Bebauungsplan-Entwurf 67447/22
Arbeitstitel: Südliche Sternengasse in Köln - Altstadt/Süd
Textliche Festsetzungen

I.
Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 - 3 BauGB

1. Festsetzungen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB) über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten oder bestimmter Arten von Vergnügungsstätten (§ 9 Abs. 2b BauGB)

Gemäß § 9 Absatz 2b BauGB wird festgesetzt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Vergnügungsstätten, wie Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros sowie Nachtlokale jeglicher Art, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, einschließlich Sexshops mit Videokabinen sowie Swingerclubs nicht zulässig sind.

2. Flächen/Teilflächen/Teile baulicher Anlagen für
a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) i.V.m. 25 b) BauGB sind im Bebauungsplangebiet folgende Begrünungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten:

1. Die Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung DC1 / DC3 (NB6243 / NB6244) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm zuzüglich einer Filter- und Drainageschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und technische Aufbauten, die auf maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche zulässig sind. Photovoltaik- und / oder Solarthermie-Elemente sind über der Dachbegrünung zulässig.

   Zur Erläuterung der vorgenannten Kürzel – siehe Hinweis Nr. 9.

2. Die Fassadenbegrünung der Wandflächen von Gebäuden ab einer Größe von 30 m² mit Ausnahme von Fenstern, Türen und Lüftungseinrichtungen sowie von Wänden, soweit diese grenzständig zu Privatgrundstücken errichtet werden, mit einer Kletterpflanze mit Bodenanschluss je laufendem Meter Wand bei Selbstklimmern bzw. mit einer Kletterpflanze je 2 laufenden Metern Wand bei Rank- und Schlingpflanzen. Bei Rank- und Schlingpflanzen ist eine

Kletterhilfe vorzusehen. Vertikale und horizontale Flächen der Außenwände zwischen Fenstern, die eine Breite von 1,0 m überschreiten, sind mit entsprechenden Rankhilfen zu versehen, um linear wachsenden Pflanzen Wachstumsmöglichkeiten zu bieten.

Diese Festsetzung gilt für Wände von Gebäuden mit Türen und Fenster

3. Die Fassadenbegrünung der geschlossenen Wandflächen von Gebäuden ab einer Größe von 50 m² mit Ausnahme von Lüftungseinrichtungen sowie von Wänden, soweit diese grenzständig zu Privatgrundstücken errichtet werden, mit einer Kletterpflanze mit Bodenanschluss je laufendem Meter Wand bei Selbstklimmern bzw. mit einer Kletterpflanze je 2 laufenden Metern Wand bei Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen. Bei Rank- und Schlingpflanzen ist eine Kletterhilfe vorzusehen.

Diese Festsetzung gilt für Wände von Gebäuden ohne Türen und Fenster

4. Ausnahmsweise kann von einem Bodenanschluss der Fassadenbegrünung abgesehen werden, wenn andere wandgebundene Maßnahmen zur direkten Fassadenbegrünung wie etwa baulich integrierte Pflanzkästen mit automatischer Bewässerung zu einer gleichwertigen Bepflanzung führen

5. Ausnahmen von der Begrünungspflicht sind zulässig für Wandflächen, bei denen im bauordnungsrechtlichen Verfahren nachgewiesen wird, dass:

   - eine bodengebundene Begrünung aus wegerechtlichen Gründen rechtlich unzulässig ist (insbesondere bei Versagung des erforderlichen Gestattungsvertrages durch den Straßenbaulastträger),
   - die für die Pflanzung erforderliche Aufgrabung des öffentlichen Straßenraums aus sicherheitstechnischen Gründen oder wegen des Vorrangs unterirdischer Versorgungsleitungen von den Leitungsträgern abgelehnt wird,
   - durch die Pflanzung oder die Beeteinfassung die verkehrsübliche Mindestgehwegbreite (gemäß den örtlichen Richtlinien, mindestens jedoch eine barrierefreie Restgehwegbreite von 1,80 Metern) unterschritten würde

   und

   ein Zurückspringen der Fassadenfläche zur Herstellung eines Pflanzbeetes sowie die Umsetzung von Maßnahmen gemäß Ziffer a) 4. bauordnungsrechtlich oder technisch nicht möglich sind beziehungsweise zu unverhältnismäßigen wirtschaftlichen Härten führen wurden.

