

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Nr. 71504/05
Arbeitstitel: Von-Ketteler-Straße in Köln-Höhenhaus

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, Anlagen für Verwaltungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Gebäudehöhen

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen mit 46 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

2.2 Überschreitung der Gebäudehöhen

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch bauliche Anlagen wie z.B. Antennen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und/ oder Fotovoltaik, Aufzugsüberfahrten oder Lüftungseinrichtungen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitung beträgt 2,00 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.

3 Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

3.1 Nebenanlagen

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen sowie auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ist innerhalb der Fläche mit der Kennzeichnung BHKW die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes zulässig.

3.2 Stellplätze und Carports

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Carports nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Tiefgaragen und Garagen sind nicht zulässig.

4 Versorgungsleitung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind Telekommunikations- sowie sonstige Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen

5 Geh- Radfahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- 5.1** Die mit **L** bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gemäß Planeintrag zu belasten.
- 5.2** Die mit **G** bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß Planeintrag zu belasten.
- 5.3** Die mit **GF** bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß Planeintrag zu belasten.

6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind im WA folgende Begrünungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten:

Zur Erläuterung der nachfolgend genannten Kürzel – siehe Hinweis Nr. 5

6.1 Pflanzfläche B

In der festgesetzten Pflanzfläche B das Anpflanzen von Strauchhecken BB 1 (GH 411) aus standortgerechten Heckenpflanzen

In der festgesetzten Pflanzfläche B ist jeweils mindestens ein Baum BF 41 (GH 742) anzupflanzen.

6.2 Begrünung der nicht überbauten privaten Grundstücksflächen

Die Begrünung der Grundstücksflächen, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, mit Gräsern HH 7 (BR132), Stauden und/oder Sträuchern BB 1 (GH 51).

Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt mindestens 10 Bäume BF 41 (GH 742) als Einzelstandorte zu pflanzen.

6.3 Private Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünfläche sind auf 70 % ihrer Fläche Rasenflächen EA 31 (LW 41112) anzulegen sowie mindestens 11 Bäume BF 41 (GH 742) als Einzelstandorte zu pflanzen.

6.4 Dachbegrünung

Die Flachdächer der Gebäude im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie Nebenanlagen, Carports und Müllstandorte sowie Fahrradabstellplätze sind mit einer extensiven Dachbegrünung DC1 / DC3 (NB 6243/ NB 6244) zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 10 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und technische Aufbauten, die auf maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche zulässig sind. Photovoltaikmodule sind über der Dachbegrünung zulässig.

Bestimmung der maximal zulässigen Neigung des Flachdachs – siehe gestalterische Festsetzungen Nr. 9.1.

6.5 Baumpflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.

7 Erhalt von schutzwürdigen Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

8 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

8.1 Schallschutzmaßnahmen 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 LPB und den maßgeblichen Außenlärmpegel ergibt sich aus nachfolgender Tabelle:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel La dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80*
	*Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 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 LPB an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

8.2 Belüftung

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

8.3 Außenwohnbereiche

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.

9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauO NRW

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

Zur Erläuterung der nachfolgend genannten Kürzel – siehe Hinweis Nr. 5.

9.1 Dachform

Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5 Grad gelten als Flachdächer.

9.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen (z.B. Standorte für Abfallbehälter, Fahrradabstellplätze) sind nur zulässig, wenn sie durch standortgerechte Pflanzen eingehaust oder eingefriedet werden

9.3 Einfriedungen / Pflanzfläche A

Einfriedungen sind ausschließlich in Gestalt von Stabgitterzäunen mit hinterpflanzten Hecken oder Hecken aus einheimischen Laubgehölzen BB 1 (GH 411) bis zu einer Höhe von 1,80 m über der Geländeoberfläche gemäß § 2 Absatz 4 BauO NRW zulässig.

Im Bereich der festgesetzten Pflanzfläche A sind Einfriedungen ausschließlich in Gestalt von Hecken aus einheimischen Laubgehölzen BB 1 (GH 411) bis zu einer Höhe von max. 1,60 m über der Geländeoberfläche gemäß § 2 Absatz 4 BauO NRW zulässig.

