksfläche folgende Ausnahme festgesetzt:

Die Baugrenze kann im Erdgeschoss durch vorgebaute Terrassen oder Balkonen um bis zu 3 m auf maximal 50% der Gesamtlänge aller Fassaden des jeweiligen Gebäudes überschritten werden.

6. Abstandsflächenunterschreitung im MI

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird im MI 1-3 folgendes von der BauO NRW abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt:

- im MI 1 wird die Tiefe der Abstandfläche mit 0,25 H festgesetzt;
- im MI 2 und 3 wird die Tiefe der Abstandfläche mit 0,4 H festgesetzt.

7. Stellplatzanlagen und Garagen

- 7.1. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb des als Garage festgesetzten Bereichs (Ga) sind außerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Flächen Fahrradabstellplätze, Räume zur Abfallentsorgung, Lagerflächen, Technik- und Nebenräume bis zu einer maximalen Fläche von 30 % der Garagenfläche zulässig.

8. Nebenanlagen

- 8.1. Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig; Abstellplätze für Müllbehälter und Fahrräder sowie Tiefgaragenzüge und Lüftungseinrichtungen der Tiefgaragen sind hiervon ausgenommen.

9. Tiefgaragen

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

10. Begrünungsmaßnahmen / Maßnahmen für Natur und Landschaft

Begrünungsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB:

10.1. Dachbegrünung

Im MI 1 bis MI 3 und WA sind die Dachflächen –hiervon ausgenommen sind Dachterrassen–dauerhaft zu mindestens 50%, mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm betragen.

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind über der Dachbegrünung zulässig.

10.2. Begrünung von Tiefgaragen und Garagengeschossen

Die nicht überbaubaren Flächen auf Tiefgaragen und Garagengeschossen sind mindestens zu 60 % zu begrünen. Die Begrünung kann anteilig bis maximal 30% der Begrünungsfläche durch Wasserflächen ersetzt werden. Die Vegetationstragschicht von Tiefgaragen ist in einer Stärke von insgesamt mindestens 80 cm herzustellen. Die Vegetationstragschicht der Garagengeschosse ist in einer Stärke von mindestens insgesamt 50 cm herzustellen. Bei der Anpflanzung von Bäumen beträgt die Höhe der Vegetationstragschicht (bei Tiefgaragen und Garagengeschossen) insgesamt mindestens 100 cm.

10.3. Begrünung der Vorzonen

Die Vorzonen –die nicht überbaren Flächen zwischen M 4 und GFL bzw. rückwärtigen Baugrenzen an der Bahnstraße- sind zu mindestens 50 % gärtnerisch zu gestalten. Darüber hinaus sind auf diesen Flächen insgesamt mindestens 10 Bäume (BF41) als Einzelstandorte zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.4. Begrünung MI 1

- M1: Auf 50 % der Gesamtfläche sind einheimische und standortgerechte Sträucher (BB1) zu pflanzen. Die bestehenden Bäume sind als Überhälter mit weiteren 10 einheimischen Laubbäumen (BF31) zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten.
- M2: Auf 50 % dieser Flächen sind Rasenflächen (EA31) anzulegen. Auf weiteren 10% der Flächen sind Strauchpflanzungen (BB1) vorzusehen.
- M3: Auf 60 % dieser Flächen sind Rasenflächen (EA31) anzulegen. Diese können anteilig bis maximal 40 % durch Wasserflächen ersetzt werden. Ferner sind auf diesen Rasenflächen mindestens 10 Bäume (BF41) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.5. Begrünung zentraler Bereich MI 3

- M4: Auf 50% dieser Flächen sind Rasenflächen (EA31) anzulegen. Des Weiteren sind auf 10% dieser Rasenflächen Strauchpflanzungen (BB1) herzustellen. Ferner sind auf diesen Flächen mindestens 10 Bäume (BF41) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- M5: Auf 70% dieser Flächen sind Rasenflächen (EA31) anzulegen. Diese können anteilig bis maximal 50% durch Wasserflächen ersetzt werden. Auf den Rasenflächen sind mindestens 4 Bäume (BF41) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

10.6. Bäume in Stellplatzanlagen

Im Bereich der Stellplatzanlagen ist je angefangene 4 Stellplätze mindestens 1 Baum (BF41) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

11. Schallschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im Plangebiet 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.

Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn

im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird.

