

## **Textliche Festsetzungen nach § 3 Absatz 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

**zur Aufstellung des Bebauungsplanes 71376/03**

**Arbeitstitel: Innenentwicklung Heidelweg in Köln-Sürth**

---

### **A Textliche Festsetzungen**

#### **1. Maß der baulichen Nutzung**

##### **1.1 Gebäudehöhen**

Gemäß § 16 Absatz 2 Nr. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden für die Bebauung im reinen Wohngebiet folgende Gebäudehöhen festgesetzt:

- 59,00 m ü. NHN als Höchstgrenze für die II-geschossige Bebauung.

Bei Flachdächern ist der oberste Abschluss der Wand (Dachaufkantung) der obere Bezugspunkt. Bei Pultdächern gilt der Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der obersten Dachhaut als oberer Bezugspunkt. Im Bereich von Dachterrassen gilt die Brüstungsoberkante als oberer Bezugspunkt.

##### **1.2 Dachaufbauten**

Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch Dachaufbauten - wie haustechnische Anlagen, Aufzugüberfahrten und Treppenhäuser - um bis zu 1,50 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 Gebäudekante zurücktreten.

#### **2. Stellplätze und Garagen**

Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen (St, TGa) zulässig.

Gemäß § 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO dürfen die Oberkanten der Tiefgaragen maximal 1,5 m (inklusive Erdüberdeckung) über die natürliche Geländeoberfläche nach § 2 Abs. 4 BauO NRW hinausragen.

Müllsammelplätze und Fahrradabstellanlagen sind in den Tiefgaragen zulässig.

#### **3. Überbaubare Grundstücksflächen**

Gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 in Verbindung mit Absatz 2 Satz 3 BauNVO werden im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche folgende Festsetzungen getroffen:

- Die Baugrenzen der II-geschossigen Bebauung können durch Balkone bis maximal 2,00 m und durch Terrassen bis maximal 3,00 m überschritten werden.
- Balkone dürfen maximal bis zur halben Fassadenbreite die Baugrenzen überschreiten.
- Terrassenüberdachungen und Wintergärten dürfen die Baugrenzen nicht überschreiten.

## **4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Anpflanzung und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung**

### **4.1 Dachbegrünung**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB sind Flach- und Pultdächer (ausgenommen Flächen für technische Aufbauten) extensiv zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 8 cm auszubilden, zuzüglich Filter- und Drainschicht. Photovoltaik Elemente sind über der Dachbegrünung zulässig.

### **4.2 Vegetationsflächen oberhalb der Tiefgaragen**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB sind die nicht durch Gebäude überbauten Bereiche von Tiefgaragen zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Nebenanlagen wie zum Beispiel Zuwegungen, Müllstandplätze und Fahrradabstellanlagen. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 0,8 m zuzüglich Filter- und Drainschicht auszubilden. Die Flächen sind mit Scherrasen (HM 1/PA112) einzusäen und mit standortgerechten Sträuchern BB1 (GH 441) und Bäumen zu bepflanzen. Für die Pflanzung von Bäumen erster Ordnung ist eine Vegetationstragschicht von 1,2 m, für Bäume zweiter Ordnung von 1,5 m vorzunehmen, jeweils zuzüglich Filter- und Drainschicht. Das durchwurzelbare Substratvolumen muss mindestens 30 m<sup>3</sup> je Baumstandort betragen.

### **4.3 Anpflanzung von Bäumen**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB sind innerhalb der Planstraße mindestens sieben Bäume (BF 31/GH 741) zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können aus verkehrstechnischen sowie aus ver- und entsorgungstechnischen Gründen im Straßenraum verschoben werden.

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a BauGB sind weitere drei Bäume (BF 31/GH 741) innerhalb der im Plangebiet festgesetzten Spielfläche sowie weitere sieben Bäume (BF 31/GH 741) in den nicht unterkellerten Bereichen im Plangebiet zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden

## **B Gestalterische Festsetzungen**

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 und Abs.4 BauO NRW werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

### **1. Dachform**

Es sind nur Flach- und Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 5 Grad zulässig.