b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

1. Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Baumstandorte sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

2. Für die in der Planzeichnung mit den Ziffern 1 – 3 bezeichneten Bäume im Kreuzungsbereich Neuköllner Straße / Cäcilienstraße werden folgende Schutzradien festgelegt: Baum 1: 12,5 m; Baum 2: 10 m und Baum 3: 9 m. In den vorgenannten Schutzradien sind alle Handlungen untersagt, die zu Beschädigungen der Bäume führen oder ihr weiteres Wachstum beeinträchtigen, insbesondere ist der Bereich über alle Geschosse von Bebauung freizuhalten. Das Verbot schließt vorgenannte Handlungen im Wurzelbereich mit ein. Der in der Planzeichnung eingezeichnete Radius des Schutzbereiches gilt ab Stammmitte des jeweiligen Baumes.

3. Ersatzpflanzungen erfolgen nach den Standards der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträge nach §§ 135a-135c BauGB.

II.
Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW 2018 werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

1. Werbeanlagen

a) Werbeanlagen sind, ausgenommen solche die unter Buschstabe c) fallen, nur an den straßenseitigen Gebäudefassaden zwischen Erdgeschoss und Fensterunterkante des 2. Obergeschosses zulässig.

b) Die jeweilige Werbeanlage darf grundsätzlich nur bis 1,5 m² zusammenhängende Fläche beanspruchen, es sei denn, es handelt sich um einen Schriftzug aus Einzelbuchstaben, der auf der Wandfläche angebracht ist und eine maximale Höhe von 0,8 m nicht überschreitet.

c) Oberhalb der Fensterunterkante des 2. Obergeschosses und unterhalb der Traufkante dürfen an der Stätte der Leistung pro Gebäudefront und gewerblichem Nutzer nur jeweils ein Schriftzug und/oder Signet aus Einzelbuchstaben mit einer maximalen Höhe von 0,8 m angebracht werden.

d) Werbeanlagen oberhalb der Traufkante zum Beispiel auf Dachflächen sowie an Pylonen sind nicht zulässig.

e) Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig. Einschließlich deren Befestigungen und Beleuchtungen dürfen diese Werbeanlagen maximal 0,25 m von der jeweiligen Wandfläche vortreten. Ein Überschreiten der tatsächlichen Wandhöhe durch die Oberkante der Werbeanlage ist nicht zulässig

f) Werbeanlagen müssen so angeordnet werden, dass sie Fensterflächen weder teilweise noch vollständig verdecken.

g) Schriftzüge und sonstige Werbeanlagen dürfen nur waagerecht oder nur senkrecht angebracht werden. Sie müssen so gestaltet sein, dass sie ein ruhiges Erscheinungsbild bieten und dass weder durch mechanische, elektronische oder sonstige Kraft noch durch wechselnde Lichteffekte oder Farbe optisch wahrnehmbare Bewegungen entstehen.

h) Werbeanlagen an Brückenanlagen, Böschungsmauern, Einfriedigungen, Erkern, Balkonbrüstungen und Schornsteinen sind untersagt.

III.
Hinweise

1. Artenschutz

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) Sollte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September die Beseitigung o. g. Vegetationsstrukturen zwingend erforderlich sein und eine Legalausnahme gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 zutreffen, so ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) hinzuzuziehen. Die ÖBB muss sicherstellen, dass die Beseitigung der o. g. Vegetationsstrukturen keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auslöst. Diesbezüglich muss die ÖBB die zu beseitigenden Vegetationsstrukturen frühestens zwei Tage vor Beginn der Arbeiten auf Besatz durch besonders geschützte Arten untersuchen. Erst nach erfolgtem Negativnachweis und Freigabe durch die ÖBB darf mit den Arbeiten begonnen werden. Die Ergebnisse der ÖBB sind zu protokollieren. Das Protokoll ist der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Köln unaufgefordert vorzulegen.

c) Transparente und / oder spiegelnde Baustoffe der Außenfassade sind so zu gestalten und / oder mit Vogelschutzmarkierungen zu versehen, dass sie für Vögel als Hindernis erkennbar sind.

