

### **I. Textliche Festsetzungen**

#### **1. Ausschluss von Nutzungen**

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO ist im Teilgebiet WA 6 auf der besonders gekennzeichneten Fläche nur eine Nutzung als Kindertagesstätte zulässig
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in allgemeinen Wohngebieten vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **2. Höhen baulicher Anlagen**

- 2.1 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO werden für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen die unteren Bezugspunkte wie folgt bestimmt:  
45,00 m über NHN in den Teilgebieten WA 1 - 6  
46,00 m über NHN in den Teilgebieten WA 7 - 11.
- 2.2 Bei Gebäuden mit Flachdächern dürfen die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen durch technische Aufbauten – wie Solaranlagen, Antennen oder Satellitenschüssel – bis zu einer Höhe von 1,50 m überschritten werden. Die Aufbauten müssen um das Maß ihrer Höhe von der Dachkante Abstand halten.

#### **3. Grundflächenzahl**

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf in den Teilgebieten WA 1, 6 und 11 (Wohnhöfe) die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen unterirdischer Garagen mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

#### **4. Abweichende Bauweise / Tiefe der Abstandsflächen**

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO werden folgende abweichende Bauweisen festgesetzt:

- 4.1 In den Teilgebieten WA 1, 6 und 11 (Wohnhöfe) sind nur Hausgruppen zulässig. Die Länge einer Hausgruppe darf bis zu 60,00 m betragen, gemessen auf ihrer Rückseite. Kindertagesstätten sind hiervon ausgenommen und auch als Einzelgebäude zulässig.
- 4.2 In den Teilgebieten WA 1 und 11 ist das dritte Vollgeschoss einer Hausgruppe in halboffener Bauweise zu errichten. Hierbei sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB Abweichungen von den nach § 6 BauO NRW einzuhaltenden Abstandsflächen zulässig, wenn zur Nachbargrenze noch ein seitlicher Abstand von mindestens 3,00 m verbleibt. Aneinander grenzende Gebäude und Gebäudeabstände auf der dritten Geschossebene sind unzulässig. Die Grundfläche des dritten Vollgeschosses darf maximal zwei Drittel der Grundfläche des zweiten Vollgeschosses betragen.



Systemschnitt WA1 und 11

- 4.3 In den Teilgebieten WA 2, 5, 8 und 10 (Doppelhäuser) gilt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB für Erker an der Gebäudefront abweichend von § 6 Abs. 7 Nr. 3 BauO NRW, ein zur Nachbargrenze einzuhaltender Mindestabstand von 1,00 m.

## 5. Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO dürfen die rückwärtigen Baugrenzen mit Ausnahme der Teilgebiete WA 1, 6 und 11 (Wohnhöfe) durch Terrassen einschließlich ihrer Trennwände sowie durch Balkone bis zu einer Tiefe von jeweils 4,00 m überschritten werden.

## 6. Breite der Baugrundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird für die Breite der Baugrundstücke in den Teilgebieten WA 3, 4, 7 und 9 (Einzelhäuser) ein Mindestmaß von 12,50 m und ein Höchstmaß von 16,00 m festgesetzt. Die zulässige Breite ist an der Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

## 7. Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in den Teilgebieten WA 3, 4, 7 und 9 (Einzelhäuser) pro Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. In den übrigen Teilgebieten ist pro Wohngebäude nur eine Wohnung zulässig.

## **8. Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze**

- 8.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in den Teilgebieten WA 2 - 5 und WA 7 - 10 Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in deren seitlicher Verlängerung zulässig. In den Teilgebieten WA 1, 6 und 11 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; unterirdische Garagen mit einer Bodenüberdeckung von mindestens 0,8 m sind ebenfalls zulässig.
- 8.2 In den Teilgebieten WA 3, 4, 7 und 9 (Einzelhäuser) sind Garagen und Carports nur auf der Nordostseite der Wohngebäude zulässig.
- 8.3 In den Teilgebieten WA 2 - 5 und WA 7 - 10 müssen die Zufahrten zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Garagen oder Carports mindestens 7,00 m tief sein; ansonsten gilt für Garagen und Carports gegenüber Straßenbegrenzungslinien ein Mindestabstand von 1,00 m.

