

Bebauungsplan-Entwurf 58483/06 **Arbeitstitel: Im Kamp/Dachsweg in Köln-Widdersdorf**

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Garagen oder Gemeinschaftsgaragen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauNVO hinzuzurechnen.

3. Stellplätze und Nebenanlagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen, Carports und Stellplätze, sowie Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze nur in der überbaubaren Grundstücksfläche, im seitlichen Grenzabstand und in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den Vorgärten keine Nebenanlagen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahrradständer sowie Müllboxen für Abfallbehälter. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind darüber hinaus Terrassen in den Vorgärten zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind Terrassen in den Vorgärten innerhalb der Baugrenzen zulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudefront. Wird ein Grundstück über ein Geh- und Fahrrecht erschlossen, gilt die Fläche zwischen Erschließungsweg und vorderer Gebäudefront als Vorgarten.

4. Baugrenzen

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Wintergärten, Terrassen, Balkone, Treppenhäuser, Gesimse sowie Dachüberstände oder Vordächer bis zu 1,5 m über die Baugrenze zum Hausgarten vortreten dürfen. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist darüber hinaus eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu 3 m in den Vorgärten zulässig.

5. Anzahl der Wohneinheiten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig sind.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen werden zugunsten der Anlieger und der Erschließungsträger festgesetzt.

Die mit Leitungsrechten festgesetzten Flächen werden zugunsten der Erschließungsträger festgesetzt.

7. Garagendachbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass Flachdächer von Garagen und Carports mindestens zu 70 % mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind - Biotoptyp: DC3/DC1 gemäß der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a-c BauGB vom 15. Dezember 2011.

8. Gebäudehöhen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird eine Gebäudehöhe von 13,00 m als Höchstgrenze festgesetzt. Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO kann diese Höhe durch betriebstechnisch oder konstruktiv erforderliche, untergeordnete Dachaufbauten oder Bauteile überschritten werden.

Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche oder der angrenzenden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche. Grenzt ein Baugrundstück an mehr als eine dieser Flächen, ist aus den einzelnen Bezugspunkten der entsprechende Mittelwert zu bilden.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

1. öffentliche Grünfläche

Die öffentliche Grünfläche ist auf 2/3 der Fläche als Wiesenfläche/ Fettwiese (LÖBF-Code EA 31/ Köln-Code LW 41112) mit Einzelbäumen (LÖBF-Code BF 41 / Köln-Code GH 742) anzulegen, zu sichern und zu pflegen. Gestaltungsziel ist eine offene, lichte Grünfläche, so dass die Anzahl der zu pflanzenden Einzelbäume auf maximal 14 Stück begrenzt wird. Aufgrund der Spielbereiche in der Grünfläche sind nur ungiftige Arten ohne Dornen zulässig.

Bei den zu pflanzenden hochstämmigen Einzelbäumen sind zum Beispiel die folgenden Baumarten mit der genannten Pflanzqualität zu verwenden:

Acer campestre	Hochstamm, 18- 20 cm StU, 3 x v., m. Db.
Acer negundo	Hochstamm, 18- 20 cm StU, 3 x v., m. Db.
Acer rubrum	Hochstamm, 18- 20 cm StU, 3 x v., m. Db.
Alnus x spaethii	Hochstamm, 18- 20 cm StU, 3 x v., m. Db.
Carpinus betulus	Hochstamm, 18- 20 cm StU, 3 x v., m. Db.
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Hochstamm, 18- 20 cm StU, 3 x v., m. Db.
Juglans regia	Hochstamm, 18- 20 cm StU, 3 x v., m. Db.
Malus sylvestris	Hochstamm, 18- 20 cm StU, 3 x v., m. Db.
Paulownia tomentosa	Hochstamm, 18- 20 cm StU, 3 x v., m. Db.
Prunus avium	Hochstamm, 18- 20 cm StU, 3 x v., m. Db.
Pyrus communis	Hochstamm, 18- 20 cm StU, 3 x v., m. Db.
Sorbus aria	Hochstamm, 18- 20 cm StU, 3 x v., m. Db.
Sorbus intermedia	Hochstamm, 18- 20 cm StU, 3 x v., m. Db.

Die westliche Abgrenzung der Grünfläche zur Straße Im Kamp ist auf 70 qm als Strauchhecke (LÖBF-Code BB 1 / Köln-Code GH 411) auszubilden. Aufgrund der Spielbereiche in der Grünfläche sind nur ungiftige Arten ohne Dornen zulässig.

