

## **Textliche Festsetzungen**

**zum vorhabenbezogener Bebauungsplan 62564/01;  
Arbeitstitel: Herzog-Johann-Straße in Köln-Fühligen**

---

### **A. Textliche Festsetzungen**

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

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in reinen Wohngebieten (WR) vorgesehenen Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO und von Terrassen um bis zu 50 % insgesamt überschritten werden.
- 1.3 Gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen des festgesetzten WR-Gebietes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### **2. Garagen, Nebenanlagen und Terrassen**

- 2.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze nur in Gestalt von Garagen und nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 2.2 Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind Nebenanlagen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zuleitungsrinnen für Versickerungsmulden sind uneingeschränkt zulässig. Nebenanlagen wie Gartenhäuser dürfen einen umbauten Raum von 25 m<sup>3</sup> pro Baugrundstück nicht überschreiten. In Vorgärten sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Abstellplätzen für Fahrräder und Müllbehälter bzw. Müllboxen unzulässig. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der vorderen (südlichen) Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.
- 2.3 Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO darf die rückwärtige (nördliche) Baugrenze durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 4,00 m überschritten werden.

#### **3. Bepflanzung**

- 3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist in den Vorgärten entlang der Planstraße, entlang der gemeinsamen Grenze mit dem Nachbargrundstück und entlang der Garagenzufahrt eine standortheimische Strauchhecke als Biotoptyp BD3 (GH412) zu pflanzen.
- 3.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind Abstellplätze für Müllbehälter bzw. Müllboxen mit standortheimischen Hecken als Biotoptyp BD3 (GH412) zu umpflanzen.
- 3.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist pro Wohngrundstück im Vorgarten ein standortheimischer Laubbaum mit Hochstamm als Biotoptyp BF31 (GH741) zu pflanzen.
- 3.4 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind die Dächer der Garagen extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss unabhängig von der Höhe der Drain- und Filterschichten mindestens 8 cm betragen.

- 3.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

Ausgleichsmaßnahme A1

Anlage einer Strauchhecke aus standortheimischen Heistern und Sträuchern als Biotoptyp BB1 (GH411) auf 80% der Maßnahmenfläche; Anlage von Kraut- und Staudensäumen in mosaikartiger Verteilung zur freien Sukzession als Biotoptyp HP7 (BR3117) auf 20% der Maßnahmenfläche.

Ausgleichsmaßnahme A2

Anlage einer Intensivfettwiese als Biotoptyp EA32 (LW41121) zur Herstellung einer Niederschlagswasser-Versickerungsmulde mit unterirdischer Rigole.

Ausgleichsmaßnahme A3

Anlage einer Schotterrasenfläche als Biotoptyp HH7 (BR132) zur Herstellung des Betriebsweges für die Versickerungsanlage.

- 3.6 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 – siehe Amtsblatt der Stadt Köln vom 04.01.2012.

#### **4. Höhenlage**

Die Geländehöhe wird auf 44,5 m über NHN festgesetzt. Die gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 4 BauO NRW festgesetzte Geländeoberfläche darf notwendige Neigungen für die Entwässerung nach dem Stand der Technik aufweisen. Darüber hinaus sind innerhalb der Bereiche mit einer festgesetzten Geländeoberfläche zur Vermittlung zu angrenzenden Höhen auch Über- bzw. Unterschreitungen der festgesetzten Geländeoberflächen durch Treppen- und Rampenanlagen sowie Anschüttungen zulässig.

## **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 sind mit einheitlicher Traufhöhe und Dachneigung zu errichten.

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

- 2.1 Pro Haus ist straßen- und gartenseitig nur jeweils eine Gaube zulässig. Die Breite der Dachgaube darf höchstens 2,50 m betragen. Dabei ist zu den Hausabschlusswänden ein seitlicher Mindestabstand von jeweils 1,25 m und zum Dachfirst ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten, gemessen in der Dachschräge.
- 2.2 Solaranlagen sind mit identischer Neigung in die Dachflächen zu integrieren.

### **3. Vorgärten**

Vorgärten sind gärtnerisch mit standortheimischen Pflanzen, Sträuchern und Bäumen zu gestalten. Davon ausgenommen sind Abstellplätze für Fahrräder und Müllbehälter bzw. Müllboxen sowie Zuwegungen und Zufahrten. Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der vorderen (südlichen) Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.

#### **4. Grundstückseinfriedungen**

- 4.1 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 1,20 m zulässig.
- 4.2 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.

#### **C. Nachrichtliche Übernahme**

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird die nach § 19 Wasserhaushaltsgesetz durch Verordnung festgesetzte Wasserschutzzone IIIA der Wassergewinnungsanlage Weiler nachrichtlich in das Plangebiet übernommen. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

#### **D. Hinweise**

1. Laut Artenschutzprüfung Stufe II vom August 2015 (Büro für Regionalberatung, Naturschutz und Landschaftspflege/Dipl. Geogr. Markus Kunz) ist eine Verletzung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten. Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG sind daher nicht erforderlich.
2. Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser der gartenseitigen (nördlichen) Dachflächen in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und den Stadtentwässerungsbetrieben Köln örtlich zu versickern. Das Niederschlagswasser straßenseitiger Flächen ist in den Kanal einzuleiten.
3. Beim Auffinden von archäologischen Bodenfunden ist gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DschG NW) das Römisch-Germanische Museum als zuständige Untere Denkmalschutzbehörde in Köln zu benachrichtigen und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu belassen.
4. Innerhalb des Plangebietes ist mit Kriegsalllasten zu rechnen. Im Vorfeld von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.
5. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
6. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
7. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
8. Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256).
9. Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung (Hinweise 5 - 8).