## **9. Ein- und Ausfahrten**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sind entlang des Straberger Weges Ein- und Ausfahrten von Grundstücken unzulässig.

## **10. Flächen für Nebenanlagen**

- 10.1 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind in den Teilgebieten WA 2 - 5 und WA 7 - 10 Nebenanlagen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen sowie auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Nebenanlagen dürfen eine Höhe von 2,30 m über Gelände und einen umbauten Raum von 20 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.
- 10.2 In Vorgärten sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Abstellplätzen für Müllbehälter und Fahrräder unzulässig.

## **11. Schallschutzmaßnahmen**

- 11.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe November 1989) zu treffen. Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV sind Schlaf- und Kinderzimmer mit fensterunabhängigen Schalldämmlüftern auszurüsten.
- 11.2 Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung geringere Anforderungen an den Schallschutz nachgewiesen werden.
- 11.3 Für die entlang des Straberger Weges festgesetzten Lärmschutzmauern gilt eine Höhe von 1,80 bis 2,00 m über der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche. Die Lärmschutzmauern können durch die Stellung von Garagen oder sonstiger Baukörper ersetzt werden, wenn ihre abschirmende Wirkung unverändert gewährleistet bleibt.

## **12. Ausgleichsmaßnahmen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

### **12.1 Maßnahmenfläche 1 (M1)**

Pflanzung einer Extensivwiese mit Baumreihe – EA 31 (95 %) / BF31 (5 %)

### **12.2 Maßnahmenfläche 2 (M2)**

Pflanzung einer Baumreihe mit Unterpflanzung – BF31 (2 %) / HH7 (98 %).

## **13. Sonstige Pflanzmaßnahmen**

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

### **13.1 Straberger Weg (P1)**

Pflanzung einer Baumreihe mit standortgerechten Laubbäumen in Abständen von 15,00 m – BF31 / GH741

### **13.2 Planstraßen 1 und 2 (P2)**

Pflanzung von 26 standortgerechten Laubbäumen als Hochstamm, jeweils 13 Bäume in Planstraße 1 und 2 – BF31 / GH741

### **13.3 Allgemeines Wohngebiet (P3)**

Pflanzung von standortgerechten Hecken entlang angrenzender Maßnahmenflächen und öffentlicher Grünflächen – BD3 / GH412.

13.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten Straßenbäume können aus verkehrstechnischen sowie aus ver- und entsorgungstechnischen Gründen verschoben werden.

## **II. Gestalterische Festsetzungen**

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

### **1. Dachform / Dachneigung / Firstrichtung**

Gebäude sind mit der in der Planzeichnung festgesetzten Dachform, Dachneigung und Hauptfirstrichtung zu errichten.

### **2. Dachaufbauten**

2.1 In den Teilgebieten WA 2 - 5 und WA 7 - 10 sind Flachdachgauben, Schleppgauben und Giebelgauben, Zwerchhäuser mit Satteldach oder Flachdach sowie Dacheinschnitte zulässig.

Zwerchhäuser sind dadurch definiert, dass die Giebelwand des Zwerchhauses in der Flucht der darunterliegenden Außenwand liegt und sich konstruktiv auf die darunterliegende Wand stützt. Gauben springen dagegen gegenüber der

Außenfassade zurück. Für Gauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte gelten folgende Festsetzungen:

Die Gesamtlänge von Gauben, Dacheinschnitten und Zwerchhäusern darf ein Drittel der Gesamtbreite des Daches einschließlich des seitlichen Dachüberstandes nicht überschreiten. Doppelhäuser dürfen eine gemeinsame Gaube bzw. einen gemeinsamen Zwerchgiebel besitzen, wobei zu den Gebäudeabschlusswänden ein Abstand von mindestens 1,25 m einzuhalten ist. Bei Einzelgauben/Zwerchgiebeln für jede Doppelhaushälfte muss der seitliche Abstand zu der Gebäudetrennwand mindestens 1,00 m betragen. Mehrere Gauben und Einschnitte in einer Dachfläche sind mit ihren Ober- und Unterkanten in gleicher Höhe anzuordnen.

