

## **Textliche Festsetzungen:**

### **1. Ausschluss von Nutzungen**

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauNVO sind die im Allgemeinen Wohngebiet –WA- gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

### **2. Stellplätze und Garagen**

Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, nur auf den nach § 9 Absatz 1 Nummer 4 und Nummer 22 BauGB festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ebenerdige Stellplätze und Garagen sind im gesamten Baugebiet zulässig.

### **3. Lärmschutz**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe November 1989) zu treffen.

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.

### **4. Pflanzgebote**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 a BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet südlich des Beller Weges eine Baumreihe der Art Spitz- oder Bergahorn und östlich der Bistritzer Straße eine Baumreihe der Art Linde in der Qualität Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 20/25 mit einem Pflanzabstand von 12 m zu pflanzen.

### **5. Baugrenzen**

Gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass ein Vortreten von Treppenhäusern, Altanen, Balkonen und Erkern bezogen auf die Baugrenze über maximal zwei Drittel der Fassadenlänge bis zu 2,0 m zulässig ist.

### **6. Geländehöhen**

Gemäß § 9 Absatz 3 BauGB gelten die festgesetzten Geländehöhen auf den Flächen der festgesetzten Tiefgaragen. Sie gelten als Mindestmaße und dürfen um bis zu 0,50 m zum Zwecke von Geländemodellierungen über- oder unterschritten werden. Ferner sind Geländeanpassungen an den Grundstücksgrenzen zulässig.

### **7. Dachaufbauten**

Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen über NHN durch technische Dachaufbauten, wie zum Beispiel Fahrstuhlüberfahrten, Lüftungsanlagen, Antennen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und/oder Fotovoltaik oder Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 1,5 m überschritten werden dürfen, wenn die Überschreitung auf weniger als 20 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgt. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten.

## **Gestalterische Festsetzungen:**

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 und 4 BauO NRW vom 01.03.2000 werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

1. Zulässig sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 20°.
2. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Tiefgaragen sind dauerhaft als nutzbare Freiräume herzurichten. Die Tiefgaragen sind für diesen Zweck mit einer Bodensubstratschicht fachgerecht zu überdecken. Die Substratdicke muss dabei im Bereich von Hausgärten mindestens 30 cm, im Bereich von Hecken und Sträuchern mindestens 40 cm und im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 60 cm aufweisen.
3. Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Hecken, Sträucher oder Gehölzreihen (wie zum Beispiel Hainbuche, Liguster, Weißdorn, und so weiter) oder Holz-, Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
4. Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Je sechs Stellplätze ist ein einheimischer Solitärbaum, in der Qualität Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 20/25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
5. Die Stellplatzflächen und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie zum Beispiel wasserdurchlässiger Betonstein, Rasenfugenpflaster, Rasengitterstein oder Schotterrasen zu befestigen.

## **Hinweise:**

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I. S. 132).
3. Der zeichnerischen Ausarbeitung des Planes liegt die Planzeichenverordnung PlanzV 90 – vom 18. Dezember 1990 (Bundesgesetzblatt 1991 I S. 58) zu Grunde.
4. Das Niederschlagswasser kann nicht in den Kanal abgeleitet werden. Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis ist das Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Abteilung Immissionsschutz, Wasser- und Abfallwirtschaft bei der Stadt Köln einzuschalten.
5. Das Plangebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen vorbelastet.
6. Innerhalb des Plangebietes ist mit Bombenblindgängern beziehungsweise Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.