

Textliche Festsetzungen

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

Es sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben (i.S.v. § 13 BauNVO).

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

(Siehe Nutzungsschablonen)

- a) Die festgesetzte zulässige Grundfläche (GRZ 0,6) nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch untergeordnete Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie durch Stellplätze und Garagen nicht weiter überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).
- b) Garagengeschosse oder ihre Baumasse sind in sonst anders genutzten Gebäuden entsprechend § 21a Abs. 1 BauNVO auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude als Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Länge darf maximal 85 m betragen.

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

- a) An den in der Planzeichnung als „Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ gekennzeichneten Baugrenzen/Baulinien sind an den entsprechenden Fassaden der Gebäude Luftschalldämmungen dergestalt durchzuführen, dass schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen“ geführt werden können, und zwar bezogen auf den in der Planzeichnung zeichnerisch durch den Eintrag einer römischen Ziffer bezeichneten Lärmpegelbereich sowie bezogen auf die Fassade an der Seite der Gebäude, deren Lage jeweils durch eine Wellenlinie zusätzlich zeichnerisch gekennzeichnet ist. Die in der Planzeichnung in einem rechteckigen Rahmen mit weißem Feld eingetragene römische Ziffer entspricht dabei den Ziffern der Lärmpegelbereiche aus der DIN 4109, Tabelle 8 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“.
(Hinweis: Für Schlafräume und Kinderzimmer sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung gewährleisten. Bei Außenpegeln nachts > 45 dB(A) müssen die Fenster grundsätzlich geschlossen bleiben, um die Einhaltung der empfohlenen Innenpegel zu gewährleisten).

- b) Im Lärmpegelbereich VI sind Aufenthaltsräume in Wohnungen mit unmittelbarer Außenwand zur Widdersdorfer Straße nicht zulässig. Ferner sind Aufenthaltsräume in Wohnungen mit unmittelbarer Außenwand zum Dansweilerweg im Baufeld mit der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gemäß Planeintrag nicht zulässig.
- c) Im Lärmpegelbereich V sind, soweit nicht unter Ziffer 4 b) etwas abweichendes festgesetzt ist, Fenster von Aufenthaltsräumen in Wohnungen nur dann zulässig, wenn eine ausreichende Belüftung dieser Räume entweder auch von einer den Straßen- und Schienenverkehrs-Lärmquellen der Widdersdorfer Straße bzw. der Bahnstrecke im Norden abgewandten Seite erfolgen kann oder diese Fenster nicht zwingend alleine zur Lüftung dieser Räume herangezogen werden müssen.
5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Für die Bepflanzung auf Tiefgaragen beträgt die Mindestüberdeckung mit Bodensubstrat 0,60 m. Im Bereich der Baumpflanzungen ist der Auftrag von Bodensubstrat in einer Größe von 25 qm (5 x 5 m) pro Baum und mit einer Überdeckung von mindestens 1,50 m vorzunehmen.

Hinweise

Es gilt das Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414).

Es gilt die Baunutzungsverordnung – BauNVO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I. S. 132, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Der zeichnerischen Ausarbeitung liegt die Planzeichenverordnung – PlanzV 90 – vom 18.12.1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I. S. 58) zugrunde.

Es gilt die Bauordnung Nordrhein-Westfalen – BauO NRW – in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.12.2007, (Gesetz- und Verordnungsblatt NW S. 708).

Auf den privaten Baugrundstücken anfallendes Regenwasser insbesondere der Dachflächen sollte in Zisternen gesammelt und zu Brauchwasserzwecken genutzt werden. Dabei sind insbesondere die Auflagen gemäß § 37 Abs. 1 Infektionsschutzgesetz (IfSG) vom 01.01.2001 in Verbindung mit der Trinkwasserversorgung (TrinkwV 2001) zu beachten.

Das Plangebiet ist durch Schienen- und Straßenverkehrslärm vorbelastet.

Auf die Luftreinhalteplanung wird hingewiesen.

Beim Antreffen bisher nicht bekannter Verunreinigungen während der Boden-/Aushubarbeiten ist dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln umgehend ein Fachgutachter zu benennen, der die erforderlichen Maßnahmen und Untersuchungen gemäß BBodSchV einleitet und abschließend bewertet.

Innerhalb des Plangebietes ist mit Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln einzuschalten.