### **2. Einfriedungen**

Einfriedungen entlang öffentlicher und privater Verkehrsflächen (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht [GFL]) sind nur in Gestalt von Laubhecken oder transparenter Zäune (zum Beispiel Stabgitter- oder Holzlattenzäune) mit hinterpflanzten heimischen Laubhecken zulässig.

Einfriedungen entlang öffentlicher und privater Verkehrsflächen (GFL) sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig.

## **C Hinweise**

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S.1722). Von der Überleitungsvorschrift des § 245c Absatz 1 Satz 1 BauGB wird Gebrauch gemacht.
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
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 2 bis 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 Profil der festgesetzten Verkehrsflächen im Bereich des Bebauungsplanes ist nur zur Information vermerkt.
8. Vom Kampfmittelbeseitigungsdienst wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Hierzu wird um eine Terminabsprache für einen Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf gebeten.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird vom Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

9. Das Römisch-Germanische-Museum/Archäologische Denkmalpflege ist zur Durchführung baubegleitender Untersuchungen bei den Erschließungsmaßnahmen einzubinden. Im Falle archäologischer Bodenfunde und -befunde ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NW das Römisch-Germanische-Museum/Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln, Roncalliplatz 4, Telefon 0221 221-22304, Telefax 0221 221-24030, als zuständiges Fachamt unverzüglich zu informieren. Die Fundstelle ist bis zur Begutachtung durch das Fachamt in unverändertem Zustand zu erhalten.
10. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Hochkirchen. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.
11. Das Plangebiet liegt im potenziellen Überschwemmungsbereich des 100-jährlichen Hochwasserereignisses des Rheins (entsprechend 11,30 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, zum Beispiel Öltanks, Gasuhren, Heizung, Strom- und Telefonversorgung sind entsprechend hochwassersicher zu installieren.

Der Ausschluss von Kellern ist im Bebauungsplan auf Grundlage des Baugesetzbuches nicht möglich. Dennoch erscheint es aufgrund 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 auszuführen, damit sie im Hochwasserfall als Retentionsraum dienen können.

12. Im Plangebiet liegt bei einem Starkregenereignis eine Überflutungsgefährdung vor. Bau-  
maßnahmen im Plangebiet sind mit den Stadtentwässerungsbetrieben abzustimmen.
13. Das Niederschlagswasser ist gemäß § 44 Landeswassergesetz von Grundstücken, die nach  
dem 01. Januar 1996 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen  
werden, nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen.
14. Durch das Gutachterbüro Lomb aus Bonn wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP)  
vom 16.12.2014 erstellt. Hiernach ist nicht mit einer Verletzung der artenschutzrechtlichen  
Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG durch die Realisierung des geplanten Vorhabens zu  
rechnen. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG sind nicht erfor-  
derlich. Zur Vermeidung der Verletzung des Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1  
BNatSchG durch die Zerstörung von Vogelnestern mit Jungtieren und Eiern ist die Beseiti-  
gung von Sträuchern und Bäumen in der brutfreien Zeit vom 01. Oktober bis 28. Februar ei-  
nes jeden Jahres vorzunehmen. Rodungsarbeiten innerhalb dieses Zeitraumes sind zum  
Schutz von Nist- und Brutstätten unter naturschutzfachlicher Aufsicht durchzuführen.
15. Für die festgesetzten Biotoptypen (Kürzel) gelten die Grundsätze zur gestalterischen Umset-  
zung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß der Anlage zur Satzung der Stadt Köln  
zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a - 135c BauGB vom 15.12.2011  
entsprechend. Die Satzung wurde im Amtsblatt der Stadt Köln Nummer 01 vom 04.01.2012  
veröffentlicht.
16. DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen  
des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung gelten-  
den Fassung anzuwenden und werden beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Ka-  
taster, Plankammer, Zimmer 06.E 05, Stadthaus Deutz, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln,  
während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten. Entsprechendes gilt für die  
Kölner Sortimentsliste vom 28.08.2008.