

## Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) Nr. 61483/02 Arbeitstitel: Seeadlerweg in Köln-Vogelsang

---

### A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 – 3 BauGB)

#### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 1.1 **Ausschluss von Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind alle im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### 1.2 **Bedingte Festsetzung**

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs. 3a Satz 1 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

#### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

##### 2.1 **Maximale Gebäudehöhe (§ 16 BauNVO)**

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird für die IV-geschossige Bebauung im allgemeinen Wohngebiet (WA) eine maximale Höhe baulicher Anlagen von 64,5 m über NHN als Höchstgrenze festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Attika.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen - z.B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter - auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 1,20 m für notwendige Absturzsicherungen und Geländer, ansonsten 3,00 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30% nicht übersteigen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten; das gilt nicht für notwendige Absturzsicherungen und Geländer.

##### 2.2 **Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)**

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann im allgemeinen Wohngebiet (WA) die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

#### 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

##### 3.1 **Bauweise**

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt: Im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen bauliche Anlagen länger als 50 m sein.

### 3.2 überbaubare Grundstücksfläche

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

Die Baugrenzen der IV-geschossigen Bebauung im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen durch Terrassen, Balkone und Vordächer bis max. 2,00 m, durch Treppenhäuser und Erker bis maximal 1,50 m überschritten werden. Dabei darf in der Summe ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite je Geschoss nicht überschritten werden.

### 4 Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 12 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) Kfz-Stellplätze nur unterhalb der festgesetzten Geländeoberfläche innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Tiefgaragenflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Treppenhäuser, Lager-, Abstell-, Technik- und sonstige Nebenräume sowie Stellplätze für Fahrräder bis zu einem Flächenanteil von insgesamt 20 % zulässig.

### 5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### 5.1 Lärmschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin).

Die Zuordnung zwischen den dargestellten Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub> dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80 <sup>a</sup>

<sup>a</sup> Für maßgebliche Außenlärmpegel L<sub>a</sub> > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Ergänzung: Es handelt sich um dB(A)-Werte

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich oder ein niedriger maßgeblicher Außenlärmpegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

## **5.2 Schlaf- und Kinderzimmer**

Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

## **5.3 Balkone und Loggien**

Für Balkone und Loggien, die einen Gesamtbeurteilungspegel aus dem Verkehr (Straßen-, Schienen- und Flugverkehr) > 62 dB(A) im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Gesamtbeurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

## **6 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen und Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)**

### **6.1 Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

#### **6.1.1 Dachbegrünung**

Die Flachdächer des obersten Dachabschlusses der beiden Hauptbaukörper im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind auf mindestens 60 % ihrer Fläche mit einer extensiven Dachbegrünung DC1/DC3 (NB6243/NB6244) zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Photovoltaik Elemente sind über der Dachbegrünung zulässig.

*Zur Erläuterung der vorgenannten Kürzel – siehe Hinweis Nr. 9 (Satzung Kostenerstattungsbeträge)*

#### **6.1.2 Begrünung von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche**

- a) Der obere Abschluss der Tiefgarage (TGa) bzw. der unterirdischen Gebäudeteile, soweit diese nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, sind zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer mindestens 60 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich einer Filter- und Drainschicht (BD3/GH412; EA31/LW41112) auszubilden.
- b) Auf dem oberen Abschluss der Tiefgarage (TGa) sind mindestens 9 klein- bis mittelkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung) mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 120 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 25 m<sup>3</sup> pro Baum betragen (BF41/GH742).

*Zur Erläuterung der vorgenannten Kürzel – siehe Hinweis Nr. 9 (Satzung Kostenerstattungsbeträge)*

#### **6.1.3 Begrünung des Plangebiets**

- a) Die Grundstücksflächen, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, sind zu begrünen (BD3/GH412; EA31/LW41112).

- b) Außerhalb der unter- bzw. überbauten Flächen sind mindestens 3 mittelkronige Bäume (Bäume 1. Ordnung) mit natürlichem Bodenanschluss zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 25 m<sup>3</sup> pro Baum betragen (BF31/GH741).

*Zur Erläuterung der vorgenannten Kürzel – siehe Hinweis Nr. 9 (Satzung Kostenerstattungsbeträge)*

## **6.2 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB sind innerhalb der „Flächen mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern“ die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Der Stammumfang von Ersatzbaumpflanzungen (BF31/GH741) muss dabei mindestens 18/20 cm betragen.

*Zur Erläuterung der vorgenannten Kürzel – siehe Hinweis Nr. 9 (Satzung Kostenerstattungsbeträge)*

## **7 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Gemäß § 9 Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird als Höhenlage für das allgemeine Wohngebiet eine Höhe von 49,0 m ü. NHN festgesetzt. Geringfügige Abweichungen sind zur Neigung des Geländes für die Oberflächenentwässerung zulässig. Darüber hinaus sind Über- bzw. Unterschreitungen der festgesetzten Höhe der Geländeoberfläche bis zu 0,90 m durch Treppen- und Rampenanlagen sowie durch Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.

## **B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW werden folgende örtliche Bauvorschriften festgesetzt:

### **1 Dachform, Dachaufbauten**

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5 Grad gelten als Flachdächer.

