

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im WR die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- nicht zulässig.

#### 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im WA die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit den Nrn.:

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
  3. Anlagen für Verwaltungen,
  4. Gartenbaubetriebe und
  5. Tankstellen
- nicht zulässig.

### 2. höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist im WR in Wohngebäuden nur eine Wohnung zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Gebäude auf der östlichen Straßenseite Ulmenweg, Rotbuchenweg, Eschenweg, Silberhornweg, Lärchenweg und Kiefernweg. Hier sind zwei Wohnungen zulässig. Eine weitere Ausnahme bildet das festgesetzte Einzelhaus nördlich Eichenstraße/östlich Kiefernweg/westlich Tannenstraße, hier sind sechs Wohnungen zulässig. Sollte alternativ zu dem Einzelhaus eine Hausgruppe errichtet werden, sind je Wohngebäude zwei Wohnungen zulässig. Gleiches gilt für die festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser. Wenn statt eines Doppelhauses ein Einzelhaus gebaut wird, so sind in diesem Einzelhaus zwei Wohnungen zulässig.

### 3. Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO wird im WR für die bestehenden II-geschossigen Gebäude (Reihenhäuser und Kettenhäuser) zur Wahrung der Profilgleichheit die Übernahme der auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Trauf- und Firsthöhe zwingend festgesetzt. Die Kettenhäuser dürfen diese vorhandenen Höhen zur Herstellung einer Wärmedämmung um bis zu 0,25 m überschreiten.

Für die bauliche Ergänzung der Reihenhauszeilen östlich des Eschenweges und des Lärchenweges wird zur Wahrung der Profilgleichheit die Übernahme der auf dem jeweils angrenzenden Grundstück vorhandenen Trauf- und Firsthöhe zwingend festgesetzt.

Im Falle des Abbruchs und der kompletten Neuerrichtung einer Gebäudezeile wird folgendes festgesetzt:

Wird die Gebäudezeile in Form von Reihenhäusern neu errichtet werden eine max. Traufhöhe von 6,50 m und eine max. Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. Alle Gebäude in einer solchen Zeile sind zwingend mit der gleichen Trauf- und Firsthöhe zu errichten.

Wird die Gebäudezeile in Form von Kettenhäusern neu errichtet, werden für den II-geschossigen Gebäudeteil eine max. Traufhöhe von 6,50 m und eine max. Firsthöhe

von 9,50 m und für den I-geschossigen Gebäudeteil eine max. Traufhöhe von 5,0 m und eine max. Firsthöhe von 8,00 m festgesetzt. Die II-geschossigen und die I-geschossigen Gebäudeteile in einer solchen Reihe sind jeweils mit der gleichen Trauf- und Firsthöhe zu errichten.

Im Falle des Abbruchs und der kompletten Neuerrichtung der Gebäude südlich der Eichenstraße und östlich der Tannenstraße werden eine max. Attikahöhe von 6,50 m und eine max. Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt. Die beiden Einheiten eines Doppelhauses sind zwingend mit der gleichen Attika- und Gebäudehöhe zu errichten.

Für die mit \* gekennzeichnete II-geschossige Neubebauung wird abhängig von der Dachform eine max. Trauf- bzw. Attikahöhe von 6,50 m und eine max. First- bzw. Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt. Die beiden Einheiten eines Doppelhauses sind straßenseitig zwingend mit gleicher Trauf- bzw. Attikahöhe und First- bzw. Gebäudehöhe zu errichten.

Für die Reihenhäuser auf dem Grundstück des ehemaligen belgischen Supermarktes werden eine max. Attikahöhe von 6,50 m und eine max. Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt. Alle Gebäude einer Zeile sind zwingend mit der gleichen Attika- und Gebäudehöhe zu errichten.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes des Baugrundstücks, gemessen an der Grenze der zugehörigen Erschließungsstraße. Grenzt ein Baugrundstück an mehr als eine Erschließungsstraße, ist aus den einzelnen Bezugspunkten der entsprechende Mittelwert zu bilden. Bei den Reihenhausezeilen entspricht die mittlere Höhenlage dem errechneten Mittelwert der gesamten Gebäudezeile.

