

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 66498/03

Arbeitstitel: Kirchenzentrum Derfflingerstraße in Köln-Weidenpesch

A Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3 BauGB wird folgendes festgesetzt:

~~–Kirchenzentrum–~~

Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Kirche und Glockenturm,
- Gemeinderäume einschließlich Büroräume,
- dreigruppige Kindertagesstätte und
- Wohnungen.

2 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen als Höchstgrenze festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Attika oder wenn keine Attika hergestellt wird die Oberkante des Gebäudes.

3 Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird für die überbaubare Grundstücksfläche folgende Ausnahme festgesetzt:

Die Baugrenze im Gartengeschoß (1. Untergeschoß) darf innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs durch Terrassen bis maximal 3,0 m überschritten werden.

4 Stellplätze

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Kfz-Stellplätze, Carports und Garagen nur in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5 Begrünungsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sämtliche Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

5.1 Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens 4 Bäume BF 31 (GH 741) zu pflanzen.

5.2 Dachbegrünung

Die Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung DC1 / DC3 (NB6243 / NB6244) zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm zuzüglich Filter- und Dränschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind technische Aufbauten auf maximal 20% der Dachfläche. Photovoltaikmodule sind über der Dachbegrünung zulässig. Von der Dachbegrünung ausgeschlossen ist der Glockenturm.

Die vorstehenden Kürzel innerhalb der Begrünungsfestsetzungen beziehen sich auf die Anlage zur Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB vom 15. Dezember 2011. In dieser Anlage sind mit der Angabe von Kürzeln allgemein gültige Qualitätsmaßstäbe für Begrünungsmaßnahmen der Stadt Köln formuliert (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 04. Januar 2012).

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

Einfriedungen

Grundstücksbegrenzende Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig.

Standorte für Abfallbehälter und Wertstofftonnen

Standorte für Abfallbehälter und Wertstofftonnen sind einzuhausen oder einzugrünen.

Satellitenschüssel bzw. Mobilfunkanlagen

Satellitenschüsseln sind nur auf dem Dach zulässig.

Mobilfunkanlagen sind auf dem Dach nicht zulässig.

Dachform

Gebäude sind mit einem Flachdach mit einer maximalen Dachneigung von 5° zu errichten.

C HINWEISE

Artenschutz

Laut Artenschutzprüfung Stufe 1 vom Kölner Büro für Faunistik vom 11.12.2017 ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen sind folgende Maßnahmen zu treffen:

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es im Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Sind innerhalb dieses Zeitraumes Rodungsarbeiten erforderlich, ist vor deren Aufnahme in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Köln durch einen Fachgutachter nach besetzten Nestern zu suchen und bei deren Auffinden die Rodungstätigkeit sofort einzustellen.

Sollte der Abriss des Gebäudekomplexes zur Aktivitätszeit der Fledermäuse (ab März / April) erfolgen, ist noch eine morgendliche Einflugkontrolle (Schwärmkontrolle) durchzuführen.

Artenschutzrechtliche Regelungen erfolgen im Abbruch- bzw. Baugenehmigungsverfahren.

Ersatzpflanzungen für die Fällung der unter die Baumschutzsatzung fallenden Bäume

Die Pflanzung der unter der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 festgesetzten Bäume ist auf den Ausgleich (Ersatzpflanzungen) für die Fällung der unter die Baumschutzsatzung der Stadt Köln vom 01.08.2011 fallenden Bäume anrechenbar.

Kampfmittel

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern/Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Bauarbeiten (ca. 6 Wochen) ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf unter der Benennung des Aktenzeichens 22.5-3-5315000-28/17/ sowie der Bebauungsplan-Nr. einzuschalten.

Boden und Altstandorte

Es wurde eine Abfall- und verwertungstechnische Überprüfung von Bodenaushub für natürliche Böden und Auffüllungen durchgeführt (Büro GEO CONSULT vom 14.02.2017 und 02.08.2018).

Hierbei wurden Auffüllungen in einer Tiefe zwischen 0,25 und 2,9 m erbohrt, welche Beimengen an Schlacke, Beton und Ziegelbruch enthalten.

Folgende Maßnahmen sind bei den Bauarbeiten zu berücksichtigen:

- Bauarbeiten mit Bodeneingriff sind fachgutachtlich zu begleiten und in Gutachten darzustellen.
- Der Verbleib von Auffüllungsbereichen / belasteten Bodenbereichen im Bereich des Planungsvorhabens ist in geeigneter Form zu dokumentieren. Durch den Fachgutachter ist nachzuweisen, dass von diesen Bodenbereichen keine Gefahr oder Beeinträchtigung für die Grundstücksnutzer oder die Umwelt ausgeht.
- Sofern nicht durch Oberbodenuntersuchungen gemäß BBodSchV die Unbedenklichkeit des Bodens nachgewiesen wird, ist im Bereich geplanter Grün-, Garten- oder Kinderspielflächen ein Bodenaustausch der oberen 35 cm oder ein Bodenauftrag von einer mindestens 35 cm dicken Schicht aus nachweislich unbelastetem Boden vorzunehmen. Als zusätzliche Sicherungsmaßnahme wird die Einbringung eines Geotextils empfohlen.

Sämtliche Maßnahmen sind mit dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Abteilung Untere Bodenschutzbehörde und Grundwasserschutz, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln abzustimmen.

Regelwerke

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.

Rechtsgrundlagen

- 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 § 245 c BauGB wird Gebrauch gemacht.
- 2 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- 3 Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- 4 Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen –Landesbauordnung 2018- (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW S. 421).

Für die Rechtsgrundlagen unter 2–4 gelten jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassungen.

- 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.