

ANLAGE 3

Textliche Festsetzungen nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)

zur Änderung des Bebauungsplanes 67419/08

Arbeitstitel: Raderthalgürtel (neu) in Köln-Zollstock, 1. Änderung

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch unterirdische Garagen mit ihren Zufahrten

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche unterirdischer Garagen mit ihren Zufahrten im Allgemeinen Wohngebiet WA bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden darf.

2.2 Dachaufbauten

Gemäß § 16 Abs. 6 i. V. m. § 18 BauNVO wird festgesetzt, dass Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe auf bis zu 20 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses durch Dachaufbauten, wie haustechnisch notwendige Dachaufbauten, Treppeneinhausungen zur Erschließung von Dachterrassen, Aufzugsüberfahrten oder Treppenhäuser und Befestigungselemente der Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und/oder Photovoltaik bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig sind. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß der Überschreitung von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten. Von diesem Maß des Zurücktretens sind Aufzugsüberfahrten und Treppenhäuser ausgenommen.

3. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet WA festgesetzt, dass Stellplätze ausschließlich innerhalb der festgesetzten Tiefgarage (TG) zulässig sind. Innerhalb der Tiefgarage (TG) sind außerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Flächen Lagerflächen, Technik- und Nebenräume sowie Abstellplätze für Fahrräder gemäß § 51 BauO NRW bis zu einer maximalen Fläche von 30% der verbleibenden Tiefgaragenfläche zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

4.1 Ausschluss bzw. Beschränkung von Nebenanlagen

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen als Nebenanlagen ausschließlich Be- und Entlüftungsanlagen sowie Treppenanlagen für Tiefgaragen zulässig sind.

5. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

5.1 Verkehrslärm

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche zu treffen. Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Schallschutzmaßnahmen können im Einzelfall gemindert werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

Fensterunabhängige Belüftung

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

Balkone und Loggien

Für Balkone und Loggien, die einen Beurteilungspegel > 62dB(A) im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese Maßnahmen muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Beurteilungspegel nicht überschritten wird. 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.

5.2 Gewerbelärm

Lärmschutzmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird für die Fassaden entlang der festgesetzten Baulinie im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt, dass schutzbedürftige Räume gemäß DIN 4109 nicht zulässig sind.

Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts 0,5 m vor dem geöffnetem Fenster des schutzbedürftigen Raumes nachgewiesen wird.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB sind Grundstücksflächen, die nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, als Vegetationsflächen wie folgt dauerhaft zu begrünen:

6.1 Vegetationsflächen

Tiefgaragen (TG) sind soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 80 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht auszubilden. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist die Vegetationstragschicht mit einer Stärke von mindestens 120 cm auf einer Mindestfläche von 5 m² und durchwurzelbaren Seitenflächen zu modellieren.

Die Erdabdeckung ist mit Tiefgaragensubstrat einschließlich Drainage auszuführen.

6.2 Dachbegrünung

Die Dachflächen oberhalb des 4. Obergeschosses (V) sind extensiv mit Magerrasen – DC 3 (NB6244) – oder Sedumgesellschaften – DC 1 (NB6243) zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm zuzüglich Filter und Drainschicht betragen. Ausgenommen von der Dachflächenbegrünung sind Dachaufbauten, wie haustechnisch notwendige Dachaufbauten, Treppeneinhausungen zur Erschließung von Dachterrassen, Aufzugsüberfahrten oder Treppenhäuser und Befestigungselemente der Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und/oder Photovoltaik sowie Dachterrassen und Attika. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind über der Dachbegrünung zulässig.

Für die Pflanzmaßnahmen gilt die Anlage der 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).

6.3 Baumpflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB wird das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wie folgt festgesetzt:

Einzelbäume

Im Plangebiet sind mindestens 30 standortgerechte einheimische Bäume – GH741 (BF31) zu pflanzen, davon mindestens 10 Bäume mit natürlichem Bodenanschluss.

7. Geh- und Fahrrechte

7.1 Geh- und Fahrrecht

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung mit GF gekennzeichnete Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr zu belasten ist.

7.1 Gehrecht

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird festgesetzt, dass die in der Planzeichnung mit G gekennzeichnete Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten ist.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Dachform

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauO NRW wird festgesetzt, dass ausschließlich Flachdächer zulässig sind. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° gelten als Flachdächer.

Ausschluss von Staffelgeschossen

Gemäß § 9 Abs. 4 i.V.m. § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauO NRW wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet WA oberhalb des jeweils in der Planurkunde festgesetzten obersten Vollgeschosses keine Staffelgeschosse zulässig sind.

C HINWEISE

Rechtsgrundlagen

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
3. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
4. Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
5. 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.
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.

Immissionen

Das Plangebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen vorbelastet.

Boden

Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes, der Bundes-Bodenschutzverordnung und Altlastenverordnung und des Landesbodenschutzgesetzes NRW sind zu beachten.

Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes ist mit Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen wird eine Überprüfung auf Kampfmittel durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf empfohlen (Aktenzeichen: 22.5-3-5315000-396/06 und 22.5-3-5315000-498/15).

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der geplanten Wasserschutzzone III B des geplanten Wasserschutzbereiches Hürth-Efferen.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt im Extremhochwasser-Bereich (500jährliches Hochwasserereignis) außerhalb des gesetzlichen Überschwemmungsgebietes des Rheins.

Grundwasserstand

Innerhalb des Plangebietes liegt der Grundwasserhöchststand bei circa 42,0 m ü. NHN.

Niederschlagswasser

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) besteht keine Pflicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

Denkmalschutz

Bei Erdingriffen sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) – die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden – zu beachten.

Artenschutzprüfung

Laut artenschutzrechtlicher Vorprüfung vom 13.08.2015 (RMP Stephan Lenzen 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.

Baumschutzsatzung

Gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung – BSchS) vom 01.08.2011 sind Ersatzpflanzungen bzw. Ersatzgeldzahlungen für im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällende Bäume zu leisten, soweit diese Bäume nicht bereits im Bebauungsplanverfahren bei der Bewertung und Bilanzierung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt wurden.