Für die I-geschossigen rückwärtigen Erweiterungen wird eine max. Höhe von 3,50 m über Erdgeschossfußbodenhöhe des II-geschossigen Gebäudes festgesetzt.

Für den I-geschossigen seitlichen Gebäudeteil der Kettenhäuser wird zur Wahrung der Profildigkeit die Übernahme der auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Trauf- und Firsthöhe zwingend festgesetzt. Abweichungen von dieser Festsetzung zur Herstellung einer Wärmedämmung sind bis zu 0,25 m zulässig.

#### **4. Stellplätze und Garagen**

- 4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sind im WR in den Vorgärten (Fläche zwischen vorderer Baugrenze und öffentlicher Verkehrs- bzw. Grünfläche) Stellplätze nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Reihenhäuser; hier ist ein Stellplatz pro Gebäude zulässig. Für die Reihenhäuser auf dem Grundstück des ehemaligen belgischen Supermarktes kann statt eines Stellplatzes auch ein Carport errichtet werden.
- 4.2 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Carports nur innerhalb der seitlichen Abstandflächen zulässig. Ausnahmsweise dürfen sie auch aus Gründen des Baumschutzes außerhalb dieser Flächen angeordnet werden. Eine weitere Ausnahme bilden die mit \* gekennzeichneten Einzel- und Doppelhäuser, die über die öffentliche Grünfläche erschlossen werden sowie das Reihenhaus Salzburger Weg Nr. 27. Hier sind Carports auch außerhalb der seitlichen Abstandflächen zulässig.

#### **5. abweichende Bauweise**

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für die „Kettenhäuser“ jeweils auf der Westseite der Straßen Ulmenweg, Rotbuchenweg, Eschenweg, Silberhornweg, Lärchenweg, Kiefernweg und Tannenstraße als abweichende Bauweise festgesetzt, dass die Nordseite ohne Grenzabstand auf die Grenze gebaut werden muss.

Im Falle des Abbruchs und der kompletten Neuerrichtung einer Reihenhausezeile sind ausnahmsweise auch Kettenhäuser in einheitlicher Entwurfs- und Ausführungsplanung zulässig. Hierfür wird folgendes festgesetzt:

Zulässig sind Gebäude mit II-geschossigem Hauptgebäudeteil und I-geschossigem seitlichen und rückwärtigen Gebäudeteil. Der II-geschossige Hauptgebäudeteil und der

I-geschossige rückwärtige Gebäudeteile sind einseitig auf die Süd- bzw. Nordgrenze zu errichten. Zu der jeweils anderen Grenze muss der seitliche Grenzabstand eingehalten werden. Der I-geschossige seitliche Gebäudeteil ist ohne Grenzabstand zu errichten.

## **6. Lärmschutz**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1998) zu treffen. Hierbei ist die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen sicher zu stellen. Im Einzelfall ist die Minderung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung der Nachweis erbracht wird, dass die Innenpegel gemäß DIN 4109 eingehalten werden.

