

## HINWEISE

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132).

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256).

Vorgenannte Vorschriften und Gesetze gelten jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

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.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines archäologischen Fundgebiets. Bei Auftreten archäologischer Funde und Befunde sind die §§ 15 und 16 DSchG NRW zu beachten, die zur unverzüglichen Meldung an das Römisch-Germanische Museum/ Archäologische Bodendenkmalpflege und -schutz der Stadt Köln und zum Erhalt der Fundstelle in unverändertem Zustand bis drei Tage nach der Meldung verpflichten. Erschließungsarbeiten sind von einer archäologischen Fachfirma zu betreuen, die auftretende archäologische Funde und Befunde untersucht, dokumentiert und birgt. Sofern in der nicht genauer voruntersuchten Nordöstlichen-Teilfläche des Planungsgebietes Befunde auftreten, ist die Untersuchungsfläche über die Erschließungskorridore hinaus mit dem Ziel einer umfassenden Aufklärung des Befundzusammenhangs zu erweitern.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Weiler.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die Untere Wasserbehörde bei der Stadt Köln einzuschalten.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### **1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

#### **Reine Wohngebiete (WR)**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im reinen Wohngebiet (WR) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind die im reinen Wohngebiet (WR) nach § 3 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig.

### **2. Festsetzung der Gebäudehöhe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO**

Doppel- und Einzelhäuser sind bis zu einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 11,0 m zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes und gilt für die gesamte Gebäudelänge. Technische Aufbauten für Aufzüge dürfen bis zu 1,0 m über die festgesetzte Gebäudehöhe hinausragen.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Wandhöhe und Gebäudehöhe zu errichten. Die Wandhöhe von Doppelhäusern muss dabei mindestens 5,0 m betragen. Eine Unterschreitung der festgesetzten Wandhöhe ist zulässig, wenn eine einheitliche Wandhöhe des Doppelhauses nach Bauantrag oder Bauanzeige nachgewiesen wird.

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die in der Planzeichnung festgesetzten Geländehöhen (GIH).

### **3. Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten nur in der überbaubaren Grundstücksfläche, im seitlichen Grenzabstand und in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig.

Zur Erschließung dieser Anlagen ist mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten mindestens eine 6 m lange Vorfahrtsfläche herzustellen.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den Vorgärten (Definition der Vorgärten siehe in den gestalterischen Festsetzungen) Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern oder Abstellräume nicht zulässig.

### **4. Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO sind im reinen Wohngebiet (WR) in Wohngebäuden höchstens zwei Wohnungen zulässig.

### **5. Öffentliche Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Die im Plan festgesetzte öffentliche Grünfläche **B 1** wird den Eingriffen durch Wohnbauflächen zu 100 % zugeordnet.

### **6. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

#### **6.1 B 1 Baumreihe "Auf der Aspel"**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ist die mit **B 1** bezeichnete öffentliche Grünfläche mit einer Baumreihe (BF31 (GH 741), 30%) zu verstehen. Diese ist dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand der Bäume darf in der Reihe nicht mehr als 20 m betragen. Es sind Hochstämme, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 18/20 cm zu verwenden. Es wird die Gefüllt-blütige Vogelkirsche (*Prunus avium Plena*) festgesetzt. Die verbleibende Fläche ist mit einer Rasen- oder Wiesenmischung einzusäen (HH 7 (BR 132), 70%).

#### **6.2 A 1 "Ortsrandeingrünung"**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind in der mit **A 1** bezeichneten Fläche Baum- und Strauchpflanzungen (Biotyp BB2) vorzusehen. Mindestens 50 Prozent der Fläche ist mit Arten der Pflanzliste 4 zu bepflanzen. Für Baumpflanzungen sind in dieser Fläche nur die Arten der Pflanzliste 5 zulässig.

Die v. g. Bezeichnungen BF31, GH 741, HH 7, BR 132, BB 2 entsprechen den Qualitätsmaßstäben, die in der Anlage zur Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen vom 29.11.2000 festgelegt sind.

