

## **Festsetzungen zum Bebauungsplan 70420/02 –Poller Damm in Köln-Poll**

---

### **Hinweise**

Für den Bebauungsplan sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) – in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

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

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) 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 Planes außer Kraft.

Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sowie die zu pflanzenden Baumstandorte sind nur zur Information dargestellt.

### **Lärm**

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr vorbelastet.

### **Niederschlagswasser**

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen der zukünftigen baulichen Anlagen vor Ort dezentral zu versickern. Das Plangebiet wird durch die Wasserschutzzone III A des Wasserwerks Westhoven geteilt. Die Bestimmungen der Wasserschutzonenverordnung sind zu beachten. Bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die Untere Wasserbehörde bei der Stadt Köln einzuschalten.

### **Bauverbots- und Baubeschränkungszone**

Bauliche Nutzungen innerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone (40 beziehungsweise 100 m) gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) entlang der Autobahn A 4 (E40) bedürfen der Zustimmung des Landesbetriebs Straßenbau, Niederlassung Köln.

### **Hochwasserschutz**

Teile des Plangebietes liegen im Überschwemmungsgebiet des 100-jährlichen beziehungsweise 200-jährlichen Hochwasserereignisses des Rheins (entsprechend 11,30 m beziehungsweise 11,90 m am Kölner Pegel). Bei der Planung von technischen Versorgungseinrichtungen sind die Auswirkungen von aufsteigendem Grundwasser sowie einer Überflutung zu berücksichtigen.

Bei einem 200-jährlichen Hochwasser können die im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichneten Bereiche bis zu 2,40 m durch aufsteigendes Grundwasser überflutet werden. Zur Schadensvermeidung von möglicherweise eindringendem Grundwasser ist es erforderlich, in den Gebäuden Objektschutz bis mindestens 47,50 m über Normal Höhe Null (NHN) herzustellen. Das heißt zum

Beispiel Öltanks, Gasuhren, Heizung, Strom- und Telefonversorgung sind entsprechend hochwassersicher zu installieren.

Damit Gebäude im Plangeltungsbereich gegen diese Überflutung weitestgehend geschützt sind, wird im gesamten Bebauungsplangebiet die Erdgeschossfußbodenhöhe auf mindestens 47,50 über NHN festgesetzt.

Der Ausschluss von Kellern ist im Bebauungsplan auf der Grundlage des BauGB nicht möglich. Dennoch erscheint es wegen der Grundwasserproblematik sinnvoll, auf einen ausgebauten Keller zu verzichten. Gleichzeitig wird auf die besondere Bauweise für Keller und die Gefahren durch Auftrieb der Gebäude bei Hochwasser hingewiesen.

### **Altablagerung/Altstandort**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich der Altstandort 701121 sowie die Altablagerungen 70101 und 70122. Für die vorgenannten Bereiche können Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden.

Die Boden-/Aushubarbeiten der vorgenannten Bereiche sind durch einen geeigneten Fachgutachter zu begleiten. Durch den Fachgutachter ist sicherzustellen, dass durch die Arbeiten keine Beeinträchtigung oder Gefährdung der Bauarbeiten, der geplanten Nutzung, des Bodens und des Grundwassers stattfinden. Es sind gegebenenfalls Bodenuntersuchungen und Probenahmen mit entsprechender beweissichernder chemischer Analytik vorzunehmen. Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen beziehungsweise der Maßnahmen des Fachgutachters sind in Gutachten, gegebenenfalls in Zwischenberichten darzustellen. Die Gutachten sind spätestens vier Wochen nach Abschluss der Boden-/Aushubarbeiten dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Untere Boden-schutzbehörde, 50605 Köln, vorzulegen.

### **Kampfmittel**

Innerhalb des Plangebietes ist mit Bombenblindgängern beziehungsweise Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.