## **GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 werden folgende gestalterischen Festsetzungen getroffen:

### **1. Dachform/Dacheindeckung/Firstrichtung/Dachaufbauten**

- 1.1 Die bestehenden II-geschossigen Gebäude im WR sind mit gleichseitigem, traufständigem Satteldach zu errichten. Zur Wahrung der Profilgleichheit ist die Übernahme der vorhandenen Dachneigung des Gebäudes, an das angebaut werden soll, zwingend festgesetzt. Im Falle des Abbruchs und der kompletten Neuerrichtung einer Gebäudezeile wird ein gleichseitiges, traufständiges Satteldach mit einer Dachneigung von max. 35° festgesetzt. Alle Gebäude in einer solchen Zeile sind zwingend mit der gleichen Dachneigung zu errichten.
- 1.2 Die festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser südlich der Eichenstraße/östlich der Tannenstraße und die Reihenhäuser auf dem Grundstück des ehemaligen belgischen Supermarktes sind ausschließlich mit Flachdächern mit max. 5° Dachneigung zu errichten.
- 1.3 Wird für die mit \* gekennzeichnete II-geschossige Neubebauung im WR als Dachform ein Satteldach gewählt, ist dieses gleichseitig, traufständig und mit einer Dachneigung von max. 35° zu errichten. Die beiden Einheiten eines Doppelhauses sind zwingend mit der gleichen Dachform und Dachneigung zu errichten.
- 1.4 Dachgauben dürfen maximal die Hälfte der Gebäudebreite umfassen, müssen mindestens 0,40 m unterhalb des Firstes ansetzen und dürfen nicht vor die Fassade vortreten. Von den Gebäudeabschlusswänden ist ein Abstand von mind. 1,25 m einzuhalten.

Dachgauben zur Straße müssen darüber hinaus folgende Festsetzungen einhalten: Sie dürfen nur als Einzelgaube mit Flachdach und in verzinktem Stahlblech ausgeführt werden. Der Abstand zwischen Traufe und Dachgaube muss mindestens drei Reihen Dachpfannen betragen. Dacheinschnitte bzw. -austritte sind nicht zulässig.

### **2. Gebäudefassaden und Dacheindeckung**

- 2.1 Die Fassaden sind als Putzfassaden zu erstellen. Sie sind mit Pastellfarben zwischen grau-weiß-gelb zu streichen. Ergibt der Befund eine lindgrüne Fassade, so kann auch diese Farbe verwendet werden. Die Farbgebung gilt nicht für die mit \* gekennzeichnete Neubebauung sowie für die Bebauung östlich der Tannenstraße und südlich der Eichenstraße und die Reihenhäuser auf dem Grundstück des ehemaligen belgischen Supermarktes. Andere Materialien z.B. Holz sind bis zu max. 15 Prozent je Fassaden-seite zulässig.
- 2.2 Als Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern nur nicht glänzende Dachpfannen in der Farbskala schwarz bis grau zulässig.

### **3. Einfriedungen**

Im Plangebiet sind als Vorgarteneinfriedungen (als Vorgarten gilt die Fläche zwischen vorderer Baugrenze und deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze) nur Hecken zulässig bis zu einer Höhe von 80 cm. Hiervon ausgenommen sind die Reihenhäuser an der Fichtenstraße. Hier sind max. 2 m hohe Hecken, Mauern oder Zäune zulässig.

### **4. Abgrabungen**

In den Vorgärten -hierzu zählt bei Eckgrundstücken auch die zur Verkehrsfläche hin orientierte Fläche des seitlichen Grenzabstandes- sind Abgrabungen nicht zulässig. Innerhalb der seitlichen Abstandflächen sind Abgrabungen nur bis zu einer Länge von einem Drittel der Gebäudetiefe, einer max. Breite von 1,50 m -gemessen vom aufgehenden Mauerwerk- und einem Mindestabstand von 2,00 m zur Nachbargrenze zulässig.

## **HINWEISE**

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
3. Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. 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.
5. Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt.
6. Das Plangebiet ist durch überhöhte Straßenverkehrslärmimmissionen und Sportlärm vorbelastet.
7. Innerhalb des Plangebietes ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist in bisher nicht bebauten Bereichen vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen die Archäologische Bodendenkmalpflege bei der Stadt Köln einzuschalten.
8. Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswassers für die neu zu bebauenden Grundstücke vor Ort zu versickern. Bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die Untere Wasserbehörde bei der Stadt Köln einzuschalten.
9. Für das Plangebiet liegen Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln vor. Zwecks Kampfmittelüberprüfung ist die Bezirksregierung Köln –Kampfmittelbeseitigungsdienst- mindestens drei Monate vor Baubeginn einzuschalten.