Vollumfängliche Sicherungspflicht (Vollbemusterung) bei:
Eckverglasungen (Glaselemente, die über eine Gebäudeecke führen), transparente Absturzsicherungen (z. B. Glasgeländer), transparente Verbindungsgänge. Diese Glaselemente sind vollumfänglich gegen Vogelschlag zu sichern.

Partielle Sicherungspflicht (Teilbemusterung) bei:
Glaselemente, die größer als 5 m² sind: Bodentiefe Fenster (Fenster, deren Unterkante sich weniger 0,90 m über dem begehbaren Boden befindet); Fensterbänder oder Fensterreihen (zusammenhängende Verglasungsflächen). Diese Glaselemente sind dahingehend zu sichern, dass der verbleibende ungeschützte Bereich die Größe von 5 m² nicht überschreitet. Beispielsweise können bodentiefe Fenster im unteren, nicht Sichtbereich erkennbar gemacht werden.

Technische Anforderungen:
Zulässig sind nur Sicherungsmaßnahmen (Muster/Markierungen), die nach dem Stand der Wissenschaft eine Anflugwahrscheinlichkeit von unter 10 % aufweisen. Die Markierungen sind von außen auf die

Glaselemente aufzubringen oder es sind gleichwertige, positiv getestete Produkte auf anderen Glasebenen zu verwenden. Der Außenreflexionsgrad der verwendeten Verglasung darf maximal 8 % (bzw. maximal 15 % bei Isolierverglasung) betragen.

d) Zur Minimierung von negativen Auswirkungen auf nachtaktive Tiere (insbesondere Insekten, Fledermäuse) sind permanent angebrachte Außenleuchten ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen und der sonstigen Sicherung von Grundstücken einschließlich deren Gebäuden zulässig. Insofern sind bei der Beleuchtung des Geländes Leuchtmittel mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich (maximal UV-Licht-Anteil 0,02 %) maximal 2.700 Kelvin Farbtemperatur zulässig.

   Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad C nicht überschreiten. Die Lichtquellen sollten weder über die Horizontale hinaus nach oben hin noch zur Seite abstrahlen. Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind Lampen insgesamt möglichst niedrig aufzustellen. Die Beleuchtungsdauer und Beleuchtungsintensität sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (smarte Beleuchtungssteuerung wie Nachtabsenkung bzw. Einsatz von Bewegungsmeldern).

2. Baumschutzsatzung

a) 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 18.Juli 2023 (Amtsblatt Nr.54 vom 02. August 2023).

b) Gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung – BSchS) vom 18.Juli 2023 (Amtsblatt Nr. 54 vom 02. August) sind Ersatzpflanzungen bzw. Ersatzgeldzahlungen für im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällende Bäume zu leisten, soweit diese Bäume nicht bereits im Bebauungsplanverfahren bei der Bewertung und Bilanzierung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt wurden.

3. Bodenschutz

Die Vorschriften der §§ 6-8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

4. 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.

5. Denkmalschutz

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

b) Direkt angrenzend an das Plangebiet befinden sich folgende geschützte Denkmäler: Geschäftshaus Gürzenichstraße 2 / Hohe Straße 41-53, Gebäude Hohe Straße 24-28, Hohe Straße 10, Kölner Dom (Plangebiet liegt innerhalb Pufferzone Kölner Dom und Stadtsilhouette). In der weiteren Umgebung befinden sich eine Vielzahl von geschätzten Gebäuden.

   Alle Denkmäler sind sowohl substanziell und in Ihrem Erscheinungsbild als auch in ihrem Wirkungsraum (Umgebungsschutz) zu schützen, im Rahmen dieses Umgebungsschutzes besteht Erlaubnispflicht gemäß §9 Abs. 1b) DSchG NRW.

6. DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendende Regelwerke

DIN-Vorschriften, sonstige private Regelwerke sowie die Kölner Sortimentsliste, 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.

7. 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.

8. Rechtsgrundlage

a) Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

b) Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

c) Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

d) Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421).

e) Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung

9. Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

Die verwendeten Kürzel innerhalb der Begrünungsfestsetzungen beziehen sich auf die Anlage zur Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen 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.