## **Textliche Festsetzungen**

### **1. Allgemeines Wohngebiet**

- 1.1 Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO sind die in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 3, WA 5) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- 1.2 Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche in den allgemeinen Wohngebieten (WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das allgemeine Wohngebiet lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

### **2. Mischgebiet**

- 2.1 Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO sind im Mischgebiet (MI 1) die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 2.2 Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO sind im Mischgebiet (MI 2) die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

- 2.3 Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO sind in den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 2.4 Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche im Mischgebiet (MI 2) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Mischgebiet lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

### **3. Gewerbegebiet**

- 3.1 Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke sowie bordellartige Betriebe nicht zulässig.

Zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund seiner Emissionen typischerweise nur im Gewerbegebiet zulässig ist.

- 3.2 Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO sind die im Gewerbegebiet (GE) ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

#### **Gliederung des Gewerbegebietes**

- 3.3 Gemäß § 1 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird das GE auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 wie folgt gegliedert: Nicht zulässig sind Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsklassen I – VII sowie Anlagen- und Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Ausnahmsweise sind Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen der Anlagen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die benachbarten Wohnnutzungen vermieden werden.

- 3.4 Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO sind in den Gewerbegebieten Betriebsarten mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen nicht zulässig. Beim Ausschluss der Betriebsarten sind die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung maßgeblich.

### **4. Gebäudehöhen**

- 4.1 Gemäß § 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO werden für die Bebauung im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) folgende Traufhöhen (TH) als Höchstgrenze festgesetzt:

Für das Satteldach:

- bei I-geschossigen Gebäuden:TH maximal 4,00 m
- bei II-geschossigen Gebäuden:TH maximal 7,00 m
- bei III-geschossigen Gebäuden:TH maximal 10,00 m

Für das Pultdach:

- bei III-geschossigen Gebäuden:TH maximal 10,00 m
- bei IV-geschossigen Gebäuden:TH maximal 13,00 m

- 4.2 Gemäß § 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO wird für die Bebauung im Gewerbegebiet (GE) eine Gebäudehöhe von 10,00 m als Höchstgrenze festgesetzt.

### **Ausnahmen**

Ausnahmsweise sind im GE notwendige Dachaufbauten nur für technische Einrichtungen (zum Beispiel durch Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter) über die festgesetzten Gebäudehöhen hinaus zulässig. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 3,00 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen auf der Dachfläche darf insgesamt 10 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Die technischen Aufbauten müssen mindestens um das Maß der Höhenüberschreitung von der Kante der baulichen Anlage zurücktreten.

### **Bezugshöhe**

Als untere Bezugshöhe der Trauf- und Gebäudehöhen 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 Bezugshöhen der entsprechende Mittelwert zu bilden.

### **5. Erdgeschossfußbodenhöhe**

Gemäß § 9 Absatz 3 BauGB wird die Erdgeschossfußbodenhöhe von baulichen Anlagen im gesamten Planbereich gegen Überflutungen auf mindestens 47,50 m über NHN festgesetzt (das entspricht einem 200-jährlichen Hochwasser) – siehe auch Hinweise-Hochwasserschutz–.

### **6. Überbaubare Grundstücksfläche**

Gemäß § 23 Absatz 3 Satz 1 BauNVO ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Gebäude und untergeordnete Gebäudeteile nicht zulässig.

#### **Ausnahmen**

Gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 in Verbindung mit Absatz 2 Satz 3 BauNVO sind für die Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten folgende Ausnahmen zulässig:

1. Im Bereich der Straßenfronten dürfen die Baugrenzen nur durch Hauseingangstreppe und ihre Überdachungen um maximal 1,50 m überschritten werden.
2. Ein Überschreiten der Baugrenze von Gebäudeteilen (zum Beispiel Hauseingangstreppe, Hauseingang, Windfang, Balkon und Erker) in geringfügigem Ausmaß (maximal 1,50 m) im Bereich der Gebäuderück- und Seitenfronten ist zulässig. Ein Mindestabstand von 2,00 m zur seitlichen Nachbargrenze ist einzuhalten.
3. Die Gebäuderück- und Seitenfronten dürfen durch nicht unterbaute, ebenerdige Terrassen oder Wintergärten um bis zu 2,00 m überschritten werden.

