

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 59476/02 Nördlich Auf der Aspel in Köln-Widdersdorf

I. Textliche Festsetzungen

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

Reine Wohngebiete (WR)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die im Reinen Wohngebiet WR ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit nicht zulässig. Das gilt auch für Mobilfunkanlagen als Hauptnutzung sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen (Mobilfunkanlagen) im Sinne von § 14 Abs. 2 Satz 2 BauNVO.

2. Festsetzung der Gebäudehöhe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

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.

Die festgesetzten Höhen über NHN beziehen sich auf die in der Planzeichnung festgesetzte Geländehöhe (GLH). Eine Anpassung des Geländes an die Straßenausbauhöhen ist im Randbereich des Grundstückes zulässig.

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 und im seitlichen Grenzabstand 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 Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern oder Abstellräumen nicht zulässig.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind in Wohngebäuden höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

5. Private Grünflächen (gem. § 9 (1) Nr. 15 in Verbindung mit Nr. 25 BauGB)

Die in den privaten Grünflächen vorhandenen Obstbäume sind dauerhaft zu erhalten beziehungsweise bei Verlust zu ersetzen.

Bei Verlust sind Obstbäume mit folgender Qualität zu pflanzen:
Hochstämme, mindestens 3 x verpflanzt, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm

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

Hausgärten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen je vollendete 50 m² nicht versiegelter Grundstücksfläche mit mindestens einer Pflanze entsprechend der aufgeführten Pflanzliste oder einer Standortgerechten Baumart zu bepflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

II. Gestalterische Festsetzungen

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

7. Satellitenschüsseln

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.

8. 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 ist ein Werbeträger auf der Hauswand zulässig.

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.

9. Dach

Die Festsetzungen zum Dach gelten für die Hauptgebäude.

Dacheindeckungen

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

Aufständierungen 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.

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

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.

10. Materialien und Farbigkeit der Außenwände

Zulässig sind Putz, Naturstein und unglasierter Klinker bzw. Ziegel. Andere Materialien sind bis zu 15 Prozent der gesamten Gebäudefassade des Hauptgebäudes zulässig.

11. Nebenanlagen und Stellplätze

Die Außenwände und Dachform der Garagen und sonstiger Nebenanlagen sind mit dem Material, der Farbe und der Dachform des Haupthauses zu errichten. Carports sind mit Flachdach zulässig.

12. 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.

13. Vorgarten

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

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.

Als Einfriedung sind Zäune zulässig, wenn zusätzlich Hecken direkt vor oder hinter den Zäunen als Einfriedung gepflanzt werden. Alternativ sind Mauern und Hecken zulässig.

III. Pflanzlisten

1. 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´

2. Sträucher (2xv, Höhe 60-100 cm)

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

3. Heckenpflanzungen (außerhalb der Vorgärten)

Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas

IV. 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 1-4).
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 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.

8. Archäologie

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 für 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.

9. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Weiler.

10. Niederschlagswasser

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.

11. Sicherheitsrelevante Empfehlungen

Zum Schutz vor Einbrüchen wird bei der Planung von Hochbaumaßnahmen empfohlen, alle Gebäude und alle Nebenanlagen in Form von Gebäuden an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen auszustatten. Aktuelle Hinweise zum Einbruchschutz befinden sich unter www.polizei-beratung.de. Die Polizeidienststellen bieten dazu kostenfreie Beratungsmöglichkeiten an. Ein Kontakt beziehungsweise eine Terminabsprache ist telefonisch unter der Rufnummer 0221 - 229-8008 oder 8941 möglich.

Das Plangebiet liegt im Lärmpegelbereich II, besondere Schutzmaßnahmen sind aufgrund der bautechnischen Ausführungen, die zum Beispiel auf Grund der ENEV 2014 ausgeführt werden müssen, nicht notwendig.

12. Umgang mit Bodenaushub

Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Der Baustellenbetrieb hat alle einschlägigen Vorgaben im Umgang mit bodengefährdenden Stoffen einzuhalten. Die Bestimmungen des Bundes - Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

13. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1 nach DIN 4149 (Bauten in deutschen Erdbebengebieten).

14. Einsatz erneuerbarer Energien / Klimaschutz

Im Rahmen der Hochbauplanung soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Hierbei wird empfohlen, dass unter anderem der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom geprüft wird.

15. Leitungsschutz

Auf das Merkblatt „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen wird hingewiesen.