

I HINWEISE:

Es gilt das Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

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.

Lärm, Erschütterung, Körperschall

Das Plangebiet ist durch Lärm-, Erschütterungs- und Körperschallimmissionen aus dem Schienenverkehr der Stadtbahntrasse vorbelastet.

Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B Höhenhaus. Die Schutzverordnung ist zu beachten.

Straßenprofil:

Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt.

Vorsorgender Bodenschutz

Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere §12, Bundes-Bodenschutzgesetz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG, NW) sind zu beachten.

II Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) die allgemein zulässigen der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen nicht zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die Baugrenzen dürfen durch Balkone und Vordächer bis zu 1,50 m sowie durch nicht unterbaute, ebenerdige Terrassen um bis zu 4,00 m überschritten werden.

3. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Carports oder Garagen nur in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

4.1 Innerhalb der im Plan festgesetzten Maßnahmenflächen sind lineare Heckenstrukturen aus standortgerechten Laubgehölzen – BB1 (GH411) - anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

4.2 Die im Norden des Plangebiets geplante Lärmschutzwand ist auf der den privaten Grundstücken zugewandten Seite mit heimischen standortgerechten Pflanzenarten zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

4.3 Die Dachflächen von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis: Die vorgenannten Begrümnungsmaßnahmen erfolgen gemäß den Grundsätzen zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß den Biotoptypen der Anlage zur Satzung der Stadt Köln vom 29.11.2000 zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a-c BauGB.

5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 5.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist entlang der Bahnlinie entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung auf den privaten Grundstücksflächen eine Lärmschutzwand (verputzte Massivmauerwerkswand) mit einer Höhe von mindestens 1,5 m über den Gleisen als aktive Lärmschutzmaßnahme herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.
- 5.2 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Wohnnutzung in den der Lärmschutzwand am nächsten liegenden Wohnhäusern erst zulässig, wenn die Lärmschutzwand errichtet ist (Lärmpegelbereich V).

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereich V an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/ Ausgabe Nov. 1989) zu treffen. Bei der Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen ist besonders auf die Erforderlichkeit einer ausreichenden schallgeschützten Belüftung der Zimmer zu achten. Eine ausreichende Belüftung ist fensterunabhängig durch den Einbau von schalldämmten Belüftungsanlagen sicher zu stellen.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

- 5.3 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Wohnnutzung der Gebäude außerhalb des Lärmpegelbereiches V erst zulässig, wenn die Lärmschutzwand und die Riegelbebauung entlang der Bahnlinie errichtet sind.
- 5.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind die Gebäude innerhalb des Lärmpegelbereiches V zum Schutz vor Schwingungsimmissionen durch entsprechende Maßnahmen zu schützen. Die Maßnahmen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.
- 5.5 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Wohnnutzung der Gebäude innerhalb des Lärmpegelbereiches V erst zulässig, wenn die erforderlichen Maßnahmen oder das Entfallen der Maßnahmen für den Erschütterungs- und Körperschallschutz gemäß DIN 4150, Teil 2 (Erschütterungen im Bauwesen Teil 2 Einwirkungen auf den Mensch in Gebäuden / Ausgabe 1999-06) nachgewiesen sind.

6. Stromleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind im gesamten Planbereich Führungen von Versorgungsleitungen (z. B. Stromversorgung und Telekommunikation) nur unterirdisch zulässig.

7. Gebäudehöhen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden für die Bebauung im allgemeinen Wohngebiet (WA) 60,50 m ü. NHN als Höchstgrenze festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Gebäude (OK).

8. Anzahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen ist jedes selbständig benutzbare Wohnhaus ein Gebäude.

III Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW vom 27.12.2006 werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

1. Dachneigung

Geneigte Dachflächen von Gebäuden sind mit 38 bis 45 Grad zu errichten.

2. Einfriedungen

Die Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den ihr am nächsten liegenden Baugrenzen sind nur mit Einfriedungen in Form von Mauern, Zäunen und lebenden Hecken mit einer Höhe bis zu maximal 1,00 m zulässig. Als Höhenbezug gilt dabei die mittlere Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsfläche gemessen an der Grundstücksgrenze. Grenzt ein Baugrundstück an mehr als eine Erschließungsstraße, ist aus den einzelnen Bezugspunkten der entsprechende Mittelwert zu bilden.