#### **6.3 Hausgärten**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen je vollendete 50 m<sup>2</sup> nicht versiegelter Grundstücksfläche mit mindestens einer Pflanze entsprechend der in den "Gestalterischen Festsetzungen" unter Nummer 5 aufgeführten Pflanzlisten wie folgt zu bepflanzen:

Im **WR 1** eine Pflanze der Pflanzliste 1, im **WR 2** eine Pflanze der Pflanzliste 2 und im **WR 3** eine Pflanze der Pflanzliste 3.

Die zu verwendenden Gehölze und Pflanzen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

## Gestalterische Festsetzungen:

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW werden folgende gestalterischen Festsetzungen getroffen:

### 1. Generelle gestalterische Festsetzungen für alle Baugebiete

Die folgenden, allgemeinen gestalterischen Festsetzungen sind wirksam, sofern sie nicht durch die baugebietsspezifischen Festsetzungen aufgehoben werden.

Satellitenschüsseln und Mobilfunkanlagen: Satellitenschüsseln sind nur auf dem Dach zulässig. Bei geneigten Dächern darf die Firsthöhe des Gebäudes nicht überschritten werden. Die Satellitenschüssel muss die Farbe der Dacheindeckung aufweisen. Bei Flachdächern darf die Attikahöhe durch die Satellitenschüssel maximal um 1,0 m überschritten werden und die Satellitenschüssel muss in der Farbe Grau sein.

Mobilfunkanlagen sind auf den Dächern unzulässig.

Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses (EG) bis zur Unterkante Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses (1. OG) zulässig.

Je Unternehmensniederlassung sind ein Werbeträger auf der Hauswand und ein Wandausleger zulässig. Schriftzüge der Geschäftsbezeichnung müssen in Einzelbuchstaben oder Einzelsymbolen an der Fassade angebracht sein; die Buchstaben bzw. Symbole sollen dabei nicht selbständig leuchtend, sondern höchstens hinterleuchtet sein. Schriftzüge dürfen nur horizontal angebracht werden.

Die Höhe von Schriften, Zeichen und Symbolen darf insgesamt höchstens 0,50 m betragen, die Linienbreite 0,10 m nicht überschreiten. Die gesamte Werbeanlage darf nur 50 Prozent der Gebäudebreite bedecken. Ausnahmsweise kann bei Gebäuden mit einer Straßenfront unter 4,0 m Breite die Größe einer Werbeanlage bis zu 75 Prozent der Gebäudebreite betragen. Das Bekleben, Überdecken und Übermalen von Fenstern zum Zwecke der Werbung (einschließlich Schaufenster und Glastüren) ist nicht zulässig.

Wandausleger dürfen inklusive der Befestigungen höchstens 0,80 m vor die Baufucht ragen, eine Gesamtgröße von 0,50 m<sup>2</sup> (ohne Halterung) nicht überschreiten und müssen untereinander einen seitlichen Zwischenraum von mindestens 4,0 m einhalten. Sie sind zwischen der Oberkante Schaufenster und Unterkante Fensterbrüstung des 1. OG anzubringen. Die Unterkante der Wandausleger muss eine lichte Höhe von 2,5 m über der Gehwegoberkante haben, die maximale lichte Höhe beträgt 4,0 m über Gehwegoberkante. Sie sind grundsätzlich in Schildformat ohne Leuchtmittel auszuführen.

Bewegliche (laufende), blinkende und Wechsellichtwerbung, akustische und mit Spiegeln unterlegte Werbeanlagen, Lichtwerbeanlagen und Leuchtkästen sind nicht zulässig. Dies gilt auch für Leuchtketten, Leuchtbänder und Leuchtkonturen außerhalb der Weihnachtszeit.

In öffentlichen Verkehrsflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Dach: Die Festsetzungen zum Dach gelten für die Hauptgebäude.

Doppelhäuser sind zwingend mit einer identischen Dachform und Dachneigung zu errichten.

Für Dacheindeckungen von geneigten Dächern sind nur Materialien mit matter Oberfläche zulässig. Glänzende oder schimmernde Oberflächen, wie Glasuren oder glaserähnliche Effekte, sowie Maßnahmen, die nachträglich ein Glänzen der Dachoberflächen bewirken, sind unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von thermischer oder photovoltaischer Sonnenenergie sind grundsätzlich auf dem Haupthaus und den Nebengebäuden zulässig.