Für die Anpflanzung sind zum Beispiel die folgenden Arten in der Pflanzqualität 60/100 cm, als verpflanzter Strauch zu verwenden:

Cornus mas	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Forsythia x intermedia	Forsythia
Mespilus germanica	Mispel
Philadelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Ribes rubrum	Johannisbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder

2. Straßenbäume

Im Baugebiet sind insgesamt 19 Straßenbäume (LÖBF-Code BF 41 / Köln-Code GH 742) mit folgender Aufteilung zu pflanzen, zu sichern und zu pflegen:

- 8 Bäume in der Planstraße A
- 1 Baum in der Planstraße B
- 5 Bäume in der Planstraße C
- 5 Bäume in der Planstraße D

Bei den zu pflanzenden hochstämmigen Straßenbäumen sind zum Beispiel die folgenden Baumarten mit der genannten Pflanzqualität zu verwenden:

Acer platanoides 'Olmsted'	Alleebaum 20- 25 cm StU, 4 x v., m. Db.
Acer rubrum 'Scanlon'	Alleebaum 20- 25 cm StU, 4 x v., m. Db.
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Alleebaum 20- 25 cm StU, 4 x v., m. Db.
Prunus padus 'Schloss Tiefurt'	Alleebaum 20- 25 cm StU, 4 x v., m. Db.
Tilia cordata 'Rancho'	Alleebaum 20- 25 cm StU, 4 x v., m. Db.

Es sollte jeweils nur eine Art im Baugebiet verwendet werden.

Die Größe der Pflanzfläche wird mit mindestens 6 m² pro Baum festgesetzt. Die Pflanzung der Bäume ist gemäß den Qualitätsstandards der Stadt Köln für Straßenbaumpflanzungen vorzunehmen.

Die vorgenannten Begrünungsmaßnahmen erfolgen gemäß den Grundsätzen zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß der Biotoptypen der Anlage zur Satzung der Stadt Köln vom 15.12.2011 zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a-c BauGB.

10. Gestalterische Festsetzungen:

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 Abs. 4 BauO NRW werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

10.1 Dachformen

Doppelhaushälften und Reihenhäuser sind mit gleichseitigen Satteldächern, einheitlicher Trauf- und Firsthöhe zu errichten. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie innerhalb einer überbaubaren Grundstücksfläche in gleicher Bauausführung und mit gleicher Dachform errichtet werden.

10.2 Vorgärten (siehe textliche Festsetzungen Nr. 3)

Vorgärten sind gärtnerisch mit Pflanzen, Sträuchern und Bäumen zu gestalten. Standorte für Abfallbehälter sind zulässig und in Form von Müllboxen oder Hecken einzuhausen.

10.3 Einfriedungen

Einfriedungen von Vorgärten sind nur in Form von Kantsteinen, Hecken oder Mauern bis zu einer Höhe von 0,70 m über angrenzenden Verkehrsflächen oder angrenzenden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Einfriedungen von Vorgärten mit Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Zu öffentlichen Grünflächen sind Einfriedungen nur in Form von transparenten Zäunen (z.B. Maschendraht-, Stahlgitterzäune) oder als Hecken zulässig.

10.4 Abgrabungen

Abgrabungen sind nur innerhalb der seitlichen Abstandsflächen bis zu einer Länge von einem Drittel der Gebäudetiefe, einer maximalen Breite von 1,50 m - gemessen vom aufgehenden Mauerwerk - und einem Mindestabstand von 2,0 m zur Nachbargrenze zulässig.

Hinweise:

Es gelten folgende Rechtsgrundlagen:

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).

Es gilt die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a-c BauGB vom 15. Dezember 2011.

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 Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Weiler.

Bei den Bauflächen westlich der Straße Im Kamp handelt es sich um eine ehemalige Kläranlage, deren Böden im Zuge der Sanierung zum Teil ausgetauscht und verfüllt wurden. Aus diesem Grunde ist hier mit baugrund- und bauausführungstechnischen Besonderheiten zu rechnen.

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 zu beteiligen.

Es ist für die geplante Erschließung und für die geplante Bebauung Ausgleich auf der externen Ausgleichsfläche im Bereich Auweiler, Gemarkung Esch, Flur 6, Flurstück 534 tlw. herzustellen, zu sichern und zu pflegen. Es ist extensives Grünland und ein Blühstreifen gemäß Abstimmung mit der Stadt Köln anzulegen.