Diese Bebauungsplan-Änderung ist vom Rat erneut in seiner Sitzung am 17.12.2009 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden. (Behebung von Fehlern im ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB)

Köln, den 29.12.09 — Oberbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am ~~15.06.2009 erfolgt~~ 5.2.2010 rückwirkend zum 15.06.2009 erfolgt.

Köln, den 5.2.2010 — Oberbürgermeister

Zur Aufnahme des Hinweises hinsichtlich der DIN 4109 wurde die Bebauungsplan-Änderung im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB erneut ausgefertigt.

Köln, den 26.04.2011 — Oberbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss der Bebauungsplan-Änderung durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am 13.06.2011 erneut mit Rückwirkung zum 13.06.2009 erfolgt.

Köln, den 26.04.2011 — Oberbürgermeister

## Hinweis

In den textlichen Festsetzungen Ziffer 6. wird auf die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1989) verwiesen. Diese DIN 4109 wird 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 sowie nach besonderer Vereinbarung zur dauernden Einsichtnahme bereitgehalten.

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 18.12.2008 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 61439/04 nach § 2 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB zu ändern. Dieser Beschluss ist am 14.01.2009 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Siegel — gez. Klipper, Vorsitzender — Köln, den 19.01.2009

Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 18.12.2008 beschlossen, den Änderungsentwurf nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich auszulegen.

Siegel — gez. Klipper, Vorsitzender — Köln, den 19.01.2009

Der Änderungsentwurf hat in der Zeit vom 22.01.2009 bis 24.02.2009 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen.

gez. Solbach, Der Oberbürgermeister, Stadtplanungsamt im Auftrag — Köln, den 25.02.2009

Der Änderungsentwurf ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durch beschluss des Rates vom 30.06.2009 geändert worden.

Köln, den 8/12/09 — Oberbürgermeister

Diese Bebauungsplan-Änderung ist vom Rat in seiner Sitzung am 30.06.2009 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

Köln, den 8/12/09 — Oberbürgermeister

Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss der Bebauungsplan-Änderung durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am 12.08.2009 erfolgt.

Köln, den 8/12/09 — Oberbürgermeister

## Zeichenerklärung

### Planung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- WS Kleinsiedlungsgebiet
- WR Reines Wohngebiet
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WB besonderes Wohngebiet
- MD Dorfgebiet
- MI Mischgebiet
- MK Kerngebiet
- GE Gewerbegebiet
- GI Industriegebiet
- SO Sondergebiet
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- BMZ Baumassenzahl
- z. B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- z. B. III Zwingend
- z. B. VIII Mindest- u. Höchstgrenze
- o Grundflächen
- a abweichende Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- SD Satteldach
- FD Flachdach
- Hauptfirtrichtung
- Baulinie
- Baugrenze
- Grenzen zur verschiedenartigen Nutzungen sowie zur Mischgebietlichen Nutzung
- Grenze zwischen Nutzungsarten
- St Stellplätze
- Ga Garagen
- Gst Gemeinschaftsstellplätze
- GGa Gemeinschaftsgaragen
- TGa Tiefgaragen
- Flächen für den Gemeinbedarf sozialen Kulturellen und Sportzwecken
- Straßenbegrenzungslinie auch gegebenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- öffentl. - parkplatzen
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- Bereiche ohne Ein- u. Ausfahrt
- Fläche für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung, Behandlung von Abwässer oder sowie Abfallstoffen sowie für Abgasanlagen
- T Trafostation
- öffentl. Grünfläche
- private Grünfläche
- Fläche für die Landwirtschaft
- Wald
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umweltbeeinwirkungen im Sinne des Bundes-immissionsschutzgesetzes
- BA Bau- Farb- und Lagerungsarten zulässige Flächen
- GFL 1 zugunsten der Anlieger
- GFL 2 Fahrgeschwindigkeit 30/32 km/h (Lärm DIN 18005 Teil 1)
- GFL 3 Gehrecht 1,25 m zugunsten der Anlieger
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Baum zu pflanzen (Standort nachrichtlich)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden schädlich mit schwerge-fährdenden Stoffen belastet sind
- Gewässerlauf
- Flächen die dem Landschaftsschutz unterliegen
- Grenze der Wasserschutzzone
- Fläche für Bahnanlagen
- 4 Lärmpegelbereich

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung**

1.1 Reines Wohngebiet (WR)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im WR die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

nicht zulässig

1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im WA die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen mit den Nrn.

