

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP), die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

ausgeschlossen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ist in dem WA-Gebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür vorgesehenen Flächen bis max. 30 cbm Brutto-Rauminhalt zulässig.

3. Garagen, Stellplätze, Carports (§ 12 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind innerhalb des allgemeinen Wohngebiets ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4. Natur und Landschaft

4.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB wird das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wie folgt festgesetzt:

4.1.1 Anpflanzung von Bäumen innerhalb der privaten Verkehrsfläche (Parken)

Für die innerhalb der privaten Verkehrsfläche festgesetzten Bäume ist jeweils ein Hochstamm, Stammumfang 20-25 zu wählen (Mindestgröße der Baumscheiben an Parkplätzen 10 m²) - GH 741-.

4.1.2 Fläche für den Gemeinbedarf –Kindertagesstätte-

In der festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Sträuchern ist eine Strauchhecke aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu pflanzen - GH411-.

4.1.3 Anpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche

Die private Grünfläche ist mit Scherrasen zu bepflanzen PA122 / HN21.

4.2 Gestaltung der Stellplätze

Die Stellplätze innerhalb der privaten Verkehrsfläche sind in Rasenfugenpflaster auszuführen

4.3 Sonstige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 i.V.m. BauGB Nr. 25 BauGB)

Flachdächer von Garagen, Carports und der Kindertagesstätte

Flachdächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen -VF21/ DC1-. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bereiche von Dachflächen, auf denen Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen aufgestellt sind, können hiervon ausgenommen werden.

Das Flachdach der geplanten Kindertagesstätte ist zu mindestens 50% mit einem extensiven Gründach zu versehen.

4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensationsmaßnahmen, die nicht innerhalb des Planbereichs durchgeführt werden können, erfolgen durch die Aufforstung AX11 / GH3131 einer Ackerfläche östlich des Bergheimerhofs, Gemarkung Longerich Flur 95 Flurstück 1047. Die Ausgleichsflächen sind für den VEP 10.293 m² bzw. für die Fläche der Kindertagesstätte 1.630 m² groß.

Für die Pflanzmaßnahmen gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen vom 15. Dezember 2011 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 04.01.2012, S. 1).

5. Immissionsschutzbezogene Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im gesamten Plangebiet sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich III an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1998 (zu erwerben bei Beuth-Verlag GmbH, Berlin) zu treffen. Hierbei ist die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen bei Erfordernis (Beurteilungspegel nachts 0,5 m vor den Fenstern > 45 dB(A)) 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 BauO NRW werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

1. Vorgärten (§ 86 Abs.1 Nr.4 BauO NRW)

Vorgartenflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen und Zufahrten. Diese sind in wasserdurchlässigem Pflaster zu gestalten. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50% der Vorgartenfläche nicht überschreiten. (Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks).

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

2.1 Dachneigung, Trauf- und Firsthöhen, Material und Farbe

Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe sowie in Form, Gestalt, Farbe und Material in einheitlicher Ausführung zu errichten. Für Einzelhäuser sind nur gleichseitige Satteldächer zulässig. Für alle Hauptbaukörper sind Dachneigungen von 40°-45° zulässig. Nebeneinander liegende Garagen und Carports sind mit einem Flachdach in gleicher Traufhöhe und Attikaausbildung auszuführen.

2.2 Dachaufbauten; Zwerchhäuser

Dachaufbauten dürfen insgesamt 50% der Breite der Gebäudefront nicht überschreiten und müssen von dem Ortgang mindestens 1,10 m und von dem Dachfirst mindestens 1,50 m Abstand einhalten. Dachaufbauten im ausgebauten Spitzboden/Studio sind unzulässig. Dächer von Zwerchhäusern sind als gleichseitiges Satteldach in der Dachneigung des Haupthauses auszuführen.

2.3 Fassaden

Die Fassaden der Gebäude sind als Putzfassaden auszuführen. Andersartige Fassadenteile sind erlaubt, wenn sie einen Flächenanteil von maximal 20% der zugeordneten Gebäudefassade nicht überschreiten. Für Reihenhäuser sind einheitliche Fassadenmaterialien in gleicher Farbgebung zu verwenden.

2.4 Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW)

Einfriedungen im rückwärtigen Gartenbereich sind nur als standortgerechte oder geschnittene einheimische Hecken bis zu 2 m Höhe zulässig. Zusätzliche Zäune bis zu 1,2 m Höhe sind zulässig. Von diesen Festsetzungen sind Einfriedungen an Terrassen, die unmittelbar an die Wohngebäude anschließen, bis zu einer Tiefe von 3,0 m gemessen von der Gebäudeaußenkante ausgenommen. Einfriedungen im Bereich der Vorgärten sind unzulässig.

Nebenanlagen für die Unterbringung von Müllbehältern oder Fahrrädern sind durch geschnittene einheimische Hecken einzugrünen.

Hinweise

1. DIN-Vorschriften

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln, Plankammer, Zimmer 06.E 05, Stadthaus, Willy-Brandt Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

2. Kampfmittel

Das Ergebnis der Luftbildauswertung der Bezirksregierung Düsseldorf Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland hat keinen Befund ergeben. Obwohl das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet liegt, besteht kein Verdacht auf Bombenblindgänger oder geräumte Bombenblindgänger. Weitere Untersuchungen der überbaubaren Fläche sind baubegleitend vorzunehmen.

3. Archäologische Bodenbefunde

Im Rahmen der Neubebauung des Grundstückes sind archäologische Überwachungen der Ausschachtungen erforderlich. Beim Auftreten archäologischer Bodenbefunde

und -befunde ist gem. § 15 – 16 DSchG NRW das Römisch-Germanische Museum/Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln, Roncalliplatz 4, Tel. 0221/221-22304, Fax. 0221/221-24030 unverzüglich zu informieren. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen eines Beauftragten des Römisch-Germanischen Museums in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Umgang mit Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der privaten Planstraße sowie der privaten Wohnwege ist auf dem Grundstück in Mulden zu versickern. Das Niederschlagswasser der Gebäude ist als Brauchwasser zu nutzen und in Zisternen im Bereich der Carports zu speichern. Überschüssiges Niederschlagswasser ist zu versickern. Näheres ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu regeln.

5. Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Überschwemmungsbereich für 200-jährige Hochwasser.