### **7. Anzahl der Wohnungen**

- 7.1 Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB ist je Reihenhaus und je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig. In Einzelhäusern sind zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen ist jedes selbständig benutzbare Wohnhaus ein Gebäude.
- 7.2 Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 3 BauGB sind in den WA-Gebieten im Plangeltungsbereich nur Baugrundstücke in einer Straßenbreite von mindestens 5,50 m zulässig (Mindestgrundstücksbreite).
- 7.3 Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 3 BauGB sind in den WA-Gebieten im Plangeltungsbereich für die Einzel- und Doppelhäuser nur Baugrundstücke von mindestens 230 m<sup>2</sup> zulässig (Mindestgrundstücksfläche).

## **8. Stellplätze/Carports/Garagen/Tiefgaragen**

- 8.1 Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO sind im WA 1, WA 7, MI 1 und MI 2 private Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der nach § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im seitlichen Grenzabstand zulässig.
- 8.2 Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO sind im WA 2, WA 3, WA 4 und WA 6 private Stellplätze nur in den nach § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Tiefgaragen zulässig.
- 8.3 Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO ist im WA 5 je Baugrundstück nur ein privater Stellplatz in einer Breite von 2,50 m im Vorgarten (die Vorgärten befinden sich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen) sowie im seitlichen Grenzabstand zulässig. Im seitlichen Grenzabstand ist statt eines Stellplatzes auch eine 3 m breite Garage zulässig.
- 8.4 Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO sind in allen Baugebieten Tiefgaragen zulässig.

## **9. Bäume**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB ist innerhalb der privaten Stellplatzflächen in den Gewerbeflächen für je 4 Stellplätze 1 Baum BF41 (GH 742) zu pflanzen. Es ist jeweils nur eine Baumart auf einem Baugrundstück zulässig. Die festgesetzten Solitäräume sind in ihrem Standort nicht festgesetzt. Sie werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

## **10. Straßenbäume**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der Planstraße 1 in Pflanzabschnitten von circa 10 bis 20 Metern, 7 Laubbäume –BF41 (GH 742)– zu pflanzen.

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der Planstraßen 2 (gesamte Mischverkehrsfläche) in Pflanzabschnitten von circa 8 bis 12 Metern, 25 Laubbäume –BF41 (GH 742)– zu pflanzen. Von den 25 neu zu pflanzenden Straßenbäumen sind 22 Straßenbäume die Ersatzpflanzung für die Überplanung der bestehenden Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet, die durch die Pflanzung vollständig ersetzt werden.

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der Siegburger Straße in Pflanzabschnitten von circa 15 bis 25 Metern, 32 Laubbäume –BF41 (GH 742)– zu pflanzen.

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der Straße Poller Damm in Pflanzabschnitten von circa 15 bis 25 Metern, 18 Laubbäume –BF41 (GH 742)– zu pflanzen.

Es ist jeweils nur eine Baumart in einem Straßenzug zulässig. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> haben.

Alle im Bereich der Verkehrsflächen festgesetzten Solitäräume sind in ihrem Standort nicht festgesetzt, sondern sie werden im Rahmen des Straßenausbaus festgelegt.

Die festgesetzten Straßenbäume innerhalb der Verkehrsflächen sind den Eingriffen durch die Verkehrsflächen als Ausgleich gemäß § 9 Absatz 1a BauGB zugeordnet.

**11. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der Gewerbeflächen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Pflanzstreifen unterteilen sich in die Fläche **A** mit der Anlage einer Gehölzpflanzung BB1(GH51) und der Fläche **B** mit der Anlage eines Rasenstreifens EA 31 (LW 41112), 10 % der Fläche **B** sind mit Einzelbäumen EA31/BF41 (GH742) und 10 % der Fläche **B** mit Solitärsträuchern EA31/BB1 (GH51) zu bepflanzen.

Innerhalb dieser Flächen ist pro Betriebsgrundstück eine Unterbrechung für Ein- und Ausfahrten mit einer Breite von höchstens 8,00 m zulässig.