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe und
5. Tankstellen

nicht zulässig

2. **höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist im WR in Wohngebäuden nur eine Wohnung zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Gebäude auf den östlichen Straßenseite Ulmenweg, Rotbuchenweg, Eschenweg, Silberahornweg, Lärchenweg und Kiefernweg. Hier sind zwei Wohnungen zulässig. Eine weitere Ausnahme bildet das festgesetzte Einzelhaus nördlich Eichenstraße/östlich Kiefernweg/westlich Tannenstraße, hier sind sechs Wohnungen zulässig. Sollte alternativ zu dem Einzelhaus eine Hausgruppe errichtet werden, sind je Wohngebäude zwei Wohnungen zulässig. Gleiches gilt für die festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser. Wenn statt eines Doppelhauses ein Einzelhaus gebaut wird, so sind in diesem Einzelhaus zwei Wohnungen zulässig.

3. **Höhe baulicher Anlagen**

Gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO wird im WR für die bestehenden II-geschossigen Gebäude zur Wahrung der Profilgleichheit die Übernahme der auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Traufe und Firsthöhe zwingend festgesetzt. Die Kettenhäuser dürfen diese vorhandenen Höhen zur Herstellung einer Wärmedämmung um bis zu 0,25 m überschreiten.

Für die bauliche Ergänzung der Reihenhauszeilen östlich des Eschenweges und des Lärchenweges wird zur Wahrung der Profilgleichheit die Übernahme der auf dem jeweils angrenzenden Grundstück vorhandenen Traufe und Firsthöhe zwingend festgesetzt.

Im Falle des Abbruchs und der kompletten Neuerrichtung einer Reihenhauszeile wird folgendes festgesetzt:

Wird die Gebäudezeile in Form von Reihenhäusern neu errichtet wird eine max. Traufhöhe von 6,50 m und eine max. Firsthöhe von 9,50 m festgesetzt. Alle Gebäude in einer solchen Zeile sind zwingend mit der gleichen Traufe und Firsthöhe zu errichten.

Wird die Gebäudezeile in Form von Kettenhäusern neu errichtet, wird für den II-geschossigen Gebäudeteil eine max. Traufhöhe von 6,50 m und eine max. Firsthöhe von 9,50 m und für den I-geschossigen Gebäudeteil eine max. Traufhöhe von 5,0 m und eine max. Firsthöhe von 8,00 m festgesetzt. Die II-geschossigen und die I-geschossigen Gebäudeteile in einer solchen Reihe sind jeweils mit der gleichen Traufe und Firsthöhe zu errichten.

Für die Gebäude südlich der Eichenstraße und östlich der Tannenstraße und für die Reihenhäuser auf dem Grundstück des ehemaligen belgischen Supermarktes wird eine max. Attikahöhe von 6,50 m und eine max. Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt. Die beiden Einheiten eines Doppelhauses und bei den Reihenhäusern alle Gebäude in einer Zeile sind zwingend mit der gleichen Attika- und Gebäudehöhe zu errichten.

Für die mit * gekennzeichnete II-geschossige Neubebauung wird abhängig von der Dachform eine max. Traufe bzw. Attikahöhe von 6,50 m und eine max. First- bzw. Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt. Die beiden Einheiten eines Doppelhauses sind einseitsseitig zwingend mit gleicher Traufe bzw. Attikahöhe und First- bzw. Gebäudehöhe zu errichten.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes des Baugrundstücks, gemessen an der Grenze der zugehörigen Erschließungsstraße. Grenzt ein Baugrundstück an mehr als eine Erschließungsstraße, ist aus den einzelnen Bezugspunkten der entsprechende Mittelwert zu bilden. Bei den Reihenhauszeilen entspricht die mittlere Höhenlage dem errechneten Mittelwert der gesamten Gebäudezeile.

Für die I-geschossigen rückwärtigen Erweiterungen wird eine max. Höhe von 3,50 m über Erdgeschossfußbodenhöhe des II-geschossigen Gebäudes festgesetzt.