Aufständerungen von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind bei geneigten Dächern bis maximal 0,5 m über der Dachhaut zulässig. Die Ausrichtung dieser Anlagen ist nur in Richtung der Dachneigung zulässig. Bei Flachdächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bis maximal 1,0 m über der Dachhaut zulässig und müssen mindestens um 1,5 m von den Außenwänden des Gebäudes zurückversetzt sein.

Materialien und Farbigkeit der Außenwände: Andere Materialien und Farben als die in den einzelnen Wohngebieten festgesetzt sind bis zu 15 Prozent der gesamten Gebäudefassade des Hauptgebäudes zulässig. Für Nebengebäude sind nur die im Baugebiet festgesetzten Farben zulässig.

Nebenanlagen und Stellplätze: Die Außenwände der Garagen und sonstiger Nebenanlagen sind mit dem Material und der Farbe des Haupthauses zu errichten.

Gartenhäuser sind im Vorgarten nicht zulässig (siehe textliche Festsetzungen, Nummer 3).

Müllbehälter: Müllbehälter sind im Gebäude oder in der Garage unterzubringen. Müllbehälter an anderen Standorten sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit einer mindestens 1,2 m hohen Mauer oder Hecke bzw. durch eine geschlossene Box in Sichtbeton bzw. im Material und Farbe des Haupthauses vom öffentlichen Straßenraum abgeschirmt werden.

Vorgarten: Definition Vorgarten: Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie, die der Eingangsseite des Gebäudes zugewandt ist und der Außenwand des Hauptnutzungsgebäude sowie deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze.

Definition Vorgarten für quer zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet Doppelhäuser: Fläche zwischen Grenze der privaten Erschließung, die der Eingangsseite des Gebäudes zugewandt ist und der Außenwand des Hauptgebäudes sowie deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze und der Straßenbegrenzungslinie.

Der Vorgarten darf bis maximal 60 Prozent versiegelt werden.

Im Vorgarten ist für Erschließungsflächen nur rechteckiges Pflaster- oder Plattenmaterial zulässig. Davon ausgenommen sind Befestigungen mit Naturstein. Die Einfriedung des Vorgartens darf eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

Als Einfriedung sind Zäune zulässig, wenn zusätzlich Hecken direkt vor oder hinter den Zäunen als Einfriedung gepflanzt werden. Alternativ sind Mauern und Hecken zulässig. Für Grundstücke im Wohngebiet **WR 3.1** wird keine Höhe für die Einfriedung des Vorgartens festgesetzt.

Definition Vegetationsfläche: unversiegelte Grundstücksflächen.

## **2. Reines Wohngebiet 1 – "Aspelviertel"**

Dachform: Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 38 Grad sowie Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 5 Grad gelten als Flachdächer.

Dacheindeckung: Für geneigte Dächer sind rote, graue oder metallische Dacheindeckungen zulässig.

Materialien und Farbigkeit der Außenwände: Es ist Putz oder Holz zu verwenden. Neben der Farbe weiß sind für die mit Holz verkleideten Außenwände natürliche Holztöne zulässig

Freiräume: Die Vegetationsflächen sind je vollendete 50 m<sup>2</sup> mit mindestens 1 Pflanze der Pflanzliste 1 zu bepflanzen (siehe textliche Festsetzungen, Nummer 6.3).

## **3. Reines Wohngebiet 2 – "Am Aspelkreuz"**

Dachform: Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von maximal 38 Grad zulässig.

Dacheindeckung: Es sind grau oder metallische Dacheindeckungen zulässig.

Materialien und Farbigkeit der Außenwände: Es ist weißer Putz zu verwenden.

Freiräume: Im Vorgarten sind keine Einfriedungen zulässig. Die Vegetationsflächen sind je vollendete 50 m<sup>2</sup> mit mindestens 1 Pflanze der Pflanzliste 2 zu bepflanzen (siehe textliche Festsetzungen, Nummer 6.3).

#### 4. Reines Wohngebiet 3 – "Parkviertel"

Dachform: Es sind Flachdächer sowie Zelt- und Walmdächer mit einer Dachneigung von maximal 30 Grad zulässig. Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 5 Grad gelten als Flachdächer.

Dacheindeckung: Für geneigte Dächer sind rote, graue oder metallische Dacheindeckungen zulässig.

