

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).

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

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Plankammer, Zimmer 06.E 05, Stadthaus, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist das Römisch-Germanische Museum/ Archäologische Bodendenkmalpflege und der Denkmalschutz der Stadt Köln unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Römisch-Germanische Museums/Archäologische Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) die nach § 4 Absatz 2 Nummer 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 Absatz 3 Nummer 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

Reine Wohngebiete (WR)

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauNVO sind im Reinen Wohngebiet (WR) die nach § 3 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Läden und nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

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

2. Gebäudehöhen

Gemäß § 16 Absatz 2 Nummer 4 BauNVO wird für zweigeschossige Bebauung festgesetzt:

Die Traufhöhe muss mindestens 5,0 m betragen. Eine Unterschreitung der Traufhöhe ist zulässig, wenn eine einheitliche Traufhöhe der jeweiligen Gebäudegruppe beziehungsweise des Doppelhauses nach Bauantrag oder Bauanzeige sicher gestellt ist.

Die First- beziehungsweise Attikahöhe darf höchstens 11,0 m betragen.

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die Höhenlage der Straßenachse bei Mischverkehrsflächen beziehungsweise der Fahrbahnachse, welche dem Hauseingang am nächsten liegt. Sind mehrere Eingänge zu beachten, ist die Straße, welche für die Adressbildung verwendet wird, maßgebend.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 23 Absatz 2 BauNVO ist ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen von der Baulinie ausnahmsweise bis zu 1,0 m zulässig.

4. Nebenanlagen und Stellplätze/Müllbehälterstandorte

Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen sind nur in der überbaubaren Fläche, im seitlichen Bauwuch und in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig.

Bei Garagen zwischen Doppelhäusern oder Hausgruppen beziehungsweise bei Stellplätzen vor Hausgruppen sind zwischen den Zufahrten keine Mauern oder sonstigen Begrenzungen zulässig.

Die Erdüberdeckung von Tiefgaragen muss mindestens 60 cm betragen.

Die Standorte für Müllbehälter sind im Gebäude, in der Garage oder in geschlossenen Boxen unterzubringen. Alternativ sind die Müllbehälter mit einer 1,20 m hohen Mauer oder Hecke vom öffentlichen Straßenraum abzuschirmen. Im **WA** sind oberirdische Standorte für Müllbehälter nicht im Vorgarten zulässig (Definition Vorgarten: Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie, die der Eingangsseite des Gebäudes zugewandt ist und der Außenwand des Hauptnutzungsgebäudes sowie deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze).

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen.

Für die besonders ruhebedürftigen Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster an Lärmpegelbereich III zugewandten Gebäudeseiten aufweisen, sind zusätzlich schallgedämmte und motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen zwingend notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten.

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.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN:

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

Dachform

Es sind nur Flach-, Sattel- oder Pultdächer zulässig. Flachdächer, welche sich auf niedrigen Bauteilen (ein Geschoss unter der festgesetzten Obergrenze der Geschosszahl) befinden, sind auf mindestens 50 Prozent der Fläche extensiv zu begrünen. Zulässig sind nur rote und graue Dacheindeckungen mit matter Oberfläche. Satteldächer sind mit maximal 38 Grad, Pultdächer mit maximal 25 Grad Neigung zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5 Grad gelten als Flachdächer.

Gebäude sind mit identischer Dachform, Dachneigung sowie mit einheitlicher Firsthöhe zu errichten. Bei traufständigen Gebäuden sind die Traufen, welche zur Straße ausgerichtet sind, mit gleicher Höhe auszubilden.

Satellitenschüsseln sind nur an den straßenabgewandten Seiten von Nebenanlagen und Garagen zulässig. Mehrfamilienhäuser dürfen nur eine Sammelantenne nutzen. Mobilfunkanlagen sind unzulässig.

Fassaden

Fassaden sind alternativ mit weißem Putz, Holz, Klinker und Ziegel (Farbtöne: rot, blau-schwarz), Beton oder Naturstein zu errichten. Andere Materialien und Farben sind bis zu 15 Prozent der gesamten Gebäudefassade zulässig.

Vorgärten

Vorgärten dürfen nur zu maximal 80 Prozent versiegelt werden (Definition Vorgarten: Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie, die der Eingangsseite des Gebäudes zugewandt ist und der Außenwand des Hauptnutzungsgebäude sowie deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze). In ihnen sind im **WA** nur Einfriedungen in Form von Mauern bis zu Höhe von 80 cm zulässig und im **WR** in Form von Mauern und Hecken bis zu einer Höhe von 120 cm zulässig. Darüber hinaus sind im **WR** Zäune zulässig, wenn zusätzlich Hecken direkt vor oder hinter den Zäunen als Einfriedung gepflanzt werden. Für Erschließungsflächen sind im Vorgarten nur rechteckiges Pflaster- oder Plattenmaterial zulässig.