**12. Ausgleichsfläche **M1** (innerhalb des Plangebietes)**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB ist auf der Fläche **M1** (Maßnahmenfläche **M1**) eine ausdauernde Ruderalflur HP7 (BR 3117) zu entwickeln.

**13. Ausgleichsfläche **M2** (innerhalb des Plangebietes)**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB sind 60% der Fläche **M2** (Maßnahmenfläche **M2**) als Langgraswiese EA31 (LW 41112), 30% als Strauchgruppen BB1 (GH 51) und 10% mit Bäumen und Baumgruppen BF31 (GH 741) zu entwickeln.

**14. Ausgleichsfläche **M3** (innerhalb des Plangebietes)**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB sind auf der Fläche **M3** (Maßnahmenfläche **M3**) eine Baumhecke und ein Waldmantel BD 11 (GH 4431) zu entwickeln.

**15. Ausgleichsfläche **M4** (innerhalb des Plangebietes)**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB sind 70% der Fläche **M4** (Maßnahmenfläche **M4**) als Langgraswiese EA31 (LW 41112), 20% als Strauchgruppen BB1 (GH 51) und 10% mit Bäumen und Baumgruppen BF31 (GH 741) zu entwickeln.

**16. Ausgleichsfläche **MA1** und **MA2** (externe Ausgleichsmaßnahmen)**

Die 17.284 m<sup>2</sup> großen städtischen Flächen in der Gemarkung Poll, Flur 39, Flurstücke 1173/297, 1168/300, 1166/302, 641, 643, 677, 646 (tlw.), 647 (tlw.), 1148/316, 1149/315, 1147/317, 1146/318, 648, 1142/322, 1140/324, 1139/325 1136/328, 1135/329, 1134/330, 650, 1131/333, 651, 1127/337, 1126/338, 1125/339, 1122/342, 1121/342, 1120/343, 1920/346, 1112/350, 1108/353, 1107/354, 1106/355, 1104/356, 1102/358, (Maßnahmenfläche **MA1**) von insgesamt 8.037 m<sup>2</sup> sind aus der Nutzung zu nehmen. Die externe Ausgleichsfläche (**MA1** und **MA2**) liegen außerhalb des Plangebiets, südlich im Rheinvorland des Ortsteiles Köln-Poll (siehe Übersichtsplan).

Auf der 12.932 m<sup>2</sup> großen Ausgleichsfläche **MA1** (Maßnahmenfläche **MA1**) sind 60% der Fläche als extensive Wiese EA1 (LW 41112), 30% als Strauchgruppen BB1 (GH 51) und 10% mit Bäumen und Baumgruppen BF31 (GH 741) zu entwickeln.

Auf der 4.352 m<sup>2</sup> großen Ausgleichsfläche **MA2** (Maßnahmenfläche **MA2**) ist eine Streuobstwiese HK21 (LW 331) zu entwickeln.

### 17. Ausgleichsfläche **MA3** (externe Ausgleichsmaßnahmen)

Die städtische Teilfläche von 6.928 m<sup>2</sup> in der Gemarkung Lind, Flur 2, Flurstück 761 (teilweise), ist aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen. Die externe Ausgleichsfläche **MA3** liegt außerhalb des Plangebiets, im südlichen Winkel, zwischen der Autobahn A 59 und der Bahnstrecke Köln-Frankfurt, östlich im Ortsteil Köln-Porz-Libur (siehe Übersichtsplan).

Auf der 6.928 m<sup>2</sup> großen Ausgleichsfläche **MA3** (Maßnahmenfläche **MA3**) ist ein Laubholzforst AX11 (GH 3131331) zu entwickeln. Die geplante Ausgleichsfläche grenzt westlich an eine Ausgleichsfläche, die für den B-Plan Nr. 77349/04 westlich Linder Kreuz in Köln-Porz-Lind festgesetzt ist. Die Artenzusammensetzung und Ausgestaltung der gesamten Fläche soll zusammenhängend gestaltet werden.