11.1. Anordnung von Schlaf- und Kinderzimmern

Schlaf- und Kinderzimmer sind nur in dem Bereich zulässig, in dem der Beurteilungspegel ≤ 70 dB(A) beträgt. Dies ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

11.2. Fensterunabhängige Belüftung

Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Außenpegel über 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

11.3. Balkone und Loggien

Für Balkone und Loggien, die einen Beurteilungspegel > 62 dB(A) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der v. g. Beurteilungspegel nicht überschritten wird. Dies kann beispielsweise durch entsprechende Verglasungen geschehen. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

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

II. Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

1. Müllsammelbehälter, Abstellflächen für Fahrräder

Abstellplätze für Müllsammelbehälter sowie Stellplätze und Abstellflächen für Fahrräder sind einzuhausen, mit Mauern oder Gabionen einzufrieden, oder mit standortheimischen Hecken (BB1) zu umpflanzen. Die so gestalteten Anlagen können in die Grundstückseinfriedungen integriert werden.

2. Dächer

Als Dachform wird im gesamten Plangebiet das Flachdach mit einer Dachneigung von maximal 5° festgesetzt. Hiervon ausgenommen ist die straßenseitige Bebauung des WA 1.2, hier sind auch Satteldächer zulässig.

3. Werbeanlagen und Wegeleitsysteme

- 3.1 Überall in Plangebiet sind an den Wänden von Gebäuden mit zulässiger gewerblicher Nutzung Werbeanlagen in Form eines Schriftzuges aus Einzelbuchstaben oder als Signet unterhalb der jeweils obersten Vollgeschoßdecke zulässig. An sonstigen Wänden oder über den Dachflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.
- 3.2 Im Bereich der Zufahrten und Eingänge von gewerblich genutzten Gebäuden sind Stelen bis zu einer maximalen Höhe von 5 m zulässig.
- 3.3 Pylone sind im Plangebiet ausgeschlossen.
- 3.4 Ein Wegeleitsystem für das Quartier ist nur in einer einheitlichen Gestaltung zulässig.

4. Satellitenschüssel und Mobilfunkanlagen

- 4.1 Satellitenschüsseln sind nur auf dem Dach zulässig;
- 4.2 Mobilfunkanlagen sind auf dem Dach unzulässig.

III. Hinweise

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 90) 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. 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 Bebauungsplanes außer Kraft.
7. Das Plangebiet ist durch die Lärmimmissionen des örtlichen Straßen- und Schienenverkehrs belastet.
8. Innerhalb des Plangebietes ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen die Archäologische Bodendenkmalpflege bei der Stadt Köln einzuschalten.
9. Innerhalb des Plangebietes ist mit Kriegsaltlasten zu rechnen. Es liegt ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militärreinrichtungen des 2. Weltkriegs vor (Bombenblindgänger). Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.
9. Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt. Entsprechendes gilt für die Standorte zu pflanzender Straßenbäume.
10. Es liegt eine Artenschutzprüfung II (ASPII) des Gutachterbüros "Dirk Ferber" vom Juli 2014 vor. Als Ergebnis der ASP II sind 10 bis 20 Fledermauskästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für die Zerstörung von Quartieren der Zwergfledermaus an geeigneten Standorten anzubringen. Zur Vermeidung der Tötung von Individuen nicht planungsrelevanter Brutvögel darf die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern nur außerhalb der Brutzeit, d. h. in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar, erfolgen. Im Hinblick auf das Tötungsverbot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG dürfen Abbrucharbeiten an den Gebäuden, in denen der Gutachter Wochenstuben der Zwergfledermaus nachgewiesen hat, nicht in der Zeit vom 15. Mai bis 31. August erfolgen.
11. 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 Deutz, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.
12. Teile des Plangebietes liegen im Überschwemmungsgebiet des 100-jährlichen bzw. 200-jährlichen Hochwasserereignisses des Rheins (entsprechend 11,30 m bzw. 11,90 m am Kölner Pegel). Bei der Planung von technischen Versorgungseinrichtungen sind die Auswirkungen von aufsteigendem Grundwasser sowie einer Überflutung zu berücksichtigen.

Zur Schadensvermeidung ist es erforderlich, in den Gebäuden Objektschutz herzustellen. Das heißt z. B. Öltanks, Gasuhren, Heizung, Strom- und Telefonversorgung sind entsprechend hochwassersicher zu installieren.

Der Ausschluss von Kellern ist im Bebauungsplan auf der Grundlage des BauGB nicht möglich. Dennoch erscheint es wegen der Hochwasserproblematik sinnvoll, auf einen ausgebauten Keller zu verzichten. Gleichzeitig wird auf die besondere Bauweise für Keller und die Gefahren durch Überflutung und Auftrieb der Gebäude bei Hochwasser hingewiesen. Vorgesehene Tiefgaragen sind flutbar auszubilden, damit sie im Hochwasserfall als Retentionsraum dienen.