

## Textliche Festsetzungen

### zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 60439/04

#### Arbeitstitel: „Willi-Lauf-Allee in Köln-Junkersdorf“

---

## A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1-4) die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

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

nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im WA 1 das Geschoss über dem 1. Obergeschoss zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden 1. Obergeschosses nicht überschreiten darf. Dieses Geschoss muss darüber hinaus auf der Ostseite (straßenseitig) zu mindestens einem Drittel der Frontlänge gegenüber dem darunter liegenden 1. Obergeschoss zurückspringen. Der zurückspringende Teil muss mindestens 3 m hinter die Fassade zurückspringen. Diese Festsetzung gilt nicht für Staffelgeschosse.

### 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist im WA 2-4 in Wohngebäuden nur eine Wohnung zulässig. Wenn statt eines Doppelhauses ein Einzelhaus gebaut wird, so sind in diesem Einzelhaus zwei Wohnungen zulässig.

Im WA 1 sind zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

### 4. Höhe baulicher Anlagen in den WA 1-4

#### WA 1

Gemäß § 16 Abs. 2, 4 und 6 BauNVO kann die im WA 1 festgesetzte Mindesthöhe der Attika von 6 m unterschritten werden. Diese Unterschreitung darf je Gebäudeseite max. 40 % der jeweiligen Gebäudelänge bzw. Gebäudebreite ausmachen.

#### WA 2-4

Gemäß § 16 Abs. 2 BauNVO sind die beiden Einheiten eines Doppelhauses zwingend mit der gleichen Attika- und Gebäudehöhe zu errichten.

#### WA 1-4

Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile beziehungsweise bauliche Anlagen -zum Beispiel Antennen, Kamine und Lüftungseinrichtungen- um maximal 1,5 m überschritten werden.

## **5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

### Baugrenzen

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. mit § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass ein Vortreten von Terrassen bezogen auf die Baugrenze bis zu 4,0 m zulässig ist.

### Nebenanlagen

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 i. V. mit § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO wird festgesetzt, dass in den WA 1-4 Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der gesondert festgesetzten Bereiche (Na) zulässig sind.

Fahrradständer und Abfallsammelbehälter sind hiervon abweichend in den Vorgärten zulässig –siehe hierzu gestalterische Festsetzungen Punkt 6-.

Im WA 3 und WA 4 sind Nebenanlagen auch in südlicher Verlängerung von Garagen und Carports zulässig. Die Nebenanlagen dürfen die südliche Baugrenze um bis zu 3 m überschreiten.

Im WA 2 dürfen die festgesetzten Flächen für Nebenanlagen pro Baugrundstück zu maximal 50 % überbaut werden.

## **6. Garagen, Carports und Stellplätze im allgemeinen Wohngebiet**

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass in den WA 1-4 Garagen, Carports und Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der gesondert festgesetzten Bereiche (Ga/Cp/St) zulässig sind. Stellplätze sind darüber hinaus auch auf den Zufahrtsflächen zulässig. Vor Garagen und Carports sind mindestens 5 m bis zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

## **7. Natur und Landschaft**

### **7.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen einheimische, standortgerechte Hecken (GH 412) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind.

### **7.2 Anpflanzung von Bäumen innerhalb der Verkehrsfläche**

Die Lindenallee in der Willi-Lauf-Allee ist nach Norden fortzuführen. Es sind 22 Linden (*Tilia spec.*) als Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm zu wählen (Mindestgröße der Baumscheiben an Parkplätzen 6 m<sup>2</sup>) -GH 741-. In der Planstraße sind mindestens 9 Bäume zu pflanzen.

### **7.3 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 sind extensiv zu begrünen -VF21/ DC1-. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Das Flachdach der geplanten Kindertagesstätte ist zu mindestens 50% mit einem extensiven Gründach - VF21/DC1 zu versehen und dauerhaft zu erhalten.

### **7.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen**

Auf einer 9.000 m<sup>2</sup> großen Ackerfläche -Teilbereiche aus den Flurstücken 305 und 306, Gemarkung Lövenich, Flur 27- wird eine Sukzessionsfläche entwickelt (HP0/BR3117).

