

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan 73370/04

Arbeitstitel: Nördlich Wielermaar in Köln-Porz-Zündorf, 1. Änderung

Textliche Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im allgemeinen Wohngebiet die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO werden für Gebäude folgende Traufhöhen (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) als Höchstgrenze, bezogen auf die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und jeweiligem Baugrundstück (Gehweghinterkante, Oberkante Mischverkehrsfläche) festgesetzt:

Bei	I-geschossiger Bebauung	+ 4,25 m
Bei	II-geschossiger Bebauung	+ 7,0 m
Bei	III-geschossiger Bebauung	+ 10,0 m

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) werden für Gebäude folgende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

Geänderte textliche Festsetzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 Baugesetzbuch (BauGB) werden für Gebäude folgende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

Das Gesamtschalldämmmaß ($R'_{w, res}$) der Umfassungsbauteile (Außenwände, Dächer, Außentüren und Fenster) von Aufenthaltsräumen muß für die bestehende Bebauung - entlang der Schmittgasse Haus Nr. 74 - 98 und entlang der Wahner Str. Haus Nr. 35 - 57 mindestens 45 dB und für die übrige Bebauung mindestens 30 dB betragen (s.a. DIN 4109).

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind die Dächer der Garagen zu begrünen. Die Dachkonstruktion muß dazu geeignet sein, eine Substratschicht von mindestens 8 cm Stärke aufzunehmen. Im Baugenehmigungsverfahren ist nachzuweisen, daß die vorgenommene Bepflanzung geeignet ist, innerhalb von zwei Jahren nach Bauertigstellung eine vollständige Dachbegrünung zu gewährleisten. Überdachte Stellplätze sind mit rankenden bzw. kletternden Pflanzen zu begrünen.

Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO kann die festgesetzte GFZ in dem als WA 1 bezeichneten Bereich, um die Flächen notwendiger Stellplätze/Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden.

Interne Ausgleichsmaßnahme A1

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB wird im Plangebiet folgende interne Ausgleichsmaßnahme A1 festgesetzt: Umwandlung von Grünfläche in das Zielbiotop „naturnah ausgestaltete Parkanlage mit Einzelbäumen, Gehölzen und Langgraswiese“ (PA11/HM) auf 132 m² und dauerhafter Erhaltung dieser.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahme

Gemäß § 9 Absatz 1a Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 1a Absatz 3 Satz 3 BauGB wird die gesamte interne Ausgleichsfläche A1 (132m²) der durch die 1. Änderung festgesetzten Verkehrsflächen zugeordnet.

Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. v. m. § 81 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) wird folgendes festgesetzt:

1. zulässig sind nur Gebäude mit Satteldächern (SD) mit einer Dachneigung von 35° - 40°. Von dieser Festsetzung sind ausgenommen eingeschossige Gebäude, Nebenanlagen und Garagen.
2. Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur zulässig, wenn ihre Gesamtbreite die Hälfte der Gebäudebreite nicht überschreitet und ein Abstand von mindestens 1,25 m zur Giebelseite bzw. zur gemeinsamen Haustrennwand eingehalten wird.
3. Die Dachgauben dürfen nicht direkt aus der Fassade entwickelt werden, sondern müssen insgesamt innerhalb der Dachfläche liegen. Ausnahmen hiervon sind möglich, wenn die Breite der Dachgaube ein Viertel der Gebäudebreite nicht überschreitet.
4. Je vier private Stellplätze ist eine Robinie (*Robinia pseudacacia*, 3 mal verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 20 - 25 cm) zu pflanzen. Die Bäume sind auf der Stellplatzanlage gleichmäßig zu verteilen.

Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden folgende Festsetzungen nachrichtlich übernommen:

1. Wasserhaushaltsgesetz (WHG), der Planbereich liegt innerhalb der festgesetzten Schutzzone III A des Wasserwerkes Zündorf.
2. Doppel-Produktenleitung der Fa. Messer Griesheim.
Die sich in den entsprechenden Schutzabständen ergebenden Beschränkungen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Altlast Nr. 71402, Bereich mit Verfüllungen und Bodenbelastungen (Bodenaushub und Bauschutt) und baugrundtechnischen Besonderheiten.

Bei Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen im Bereich der Altlast Nr. 71402 ist das Amt für Umweltschutz der Stadt Köln zu informieren.

Aushubarbeiten sind von einem vom Amt für Umweltschutz zu benennenden Gutachter zu begleiten. Der Nachweis der ordnungsgemäßen Ablagerung von Aushubmassen ist vorzulegen.

Wegen erhöhter CO₂-Gehalte im Boden ist Vorsicht geboten, bei Arbeiten in Baugruben. Auf die Vorschriften der Berufsgenossenschaften wird hingewiesen.

Amt für Umweltschutz, Gürzenichstraße 6 - 16 , 5000 Köln 1 (Gliederungsplan der Stadtverwaltung von 1992)

Hinweise:

1. Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehende Rechtssetzungen auf Grund des Preuß. Fluchtlinien Ges. von 1875, des

Aufbau Ges. NW und des BBauG treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.
3. Das Profil der festgesetzten Verkehrsflächen im Bereich des Bebauungsplanes ist nur zur Information vermerkt.