

## **A. Textliche Festsetzungen**

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

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in allgemeinen Wohngebieten (WA) vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen des festgesetzten WA-Gebietes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### **2. Maß der baulichen Nutzung**

- 2.1 Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und von Terrassen um bis zu 50% überschritten werden.
- 2.2 Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Carports hinzuzurechnen.

### **3. Höhe baulicher Anlagen**

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird für die festgesetzten Traufhöhen als unterer Bezugspunkt der jeweils höchste Punkt der zugehörigen Erschließungsfläche bestimmt, gemessen an der Grenze zum Baugrundstück gegenüber der Gebäudetraufseite.

### **4. Überbaubare Grundstücksfläche**

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO dürfen die rückwärtigen Baugrenzen durch Terrassen/Terrassentrennwände bis zu einer Tiefe von 4,00 m überschritten werden.

### **5. Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen sowie für Nebenanlagen**

- 5.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Tiefe der Garagenvorfahrt muss mindestens 5,00 m betragen.
- 5.2 Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen wie Gartenhäuser dürfen eine Höhe von 2,30 m über Gelände und einen umbauten Raum von 25 m<sup>3</sup> pro Baugrundstück nicht überschreiten. In Vorgärten sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Abstellplätzen für Müllbehälter und Fahrräder unzulässig.

### **6. Schallschutzmaßnahmen**

- 6.1 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. Schlaf- und Kinderzimmer sind mit fensterunabhängigen Schalldämmlüftern auszurüsten,
- 6.2 Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich nachgewiesen wird. Dabei sind fensterunabhängige Schalldämmlüfter für Schlaf- und Kinderzimmer nur bei einem Außenlärmpegel über 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) erforderlich. Zum Nachweis kann

das schalltechnische Gutachten zum Bebauungsplan der ACCON Köln GmbH herangezogen werden.

- 6.3 An den besonders gekennzeichneten Gebäudeseiten der Randbebauung entlang der Sinnersdorfer Straße sind Fenster von Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 unzulässig, die der Sportanlage auf der gegenüberliegenden Straßenseite zugewandt sind und geöffnet werden können. Die notwendige Raumlüftung ist bauordnungsrechtlich nachzuweisen.
- 6.4 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist die Nutzung der besonders gekennzeichneten Gebäude erst dann zulässig, wenn die Randbebauung entlang der Sinnersdorfer Straße bereits mit geschlossenen Fassaden und Dachflächen errichtet ist.

## **7. Pflanzmaßnahmen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der Planstraße mindestens 5 und innerhalb des Spielplatzes mindestens 4 standortheimische Bäume mit Hochstamm als Biotoptyp BF31 (GH741) zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können im Rahmen der Ausbauplanung auf der jeweiligen Fläche verschoben werden.

Für die 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.

## **B. 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 / Traufhöhe**

- 1.1 Für Wohngebäude sind nur gleichseitige Satteldächer mit 35-40 Grad geneigten Dachflächen und mit der in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtung zulässig. Für Garagen sind nur Flachdächer zulässig.
- 1.2 Die beiden Hälften eines Doppelhauses sowie die Reihenhäuser einer Hausgruppe sind mit einheitlicher Traufhöhe und Dachneigung zu errichten.

### **2. Dachgauben / Solaranlagen**

- 2.1 Pro Dachfläche ist jeweils nur eine Gaube zulässig. Die Breite der Dachgaube darf höchstens 2,50 m betragen. Dabei ist zu den Gebäudeabschlusswänden ein seitlicher Mindestabstand von jeweils 1,25 m und zum Dachfirst ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten, gemessen in der Dachschräge.
- 2.2 Solaranlagen sind mit identischer Neigung in die Dachflächen zu integrieren.

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

- 3.1 Gebäudefassaden sind nur als weiß verputzte Flächen zulässig. Bis maximal 30 % einer Fläche kann Holz verwendet werden.
- 3.2 Dacheindeckungen von Gebäuden sind nur in der Farbskala schwarzgrau bis anthrazit zulässig. Glänzende Dacheindeckungen sind unzulässig.

### **4. Gartenhäuser / Carports**

- 4.1 Wände von Gartenhäusern sind nur mit weißem Außenanstrich oder in Naturholz zulässig.

- 4.2 Auf den beiden Grundstücken eines Doppelhauses und auf den Grundstücken einer Hausgruppe sind die Gartenhäuser in Bezug auf Baumaterial und Bauhöhe sowie auf Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.
- 4.3 Carports sind nur mit begrüntem Flachdach (Sedumgesellschaften) zulässig.

## **5. Vorgärten**

- 5.1 Vorgärten sind gärtnerisch mit standortheimischen Pflanzen, Sträuchern oder 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 in Kombination mit standortheimischen 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 in Kombination mit standortheimischen Hecken bis zu einer Höhe von jeweils 2,00 m zulässig. Terrassentrennwände sind bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

## **C. Hinweise**

1. Laut Artenschutzprüfung ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. keine vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG.
2. Bei archäologischen Bodenfunden ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) die Archäologische Bodendenkmalpflege bei der Stadt Köln einzuschalten.
3. Innerhalb des Plangebietes ist mit Kriegsalllasten zu rechnen. Im Vorfeld von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.
4. Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser örtlich zu versickern.
5. Das Plangebiet ist durch Verkehrs- und Sportlärm belastet.
6. DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen verwiesen wird, können beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Plankammer, Zimmer 06.E 05, Stadthaus Deutz, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, eingesehen werden.
7. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
8. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
9. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
10. Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 13.03.2007 (GV. NRW. S. 133).
11. Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung (Hinweise 6-10).