### **2 Einfriedungen**

Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Straßen sowie Einfassungen von Mietergärten sind nur als standortgerechte, intensiv beschnittene Hecken (BD3/GH412) sowie als Draht- und Stabgitterzäune mit hinterpflanzten Hecken bis zu einer Höhe von jeweils 1,2 m über der Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 4 BauO NRW 2018 zulässig.

Für Zugänge bzw. Zufahrten dürfen die Heckenpflanzungen unterbrochen werden.

*Zur Erläuterung der vorgenannten Kürzel – siehe Hinweis Nr. 9 (Satzung Kostenerstattungsbeträge)*

### **3 Müll- und Wertstoffbehälter**

Abstellplätze für Müllsammelbehälter sind in Gestalt von Müllboxen einzuhausen oder als Unterflurcontainer auszuführen.

### **4 Stellplatzanzahl**

Im Plangebiet sind mindestens 68 Kfz-Stellplätze und maximal 72 Kfz-Stellplätze herzustellen.

Im Plangebiet sind mindestens 246 Fahrradstellplätze, davon mindestens 8 für Lastenfahrräder herzustellen.

## **C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)**

### **1 Wasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt innerhalb der aufgrund § 51 WHG festgesetzten Wasserschutzzone III-B des Wasserwerkes Köln-Weiler. Die genehmigungspflichtigen Tatbestände und Verbote der Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

## **D HINWEISE**

### **1 Rechtsgrundlagen**

- Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421).

### **2 Lärmimmissionen**

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs und durch Gewerbelärm vorbelastet.

### **3 Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes sind archäologische Bodenfunde nicht ausgeschlossen. Werden bei Bodeneingriffen archäologische Bodenfunde entdeckt, ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) das Römisch-Germanische Museum/Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln unverzüglich zu informieren.

### **4 Versickerung von Niederschlagswasser**

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die Untere Wasserbehörde bei der Stadt Köln einzuschalten.

Das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und privaten Spielflächen soll in einer Rigole im nordwestlichen Bereich des Plangebietes versickert werden.

### **5 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Auf dem städtischen Grundstück in der Gemarkung Lövenich, Flur 48, Flurstück 430 wurde im Rahmen des Ökokonto „Grünzug West“ folgende externe Ausgleichsmaßnahme im Herbst 2019 durch die Stadt Köln hergestellt.

Maßnahme MA1: Anlage einer Glatthaferwiese mit Strauchgruppen, Baumgruppen und Einzelbäumen (EA1/BB1/BF31)

Eine Teilfläche von 1.368 m<sup>2</sup> des oben bezeichneten Flurstücks wird den Eingriffen im Plangebiet zugewiesen, womit diese vollständig kompensiert werden.

Zur Erläuterung der vorgenannten Kürzel – siehe Hinweis Nr. 9 (Satzung Kostenerstattungsbeiträge)

## **6 Artenschutz**

Laut Artenschutzprüfung von Büro naturgutachten oliver tillmanns, 07.04.2021, Dipl.-Biol. Oliver Tillmanns, ergeben sich unter Beachtung der Beschränkungen für Fällung, Rodung und Räumung (Buchstaben a) und b)) keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG.

- a) Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es im Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September eines jeden Jahres verboten, Bäume, Hecken, 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.
- b) 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 und Fledermausquartieren zu suchen und bei deren Auffinden die Rodungstätigkeit sofort einzustellen.

## **7 Kampfmittelbeseitigungsdienst**

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern / Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Bauarbeiten (circa 6 Wochen) ist das Amt für öffentliche Ordnung, Gliederungsnummer 322/40 (allgemeine Ordnungsangelegenheiten) unter der Benennung des Aktenzeichens 22.5-3-5315000-854/17 sowie der Bebauungsplan-Nummer einzuschalten. Die Anfrage kann per E-Mail an [kampfmittel@stadt-koeln.de](mailto:kampfmittel@stadt-koeln.de) erfolgen.

## **8 Baumschutzsatzung**

Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung – BSchS) vom 01. August 2011 (Amtsblatt Nr. 34 vom 17. August 2011)

## **9 Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen**

Die verwendeten Kürzel innerhalb der Begrüpfungsfestsetzungen beziehen sich auf die Anlage zur Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB vom 15. Dezember 2011 (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 4. Januar 2012). In dieser Anlage sind mit der Angabe von Kürzeln allgemein gültige Qualitätsmaßstäbe für Begrüpfungmaßnahmen der Stadt Köln formuliert.

## **10 DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendende Regelwerke**

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und 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.

## **11 Starkregenereignis**

Notwendige Maßnahmen gegen schädliche Folgen von Starkregenereignissen sind im Rahmen eines Überflutungsnachweises im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Im Plangebiet liegt bei einem Starkregenereignis gemäß der „Starkregen-Gefahrenkarte“ der Stadtentwässerungsbetriebe Köln (StEB) eine Überflutungsgefährdung vor. Baumaßnahmen im Plangebiet sind vor deren Ausführung mit den Stadtentwässerungsbetrieben Köln abzustimmen.

## **12 Öffentlich geförderter Wohnungsbau**

Gemäß des Kooperativen Baulandmodells der Stadt Köln in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2017 ist der Planbegünstigte verpflichtet, 30% der Geschossfläche Wohnen im öffentlichen geförderten Segment gemäß der jeweils aktuellen Wohnraumförderrichtlinie des Landes NRW zu errichten.