### 18. Begrünung der Tiefgarage

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB sind Tiefgaragen, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer mindestens 80 cm tiefen Bodensubstratschicht fachgerecht zu überdecken und zu bepflanzen. Die Begrünung ist mit einer Grünlandmischung EA 31 (LW 41112) einzusäen, und 10 % der Fläche sind mit Sträuchern BB1 (GH 51) zu bepflanzen.

Die in Nummern 9. bis 18. genannten Begrünungsmaßnahmen 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. Die betreffenden Grundsätze (Qualitätsmerkmale) sind als Kürzel mit der Festsetzung gekennzeichnet.

### 19. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 9 Absatz 1a BauGB werden die Ausgleichsflächen den Flächen zugeordnet, auf denen im Bebauungsplan ein Eingriff ermöglicht wird.

1. Die Ausgleichsmaßnahme **M1** wird den Eingriffen durch die allgemeinen Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 zugeordnet.
2. Die Ausgleichsmaßnahmen **MA1**, **M3**, und **MA3** zu 25% wird den Eingriffen durch die allgemeinen Wohngebiete (WA) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und den Eingriff durch die Versorgungsanlage (Trafo) zugeordnet.
3. Die Ausgleichsmaßnahme **M4** wird den Eingriffen durch die Erschließungsstraßen zugeordnet.
4. Die Ausgleichsmaßnahme **M2** wird zu 19 % den Eingriffen durch die Fläche für Landwirtschaft **E1** zugeordnet.
5. Die Ausgleichsmaßnahme **M2** wird zu 81% den Eingriffen durch die Gewerbegebiete zugeordnet.
6. Die Ausgleichsmaßnahme **MA2** wird den Eingriffen durch die öffentliche Grünfläche **E2** zugeordnet.
7. Die Ausgleichsmaßnahme **MA3** wird zu 75 % den Eingriffen durch die Erweiterung Schule zugeordnet.

### 20. Immissionsschutz

Gemäß § 9 Absatz 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 November 1989) zu treffen. Bei der Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen ist besonders die Erforderlichkeit

einer ausreichenden schallgeschützten Belüftung der Schlaf- und Kinderzimmer sicherzustellen. Dabei ist das geforderte Schalldämmmaß auch mit Lüftung einzuhalten.

Im Wohngebiet WA 2, WA 4, WA 6 und im Mischgebiet MI 2 sind zusätzlich zum vorgenannten Schallschutz aufgrund des Verkehrslärms zur Siegburger Straße hin keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 zulässig. Schutzbedürftige Räume sind zum Beispiel Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen, Schlafräume. Die Gebäudekörper sind jeweils als durchgängiger Schallschutzriegel ohne Unterbrechungen (Durchfahrten müssen ein geschlossenes Tor haben) zu gestalten.

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.

Hinweis: Die DIN 4109 liegt beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln, Plankammer, Zimmer 06 E 05 im Stadthaus, Willy-Brand-Platz 2, 50679 Köln während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereit. Sie ist über den Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und findet in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung.

## **21. Bedingte Festsetzung**

Gemäß § 9 Absatz 2 Nr. 2 BauGB ist aus Lärmschutzgründen die Wohnnutzung der Gebäude auf den Wohngrundstücken im WA 3 erst zulässig, wenn die Bebauung entlang der Siegburger Straße (WA 2) errichtet ist.

Ausnahmsweise können die Gebäude im WA 3 mit passiven Schallschutzmaßnahmen errichtet werden, bevor die Bebauung im WA 2 errichtet wurde. Voraussetzung hierfür ist, dass die zur Siegburger Straße hin ausgerichteten Gebäudefronten und die Seitenfronten mit passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich IV an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe November 1989) errichtet werden.

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 schallgedämmten 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.

## **22. Stromleitungen**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 13 BauGB sind im gesamten Planbereich Führungen von Versorgungsleitungen (zum Beispiel Stromversorgung und Telekommunikation) nur unterirdisch zulässig.

