

## **Bebauungsplan-Entwurf 59579/05**

### **Sinnersdorfer Straße in Köln-Roggendorf/Thenhoven**

#### **A. Textliche Festsetzungen**

##### **1. Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

##### **2. Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird für die Bebauung eine Traufhöhe von 7,0 m als Höchstgrenze festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße. Grenzt ein Baugrundstück an mehr als eine Erschließungsstraße, ist aus den einzelnen Bezugspunkten der entsprechende Mittelwert zu bilden.

##### **3. Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen**

3.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, innerhalb der seitlichen Abstandsflächen bis zur rückwärtigen Baugrenze und innerhalb der Gemeinschaftsflächen für Stellplätze, Carports und Garagen zulässig.

3.2 Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (GCp/GGa/GSt) im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

3.3 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen in Vorgärten mit Ausnahme von Zuwegungen und Zufahrten sowie Abstellplätzen für Müllsammelbehälter und Fahrräder unzulässig

##### **4. Schallschutz**

4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist eine in der Planzeichnung festgesetzte, hochabsorbierende Schallschutzwand zu errichten. Die Wandhöhe richtet sich nach den jeweils zwingend festgesetzten Maßen.

4.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im besonders gekennzeichneten Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109, die oberhalb des zweiten Vollgeschosses (II) liegen und auf den benachbarten Verbrauchermarkt ausgerichtet sind (Giebelseite der Wohngebäude), nur dann zulässig, wenn die Fenster nicht geöffnet werden können.

4.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe November 1989) zu treffen. Für Schlafräume, die sich nach Osten Richtung Bahnstrecke orientieren, gilt der jeweils nächsthöhere Lärmpegelbereich.

- 4.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind im gesamten Plangebiet für Schlafräume fensterabhängige Lüftungsanlagen einzubauen.
- 4.5 Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung geringere Anforderungen an den Schallschutz nachgewiesen werden.

## **5. Aufschiebende Bedingung**

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Wohnnutzung im Teilbereich nordwestlich der Planstraße erst dann zulässig, wenn die entlang der Sinnersdorfer Straße festgesetzte Hausgruppe bereits mit geschlossenen Fassaden und Satteldächern errichtet ist.

## **6. Bepflanzung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB werden folgende Pflanzmaßnahmen festgesetzt:

- 6.1 Straßenbäume: BF31 (GH741), Pflanzung von mindestens 3 Laubbäumen im Bereich der Planstraße
- 6.2 Baumreihe entlang des Ortsrandweges: BF31 (GH741), Pflanzung von mindestens 11 Laubbäumen
- 6.3 Baumpflanzungen innerhalb des Wohngebietes: BF31 (GH741), Pflanzung von mindestens 12 Laubbäumen
- 6.4 Baumpflanzungen innerhalb des Spielplatzes: BF31 (GH741), Pflanzung von mindestens 3 Laubbäumen
- 6.5 Baumreihe entlang der Sinnersdorfer Straße: BF31 (GH741), Pflanzung von mindestens 5 Laubbäumen, Hauszugänge sind zulässig.
- 6.6 Baumreihe am Ortsrand: BF31 (GH741), Pflanzung von mindestens 6 standortgerechten Laubbäumen
- 6.7 Streuobstwiese: HK22 (LW332), Pflanzung von mindestens 18 Obstbäumen, Untersaat mit artenreicher Wiesenmischung aus Regiosaatgut.
- 6.8 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können im Zuge der Ausführungsplanung verschoben werden.
- 6.9 Für die festgesetzten Biotoptypen (Kürzel) gelten die Grundsätze zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a - 135c BauGB vom 15.12.2011 entsprechend. Die Satzung wurde im Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 01 vom 04.01.2012 veröffentlicht.

## **B. Gestalterische Festsetzungen**

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

### **1. Dachgestaltung**

Gebäude sind mit einem gleichseitigem Satteldach und einer Dachneigung von 30 bis 45 ° zu errichten. Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind in der Summe bis zur halben Fassadenlänge pro Gebäude zulässig. Es können mehrere Dachgauben, Zwerchgiebel oder Dacheinschnitte errichtet werden.

## **2. Vorgärten**

Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Abstell-, Lager oder Arbeitsfläche genutzt werden. Zuwegungen und Zufahrten sowie Abstellplätze für Müllsammelbehälter und Fahrräder sind zulässig.

## **3. Einfriedungen**

Einfriedungen entlang öffentlicher und privater Erschließungsflächen sowie entlang öffentlicher und privater Grünflächen sind nur in Gestalt von Hecken oder transparenter Zäune (z.B. Stabgitter- oder Holzlattenzäune) mit hinterpflanzten heimischen Hecken zulässig.

Einfriedungen entlang öffentlicher und privater Erschließungsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Für Einfriedungen entlang öffentlicher und privater Grünflächen gilt eine Höhe von maximal 1,60 m.

## **4. Anlagen für Müllsammelbehälter**

Müllsammelbehälter sind gestalterisch in das Gebäude oder in eine Nebenanlage (z.B. Müllboxen, Müllhäuschen) zu integrieren. Offene Anlagen für Müllsammelbehälter sind durch heimische Hecken o.ä. einzugrün.

## **C. Hinweise**

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414).
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132).
3. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
4. Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256).
5. Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung (Hinweise 1 bis 4).
6. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preussischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
7. 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, zur Einsichtnahme bereitgehalten.
8. Das Plangebiet ist durch den örtlichen Straßen- und Schienenverkehr mit Lärm belastet.
9. Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt.
10. Innerhalb des Plangebietes ist mit Kriegsaltslasten zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.
11. Im Falle archäologischer Bodenfunde ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) die Archäologische Bodendenkmalpflege bei der Stadt Köln einzuschalten.

12. Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die Untere Wasserbehörde bei der Stadt Köln zu beteiligen.
13. Laut Artenschutzprüfung vom 21.12.2012 (Büro Kreutz) ergeben sich durch die Planung keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. keine vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September verboten. Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes sind zum Schutz von Nist- und Brutstätten unter naturschutzfachlicher Aufsicht durchzuführen.