

Textliche Festsetzungen

Zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 58485/02

Arbeitstitel: Zum Dammfelde in Köln-Widdersdorf

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO, § 12 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Gemäß § 12 Abs. 3a BauNVO sind im Plangebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 18, 19 und 20 BauNVO)

2.1 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist der obere Bezugspunkt für die Bemessung der maximalen Gebäudehöhe der obere Abschluss der Attika (höchster Punkt) des obersten Geschosses.

2.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO dürfen Dachaufbauten in Form von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie sowie Treppenhäuser, Aufzugüberfahrten, Lichtkuppeln und sonstige technische Dachaufbauten im gesamten Plangebiet die in der Planzeichnung festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhen um bis zu 1,0 m überschreiten.

2.3 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie durch oberirdische Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch nicht überdachte, unmittelbar an Gebäude angebaute Terrassen sowie durch untergeordnete Gebäudeteile (wie z.B. Balkone, Fluchttreppen oder Erker) um bis zu maximal 3,0 m überschritten werden.

4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

4.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Kfz-Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen innerhalb der mit „TGa“ gekennzeichneten Flächen sowie oberirdisch in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

5. Mit Gehrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ist die zeichnerisch mit der Bezeichnung „G“ festgesetzte Fläche mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

6. Photovoltaik-Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

- 6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie auf mindestens 50 % der Dachflächen von Gebäuden zu errichten.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 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 Lärmpegelbereichen zu treffen.

Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 8.1 Unterbaute Flächen sind, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wege- und Platzflächen, Spielflächen und sonstigen Nebenanlagen (z.B. notwendige techn. Anlagen, Lüftungsanlagen, Treppenaufgänge) überbaut werden, dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist im Bereich von Anpflanzungen mit Rasen, Bodendeckern, Sträuchern und Hecken in einer Stärke von mindestens 70 cm zzgl. Filter- und Drainschicht auszubilden. Die Vegetationstragschicht ist im Bereich von Baumpflanzungen in einer Stärke von mindestens 1,20 m zzgl. Filter- und Drainschicht auszubilden.

- 8.2 Für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind ausschließlich heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Es sind mindestens folgende Mindest-Pflanzqualitäten zu berücksichtigen:

Strauchhecken (BB1/GH 411): 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm

Schnithecken (BD3/GH 412): 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-100 cm

Bäume 2. und 3. Ordnung (BF31/GH7 41): Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stamm-Umfang 18-20 cm

- 8.3 Nicht überbaubare und unbebaute Flächen (einschließlich Tiefgaragendecken) sind gärtnerisch zu gestalten sowie dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO)

1. Einfriedungen

Einfriedungen sind bis maximal 1,50 m Höhe in Form von Hecken und/oder Stabgitterzäunen ohne Verblendung und ausschließlich in Verbindung mit einer Heckenpflanzung zulässig. Offene Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,0 m auch ohne Hecke zulässig. Sichtschutzwände an Terrassen sind bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m Höhe zulässig. Einfriedungen in Form von Mauern sind unzulässig.

III. HINWEISE

1. Die im allgemeinen Wohngebiet anfallenden Niederschlagswässer sind gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 44 Landeswassergesetz (LWG NRW) zu beseitigen. Schmutzwasser und potenziell belastetes Niederschlagswasser ist per Einleitung in das Schmutzwassernetz zur zentralen Klärung zu beseitigen.
2. Im Falle archäologischer Bodenfunde ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) die Archäologische Bodendenkmalpflege bei der Stadt Köln einzuschalten.
3. Im Falle von Kampfmittelfunden sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
4. Fäll- und Rodungsarbeiten in den Gehölzbeständen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG sowie gemäß der Artenschutzrechtlichen Kurzeinschätzung (ASP Stufe I) (ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, 27.06.2018) nur im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres zulässig.
5. Das Plangebiet befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet des Wasserwerkes Weiler der RheinEnergie AG (Gebietsnummer 490616), Zone III B. Die Schutzbestimmungen der „Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlagen Weiler und Worringen/Langel“ vom 21.10.1991 der Bezirksregierung Köln sind einzuhalten.
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.

IV. RECHTSGRUNDLAGEN

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. 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 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).
4. Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. 2018 S.421).
5. Für die Rechtsgrundlagen 1 bis 4 gelten jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung (Hinweise 8-11).
6. Für die Pflanzmaßnahmen gilt die Anlage der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen vom 15. Dezember 2011 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 04. Januar 2012).