Materialien und Farbigkeit der Außenwände: Zulässig sind Putz, Naturstein und unglasierter Klinker beziehungsweise Ziegel.

Freiräume: Die Vegetationsflächen sind je vollendete 50 m<sup>2</sup> mit mindestens 1 Pflanze der Pflanzliste 3 zu bepflanzen (siehe textliche Festsetzungen, Nummer 6.3).

#### 5. Pflanzlisten

##### Pflanzliste 1 ("Aspelviertel"):

###### Bäume (mindestens 2xv, StU mindestens 18-20 cm)

Zwetschgenbaum	"Hauszwetschge"
Apfelbaum	malus verschiedene
Mispel	Mespilus germanica
Süßkirsche	Prunus Avium
Eberesche	Sorbus aucuparia, verschiedene

###### Sträucher (2xv, Höhe 60-100 cm)

Buchsbaum	Buxus sempervirens
Hortensie	Hydrangea, verschiedene
Buschmalve	Lavatera thuringiaca
Zierapfel	Malus sargentii
Blauraute	Perovoskia abrotanoides
Zierkirsche	Prunus serrulata, verschiedene
Rhododendron	Rhododendron Hybride.
Flieder	Syringa vulgaris hybride

###### Kletterpflanzen

Waldrebe	Clematis verschiedene
Geißblatt	Lonicera verschiedene

##### Pflanzliste 2: ("Am Aspelkreuz"):

Bäume (mindestens 2xv, StU mindestens 18-20 cm): Keine Bäume in den Vorgärten zur Straße "Am Aspelkreuz"; lediglich im rückwärtigen Bereich oder an Seitenstraßen und Seitenwegen:

Araukarie	Araucaria araucana
Lederhülsenbaum	Gleditsia triacanthos ("Skyline")
Buntblättriger Lebensbaum	Thuja occidentalis L.
Gold-Ulme	Ulmus carpinifolia "Wredel"

###### Bäume für den Vorgarten:

Magnolie	Magnolia verschiedene
----------	-----------------------

Sträucher (2xv, Höhe 60-100 cm): Vorgartengestaltung: Wenige Sträucher als Solitäre, Grünfläche vornehmlich mit Bodendeckern gestalten

Erbsstrauch	Caragana arbarescens
Rhododendron	Rhododendron Hybride
Rispenhortensie	Hydrangea paniculata
Kirsch-Lorbeer	Prunus laurocerasus
Salweide	Salix caprea
Kriech-Weide	Salix repens L.
Gemeine Schneebeere	Symphoricarpos albus

Echter Flieder	Syringa
Duftschneeball	Viburnum farreri

Heckenpflanzungen:

Buchsbaum	Buxus sempervirens L.
Gemeine Eibe	Taxus baccata L.

**Pflanzliste 3 ("Parkviertel"):**

Bäume (mindestens 2xv, StU mindestens 18-20 cm):

Säulen-Buche	Fagus sylvatica `Dawyck´
Blauglockenbaum	Paulownia tomentosa, (für große Grundstücke)
Scharlach-Kirsche	Prunus sargentii
Hohe Nelken-Kirsche	Prunus serrulata `Kanzan´

Sträucher (2xv, Höhe 60-100 cm):

Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Blumenhartriegel	Cornus kousa, verschiedene Sorten
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hortensie	Hydrangea, verschiedene Sorten

Heckenpflanzungen: (außerhalb der Vorgärten)

Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas

**Pflanzliste 4 (Gehölzpflanzungen, Ortsrandeingrünung A1)**

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Liguster	Ligustrum vulgare
Blut Johannisbeere	Ribes sanguineum
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe (Schwarzdorn)	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lanatus
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Obststräucher	Ribes, Rubus, Vitis

**Pflanzliste 5 (kleinkronige Bäume, Ortsrandeingrünung A1)**

Bäume (mindestens 2xv, StU mindestens 18-20 cm):

Feld-Ahorn	Acer campestre
Rotdorn	Crataegus laevigata "Paul Scarlet"
Blumen-Esche	Fraxinus ornus
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Eberesche	Sorbus aucuparia
Obstbäume (Kirsche, Birne, Apfel)	Pyrus, Prunus, Malus