Für den I-geschossigen seitlichen Gebäudeteil der Kettenhäuser wird zur Wahrung der Profilgleichheit die Übernahme der auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Traufe und Firsthöhe zwingend festgesetzt. Abweichungen von dieser Festsetzung zur Herstellung einer Wärmedämmung sind bis zu 0,25 m zulässig.

4. **Stellplätze und Garagen**

4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO sind im WR in den Vorgärten (Fläche zwischen vorderer Baugrenze und öffentlicher Verkehrs- bzw. Grünfläche) Stellplätze nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind die Reihenhäuser; hier ist ein Stellplatz pro Gebäude zulässig. Für die Reihenhäuser auf dem Grundstück des ehemaligen belgischen Supermarktes kann statt eines Stellplatzes auch ein Carport errichtet werden.

4.2 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Carports nur innerhalb der seitlichen Abstandflächen zulässig. Ausnahmsweise dürfen sie auch aus Gründen des Baumschutzes außerhalb dieser Flächen angeordnet werden. Eine weitere Ausnahme bilden die mit * gekennzeichneten Einzel- und Doppelhäuser, die über die öffentliche Grünfläche erschlossen werden sowie das Reihenhaus Salzburger Weg Nr. 27. Hier sind Carports auch außerhalb der seitlichen Abstandflächen zulässig.

5. **abweichende Bauweise**

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird für die „Kettenhäuser" jeweils auf der Westseite der Straßen Ulmenweg, Rotbuchenweg, Eschenweg, Silberahornweg, Lärchenweg, Kiefernweg und Tannenstraße als abweichende Bauweise festgesetzt, dass die Nordseite ohne Grenzabstand auf die Grenze gebaut werden muss.

Im Falle des Abbruchs und der kompletten Neuerrichtung einer Reihenhauszeile sind ausnahmsweise auch Kettenhäuser in einheitlicher Entwurfs- und Ausführungsplanung zulässig. Hierfür wird folgendes festgesetzt:

Zulässig sind Gebäude mit einem II-geschossigen Hauptgebäudeteil und einem I-geschossigen seitlichen und rückwärtigen Gebäudeteil. Der II-geschossige Hauptgebäudeteil und der I-geschossige rückwärtige Gebäudeteil sind einseitig auf die Süd- bzw. Nordgrenze zu errichten. Zu der jeweils anderen Grenze muss der seitliche Grenzabstand eingehalten werden. Der I-geschossige seitliche Gebäudeteil ist ohne Grenzabstand zu errichten.

6. **Lärmschutz**

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 Nov. 1989) zu treffen. Hierbei ist die Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen sicher zu stellen. Im Einzelfall ist die Minderung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung der Nachweis erbracht wird, dass die Innenpegel gemäß DIN 4109 eingehalten werden.

## GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 und 4 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 werden folgende gestalterischen Festsetzungen getroffen:

1. **Dachform/Dacheindeckung/Firstrichtung/Dachaufbauten**

1.1 Die bestehenden II-geschossigen Gebäude im WR sind mit gleichseitigem, traufständigem Satteldach zu ersetzen. Zur Wahrung der Profilgleichheit ist die Übernahme der vorhandenen Dachneigung des Gebäudes, an das angebaut werden soll, zwingend festgesetzt. Im Falle des Abbruchs und der kompletten Neuerrichtung einer Gebäudezeile sind ein gleichseitiges, traufständiges Satteldach mit einer Dachneigung von max. 35° festgesetzt. Alle Gebäude in einer solchen Zeile sind zwingend mit der gleichen Dachneigung zu errichten.

1.2 Die festgesetzten Einzel- und Doppelhäuser südlich der Eichenstraße/östlich der Tannenstraße und die Reihenhäuser auf dem Grundstück des ehemaligen belgischen Supermarktes sind ausschließlich mit Flachdächern mit max. 6° Dachneigung zu errichten.

1.3 Wird für die mit * gekennzeichnete II-geschossige Neubebauung im WR als Dachform ein Satteldach gewählt, ist dieses gleichseitig, traufständig und mit einer Dachneigung von max. 35° zu errichten. Die beiden Einheiten eines Doppelhauses sind zwingend mit der gleichen Dachform und Dachneigung zu errichten.