9.4 Stellplatzbegrünung

Innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche ist für je vier angefangene Kfz-Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum BF 41 (GH 742) zu pflanzen. Die einzelnen Bäume sind auf der Stellplatzanlage in gleichmäßigen Abständen zu verteilen.

9.5 Befestigung von Wegen und Straßen

Die Befestigung der Wege, auch innerhalb der privaten Grünflächen, sowie der Stellplätze und Carports sind wasserdurchlässig (z.B. Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zu gestalten.

B NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / KENNZEICHNUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Abschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

Wasserschutz

Auf der Grundlage des § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch Verordnung festgesetztes Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Köln-Höhenhaus.

C HINWEISE

1. Rechtsfolgen

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.

2. Rechtsgrundlagen

- 1 Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1772). Von der Überleitungsvorschrift des § 245c BauGB wird Gebrauch gemacht.
- 2 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).
- 3 Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- 4 Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW S. 421).

Für die Hinweise 2 bis 4 gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung.

3. Lärm- und Luftschadstoffimmissionen

Das Plangebiet ist durch überhöhte Lärm- und Luftschadstoffimmissionen vorbelastet.

4 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).

5 Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

Die verwendeten 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 (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 04. Januar 2012). In dieser Anlage sind mit der Angabe von Kürzeln allgemein gültige Qualitätsmaßstäbe für Begrünungsmaßnahmen der Stadt Köln formuliert.

6 Artenschutz

Laut Artenschutzprüfung des Büros für Artenschutz und Avifaunistik, Dr. Andreas Skibbe aus November 2016, aktualisiert im August 2020, ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG.

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen im Zeitraum zwischen 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.

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.

Zum Schutz der Zwergfledermaus sollen potentielle Quartiere (z. B. Baumhöhlen) wenige Tage vor den Rodungen auf Vorkommen geprüft werden bzw. die möglichen Quartiere vorher verstopft werden. Die Prüfungen auf das Vorhandensein der Fortpflanzungsstätten vor den Baumfällungen und das Versetzen der vorhandenen Vogelniststätten sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen.

7 Kampfmittelbeseitigungsdienst

Innerhalb des Plangebietes 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 Benennung des Aktenzeichens 22.5-3-5315000-195/16/ sowie der Bebauungsplan-Nummer einzuschalten. Die Anfrage kann per E-Mail an kampfmittel@stadt-koeln.de erfolgen.

8 Denkmalschutz

Im Falle archäologischer Bodenfunde und Befunde ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) die Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln einzuschalten.

9 DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendende Regelwerke

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 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 Deutz, Willy-Brandt Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

10 Starkregenereignis

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.

11 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Zur Erläuterung der nachfolgend genannten Kürzel – siehe Hinweis Nr. 5.

In einem städtebaulichen Vertrag werden Regelungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes festgehalten. Dabei handelt es sich zum Beispiel um die Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahmen.

Auf dem Grundstück an der „Von-Galen-Straße“ in der Gemarkung Dünnwald, Flur 61, Flurstück 1034 werden folgende externe Ausgleichsmaßnahmen –eA1- für Eingriffe in dem Baugebiet hergestellt:

Maßnahme eA1: Anlage einer Streuobstwiese mit Hochstämmen HK 21 (LW331) auf 3.000 m² des Flurstücks 1034, Flur 61, Gemarkung Dünnwald.

Die Durchführung und Kostentragung der Maßnahme eA1 in Bezug auf die Eingriffe durch das festgesetzte allgemeine Wohngebiet (WA) sowie der Planstraßen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

12 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Gemäß des Kooperativen Baulandmodells der Stadt Köln in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2014 ist der Planbegünstigte verpflichtet, 30 % der Geschossfläche Wohnen im öffentlich geförderten Segment gemäß der jeweils aktuellen Wohnraumförderrichtlinie des Landes NRW zu errichten. Dies wird zwischen der Stadt Köln und der Vorhabenträgerin im städtebaulichen Vertrag geregelt.