## **23. Gestalterische Festsetzungen**

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

- 23.1 Dachneigung  
Satteldächer sind gleichseitig und mit einer Dachneigung von 40° zu errichten. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 10° zu errichten.
- 23.2 Dachaufbauten  
Die Gesamtbreite aller Dachgauben je Gebäude darf die Hälfte der Gesamtbreite des Daches einschließlich des seitlichen Dachüberstandes nicht überschreiten. Von den Gebäudeabschlusswänden ist ein Abstand von mindestens 1.25 m einzuhalten.
- 23.3 Dacheindeckung  
Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende anthrazitfarbene oder schwarze Dachpfannen und sonstige Dacheindeckungen zulässig. Anlagen für Solargewinnung sind zulässig.
- 23.4 Gebäudefassaden  
Gebäudefassaden dürfen nur in Putz ausgebildet werden und in den RAL Classic-Farben der Farbgruppe gelbbeige mit den RAL-Farben-Nummern 1000-1002; 1011; 1013-1015; 1017; 1024; 1034 und in weißen Farben mit den RAL-Farben-Nummern 9001-9003; 9010; 9016 gestrichen werden.
- 23.5 Einfriedungen  
Die Einfriedungen von Grundstücksflächen sind nur in Form von einheimischen lebenden Hecken oder Zäunen mit lebenden Hecken hinterpflanzt zulässig. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und nur in einer Höhe bis zu maximal einem Meter zulässig. Gemeinschaftshecken, die auf die Grundstücksgrenze gepflanzt werden, sind zulässig.
- Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und den ihr am nächsten liegenden Baugrenzen (Vorgarten) sind an der linken oder rechten Nachbargrenze zu errichten. Sie müssen durch eine lebende Hecke oder einen Zaun mit lebender Hecke hinterpflanzt zur Nachbargrenze hin abgegrenzt werden. Es sind nur einheimische Pflanzen zulässig, die dauerhaft zu unterhalten und die nur in einer Höhe bis zu maximal 1 m (im GE bis zu 1,8 m) über dem natürlichen Gelände zulässig sind. Hecken im Bereich der rückwärtigen Hausgärten sind bis zu einer Höhe von 1,8 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Die Hecken können auch als Gemeinschaftshecken auf die Grundstücksgrenze gepflanzt werden.
- 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.
- 23.6 Müllbehälter  
Standorte für Müllbehälter außerhalb von Gebäuden (im Freien) sind im WA 1, WA 3, WA 5, WA 7 und MI 1 nur im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und den ihr am nächsten liegenden Baugrenzen (Vorgarten) in Form von eingegrünten Müllboxen oder durch Einhausen mit Hecken zulässig.
- 23.7 Gartenhäuser  
Standorte für Gartenhäuser sind nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und den ihr am nächsten liegenden Baugrenzen (Vorgarten) zulässig. Es sind nur Gartenhäuser aus Holz zulässig, die nicht größer als 6 m<sup>2</sup> und nicht höher als 3 m über dem natürlichen Gelände sind.
- 23.8 Abgrabungen  
In den Vorgärten (Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen) sind Abgrabungen (einschließlich zum Beispiel Kellertreppen und offene Lichtschächte) nicht zulässig.

### 23.9 Zufahrten und Stellplätze/Vorgärten

Private Wege, Zufahrten und Stellplätze in dem außerhalb der WSZ III A gelegenen Bereich des Plangebietes sind nur aus wassergebundenem Material herzustellen.

Die Vorgartenflächen (Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen), die nicht für Zuwegungen und Stellplätze genutzt werden, sind gärtnerisch mit Rasen, Pflanzen, Sträuchern und Bäumen zu gestalten.

### 23.10 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Gebäude (keine freistehenden Werbeanlagen) zulässig. Ein Überschreiten der Wandhöhe (siehe Definition § 6 BauO NW vom 01.03.2000 – Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand) durch die Oberkante der Werbeanlage ist nicht zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.