1.4 Dachgauben dürfen maximal die Hälfte der Gebäudebreite umfassen, mindestens 0,40 m unterhalb des Firstes ansetzen und dürfen nicht vor die Fassade treten. Von den Gebäudeabschlusswänden ist ein Abstand von mind. 1,25 m einzuhalten.

Dachgauben zur Straße müssen darüber hinaus folgende Festsetzungen erfüllen: Sie dürfen nur als Einzelgauben mit Flachdach und in vertikalem Stahlblech ausgeführt werden. Der Abstand zwischen Traufe und Dachgaube muss mindestens drei Reihen Dachpfannen betragen. Dacheinschnitte bzw. -ausbrüche sind nicht zulässig.

2. **Gebäudefassaden und Dacheindeckung**

2.1 Die Fassaden sind als Putzfassaden zu erstellen. Sie sind mit Pastellfarben zwischen grau-weiß-gelb zu streichen. Ergänzend dazu ist eine integrierte Fassade, so kann auch diese Farbe verwendet werden. Die Farbgebung gilt nicht für die mit * gekennzeichnete Neubebauung sowie für die Bebauung östlich der Tannenstraße und südlich der Eichenstraße und die Reihenhäuser auf dem Grundstück des ehemaligen belgischen Supermarktes. Andere Materialien z.B. Holz sind bis zu max. 15% je Fassadenseite zulässig.

2.2 Als Dacheindeckung sind bei geneigten Dächern nur nicht glänzende Dachpfannen in der Farbskala schwarz bis grau zulässig.

3. **Einfriedungen**

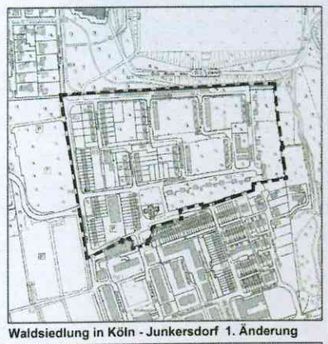
Im Plangebiet sind als Vorgartenfriedungen (als Vorgarten gilt die Fläche zwischen vorderer Baugrenze und deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze) nur Hecken zulässig bis zu einer Höhe von 0,80 m. Hiervon ausgenommen ist die Ostseite des Salzburger Weges, hier sind max. 1,00 m hohe Hecken, Mauern oder Zäune zulässig. Eine weitere Ausnahme bilden die Reihenhäuser an der Fichtenstraße. Hier sind max. 2,00 m hohe Hecken, Mauern oder Zäune zulässig.

4. **Abgrabungen**

In den Vorgärten - hierzu zählt bei Eckgrundstücken auch die zur Verkehrsfläche hin orientierte Fläche des seitlichen Grenzabstandes - sind Abgrabungen nicht zulässig. Innerhalb der seitlichen Abstandflächen sind Abgrabungen nur bis zu einer Länge von einem Drittel der Gebäudetiefe, einer max. Breite von 1,50 m - gemessen von aufgehenden Mauerwerk- und einem Mindestabstand von 2,00 m zur Nachbargrenze zulässig.

## 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 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
4. Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtsetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.
5. Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt.
6. Das Plangebiet ist durch überhöhte Straßenverkehrslärmimmissionen und Sportlärm vorbelastet.
7. Innerhalb des Plangebietes ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§ 16 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist in bisher nicht bebauten Bereichen vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen die Archäologische Bodendenkmalpflege bei der Stadt Köln einzuschalten.
8. Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser für die neu zu bebauenden Grundstücke vor Ort zu versickern. Bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die Untere Wasserbehörde bei der Stadt Köln einzuschalten.
9. Für das Plangebiet liegen Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln vor. Zwecks Kampfmittelüberprüfung ist die Bezirksregierung Köln –Kampfmittelbeseitigungsdienst- mindestens drei Monate vor Baubeginn einzuschalten.



**Waldsiedlung in Köln - Junkersdorf 1. Änderung**

# Bebauungsplan

Nr.: 61439/04 — 1. Änderung

Maßstab 1 : 1 000

0 — 50 — 100 Meter

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

**Bestand**

- vorhandene Gebäude
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- Gebäudehöhe
- Baum
- Baumreihe
- Bordstein
- topographische Begrenzung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- vorhandene Höhenlage über NN