

## **Textliche Festsetzungen**

### **zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 64494/02**

#### **Arbeitstitel: Autohaus Robert-Perthel-Straße in Köln-Longerich/ -Bilderstöckchen**

---

## **A Textliche Festsetzungen**

### **1 Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 BauGB in Verbindung mit § 12 Absatz 3 BauGB wird folgendes festgesetzt:

#### **1.1 Autohaus/Kfz-Reparaturwerkstatt**

Im mit „Autohaus/Kfz-Reparaturwerkstatt“ festgesetzten Bereich sind folgende Nutzungen zulässig:

Ausstellungs-/Verkaufsflächen für Kfz-Handel einschließlich Zubehör,

Büroflächen mit Nebenräumen,

Kfz-Reparaturwerkstätten,

Stellplätze.

#### **1.2 Autohaus/Parkpalette**

Im mit „Parkpalette“ festgesetzten Bereich sind folgende Nutzungen zulässig:

Errichtung von maximal 5 Parkebenen (Zufahrtsebene plus 4 Parkdecks) als Neuwagenlager sowie für Kunden- und Mitarbeiterstellplätze.

## **2 Dachaufbauten**

### **2.1 Autohaus/Kfz-Reparaturwerkstatt**

Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile beziehungsweise bauliche Anlagen – zum Beispiel Antennen, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter, Photovoltaikanlagen – überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 3,00 m in der Höhe; der Flächenanteil der Überschreitungen darf insgesamt 15 % je Dachfläche nicht übersteigen.

Die vorgenannten Bauteile und Anlagen müssen vom Rand der baulich zugeordneten Dachfläche mindestens so weit zurücktreten, wie sie selbst hoch sind.

### **2.2 Autohaus/Parkpalette**

Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO dürfen die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile beziehungsweise bauliche Anlagen – zum Beispiel Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenhäuser – überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 3,00 m in der Höhe; der Flächenanteil der Überschreitungen darf insgesamt 15 % je Dachfläche nicht übersteigen.

Die festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf die Umwehrung der obersten Parkebene.

### 3 Stellplätze

Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO sind ebenerdige Stellplätze ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 4 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 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 Lärmpegelbereichen 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.

### 5 Begrünungsmaßnahmen gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 a BauGB

Sämtliche Pflanzungen und sonstigen Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

#### 5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- **Maßnahme 1 (M1):** Parallel zur Heinrich-Pesch-Straße ist eine Fläche mit Bodendeckern anzulegen.
- **Maßnahme 2 (M2):** Anpflanzung von mindestens 3 großkronigen, 3 mittelkronigen und 5 kleinkronigen Bäumen (GH741/BF31).
- **Maßnahme (M3):** Anpflanzung von 1 mittelkronigen und 5 kleinkronigen Bäumen (GH741/BF31).

#### 5.2 Stellplatzbegrünung

Innerhalb der mit St festgesetzten Flächen entlang der Heinrich-Pesch-Straße ist je 5 Stellplätze ein mittelkroniger Baum (GH741/BF31) zu pflanzen.

#### 5.3 Dachbegrünung

Die Dachflächen des Autohauses/Kfz-Reparaturwerkstatt sind extensiv mit Sedumgesellschaften (NB6243/DC 1) zu begrünen. Ausgenommen von der Dachflächenbegrünung sind haustechnisch notwendige Dachaufbauten, wie Antennen, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter. Die Vegetationstragschicht muss mindestens 10 cm zuzüglich weiterer technisch erforderlicher Schichten (z.B. Drain- und Filterschichten) betragen.

#### 5.4 Baumpflanzungen

Im Knotenbereich Ruth-Hallensleben-Straße/Heinrich-Pesch-Straße ist ein großkroniger Baum (GH741/BF31) und im Knotenbereich Ruth-Hallensleben-Straße/Robert-Perthel-Straße sind 2 mittelkronige Bäume (GH741/BF31) zu pflanzen. (siehe Planzeichnung)

#### 5.5 Fassadenbegrünung – Parkpalette -

Die Fassaden der Parkpalette, die an die Fläche „M2“ angrenzen, sind mit selbstkletternden Pflanzen zu begrünen. Je nach Ausführung sind Rankhilfen vorzusehen.

## **B Gestalterische Festsetzungen**

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

### **1 Dachform**

Im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von maximal 5° zulässig.

### **2 Einfriedungen**

Einfriedungen sind ausschließlich in Form von Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig.

### **3 Werbeanlagen und Wegweiser**

Es sind ausschließlich folgende Werbeanlagen und Wegweiser zulässig:

- Logos an den Gebäudefassaden,
- eine freistehende Werbeanlage (Werbepylon) innerhalb des entsprechend festgesetzten Baufensters,
- maximal 4 Wegweiser mit einer maximalen Höhe von 2,5 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Sichtflächen sind nicht zulässig.

### **4 Müllstandort**

Müllstandorte müssen eingehaust werden.

## **C HINWEISE**

- 1 Laut Artenschutzprüfung Stufe 1 und Brutvogelerfassung vom Kölner Büro für Faunistik vom 28.06.2017 ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Im Rahmen der avifaunistischen Untersuchung konnten keine planungsrelevanten Brut- und Gastvögel nachgewiesen werden.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen zu treffen:

Die Beseitigung von Vegetation muss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, d.h. außerhalb des Zeitraums 1. März bis 30. September.

Falls die Beseitigung von Vegetation innerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September stattfinden soll, ist vorab eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Individuen sowie Fortpflanzungs- und Ruhestätten von wildlebenden Vogelarten rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden bei Umsetzung der Planung nicht verletzt, sofern die genannten Vermeidungsmaßnahmen Berücksichtigung finden. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG sind nicht erforderlich.

- 2 Das Plangebiet ist bereits vollständig von Kampfmitteln geräumt. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

- 3 Im Bereich des Grundstücks können archäologische Bodenfunde aus römischer Zeit auftreten. Im Zuge der Neubebauung sind baubegleitende archäologische Überwachungen auf der Grundlage von §§ 15 und 16 DSchG NW erforderlich.
- 4 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.

#### D Rechtsgrundlagen

- 1 Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- 2 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- 3 Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- 4 Es gilt die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256).
- 5 Für die Rechtsgrundlagen unter 1–4 gelten jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassungen.
- 6 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).
- 7 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.