In allen Fällen muss der Abstand zum First mindestens 1,50 m betragen, gemessen in der Dachschräge.

- 2.2 Sonnenkollektoren und Solarzellen sind bei Satteldächern mit gleicher Neigung (40 Grad) in die Dachflächen einzufügen.

### **3. Gebäudefassaden / Dacheindeckung**

- 3.1 Gebäudefassaden dürfen nur in Form von Ziegeln in rotbraunen Farbtönen ausgebildet werden. Als untergeordnetes Material (bis maximal 10 %) können Holz, Zink und verputzte Flächen mit einem Anstrich in hellen Farbtönen (RAL – Farben 1013, 1015, 7032, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018) oder in rotbraunen, warmen Farbtönen (RAL – Farben 3004, 3005, 3009, 3013, 8002, 8004) verwendet werden.
- 3.2 Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Dachpfannen und sonstige Dacheindeckungen in der Farbskala schwarzgrau bis anthrazit sowie Zinkeindeckungen zulässig.
- 3.3. Wände von Garagen oder sonstiger Baukörper, die in die am Straberger Weg festgesetzten Lärmschutzmauern integriert werden, müssen sich identisch einfügen.

### **4. Abgrabungen**

Abgrabungen vor Gebäuden sind nur auf ihrer Rückseite zulässig.

### **5. Vorgärten**

- 5.1 Vorgärten sind gärtnerisch mit standortheimischen Pflanzen, Sträuchern und Bäumen zu gestalten.
- 5.2 Abstellplätze für Müllbehälter sind in Form von Müllboxen einzuhausen oder mit standortheimischen Hecken zu umpflanzen; die so gestalteten Anlagen können in die Grundstückseinfriedungen integriert werden.

### **6. Grundstückseinfriedungen**

- 6.1 Grundstückseinfriedungen entlang der Vorgärten sind nur als standortheimische Hecken sowie als Draht- oder Stabgitterzäune mit hinterpflanzten Hecken bis zu einer Höhe von jeweils 1,00 m zulässig. In Einfriedungen integrierte Müllboxen dürfen eine Höhe von 1,20 m besitzen.

- 6.2 Sonstige Grundstückseinfriedungen sind nur als standortheimische Hecken sowie als Draht- oder Stabgitterzäune mit hinterpflanzten Hecken bis zu einer Höhe von jeweils 2,00 m zulässig.
- 6.3 Terrassentrennwände und Lärmschutzmauern sind als rotbraune Ziegelmauern zu errichten und bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig – siehe auch gestalterische Festsetzung Ziffer 3.3. Lärmschutzmauern in Kombination mit standortheimischen Hecken sind zulässig.

### **III. Hinweise**

1. 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. Die Satzung wurde im Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 01 vom 04.01.2012 veröffentlicht.
2. Laut Artenschutzprüfung vom 05.11.2012 (ISR Stadt+Raum) ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. keine vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen. Gemäß § 39 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen im Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September verboten. Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes sind zum Schutz von Nist- und Brutstätten unter naturschutzfachlicher Aufsicht durchzuführen.
3. Im Falle archäologischer Bodenfunde ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) die Archäologische Bodendenkmalpflege bei der Stadt Köln einzuschalten.
4. Innerhalb des Plangebietes ist mit Kriegsalllasten zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.
5. Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern; hiervon ausgenommen sind die Teilgebiete WA 1, 6 und 11. Bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die Untere Wasserbehörde bei der Stadt Köln einzuschalten.
6. Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt. Die festgesetzten Straßenbäume können aus verkehrstechnischen sowie aus ver- und entsorgungstechnischen Gründen verschoben werden.
7. Das Plangebiet ist durch den örtlichen Verkehrslärm belastet. Durch die in der Umgebung betriebene Landwirtschaft treten zeitweise Geruchsimmissionen auf.
8. DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Plankammer, Zimmer 06.E 05, Stadthaus, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten einsehbar.
9. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414).

10. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132).
11. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
12. Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 13.03.2007 (GV. NRW. S. 133).
13. Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung (Hinweise 8 - 12).