## 7.5 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB

Dem Eingriff Verkehrsfläche werden die Straßenbäume sowie anteilig 34,8 % an der externen Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

Dem Eingriff Allgemeines Wohngebiet werden anteilig 56 % an der externen Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

Dem Eingriff Öffentliche Grünfläche –östlich des Fuß- und Radweges- werden anteilig 2 % an der externen Ausgleichsfläche zugeordnet.

Dem Eingriff Fläche für den Gemeinbedarf –Kita- werden anteilig 7,2 % an der externen Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

Der Eingriff Öffentliche Grünfläche –Spielplatz- erfordert keinen Ausgleich, da er in der Bilanzierung neutral ist. Entsprechend wird auch keine Zuordnung vorgenommen.

Für die Pflanzmaßnahmen gilt die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 15. Dezember 2011 und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 04. Januar 2012).

## B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

### 1. Dachform

Die festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser sowie die Kindertagesstätte sind ausschließlich mit Flachdächern mit maximal 5° Dachneigung zu errichten.

Werden die Baufelder (WA 2 und WA 3) unter einheitlicher Planung und Ausführung errichtet, kann ausnahmsweise ein Pultdach mit maximal 15° Dachneigung zugelassen werden. Der Hochpunkt eines solchen Daches ist nach Süden auszurichten.

### 2. Gebäudefassaden

Die Fassaden sind als Putzfassaden zu erstellen. Andere Materialien z. B. Holz sind bis zu max. 25 Prozent je Fassadenseite zulässig.

### 3. Einfriedungen

In den Wohngebieten sind Einfriedungen ausschließlich in Form von Stabgitterzäunen mit hinterpflanzten Hecken aus einheimischen Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig. In den Vorgärten im WA 1, WA 3 und WA 4 sind nur Hecken bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig.

### 4. Vorgärten

Im WA 1, WA 3 und WA 4 sind Vorgartenflächen 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. Als Vorgärten werden Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der straßen- bzw. wegeseitigen Außenwand des Hauptnutzungsgebäudes sowie deren Verlängerungen bis zur seitlichen Grundstücksgrenze definiert. Im WA 1 ist der Vorgartenbereich die Ostseite und im WA 3 und WA 4 die Nordseite.

### 5. Abgrabungen

In den Vorgärten sowie bei den Eckgrundstücken auch in der zur Verkehrsfläche hin orientierten Fläche des seitlichen Grenzabstandes sind Abgrabungen nicht zulässig. In-

nerhalb der seitlichen Abstandflächen sind Abgrabungen nur bis zu einer Länge von einem Drittel der Gebäudetiefe, einer max. Breite von 1,5 m -gemessen von der aufgehenden Wand und einem Mindestabstand von 2,0 m zur Nachbargrenze zulässig.

#### **6. Fahrradständer, Müll- und Wertstoffbehälter im Vorgartenbereich**

Im WA 1-4) sind Fahrradständer sowie Müll- und Wertstoffbehälter durch 1,2 m hohe Hecken zur Straße hin einzugrünen.

#### **7. Satellitenschüssel bzw. Mobilfunkanlagen**

Satellitenschüsseln sind nur auf dem Dach zulässig.

Mobilfunkanlagen sind auf dem Dach nicht zulässig.

## **C 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) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I. S. 132) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
3. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
4. 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.

#### **6. Boden**

Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes, der Bundesbodenschutzverordnung und Altlastenverordnung und des Landesbodenschutzgesetzes NRW sind zu beachten.

#### **7. Kampfmittel**

Sind bei der Durchführung des Bauvorhabens beim Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festzustellen oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

8. 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.
9. Das Plangebiet liegt auf den Lößböden der Mittelterrasse des Rheines, die seit der frühen Jungsteinzeit besiedelt sind. Nördlich des Plangebiets wurden an der Alfons-Novak-Straße 1 Reste römischer Gräber gefunden. Dies deutet darauf hin, dass das Planungsgebiet im näheren Umfeld eines römischen Gutshofes liegt. Im Rahmen der Ausschachtungs- bzw. Bauarbeiten sind die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) zu beachten.
10. Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht keine Pflicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Das anfallende Niederschlagswasser muss in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden.

11. Zur Sicherstellung der Stromversorgung ist im Plangebiet eine Trafostation erforderlich. Der genaue Standort wird im Rahmen der späteren Abstimmung zur Verwirklichung der städtebaulichen Maßnahmen festgelegt (z.B. im Wege einer Planvereinbarung).