

## Anlage 3

### **I. Textliche Festsetzungen**

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

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**

Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen in dem Allgemeinen Wohngebiet der untere Bezugspunkt wie folgt bestimmt:

46,00 m über NHN

#### **3. Überbaubare Grundstücksfläche**

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO dürfen die rückwärtigen Baugrenzen in dem Allgemeinen Wohngebiet durch Terrassen sowie durch Balkone bis zu einer Tiefe von jeweils 4,00 m überschritten werden.

#### **4. Zahl der Wohnungen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebäude in dem Allgemeinen Wohngebiet höchstens zwei Wohnungen zulässig.

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

Die Zufahrten zwischen der vorderen Grundstücksgrenze und den Garagen oder Carports in dem Allgemeinen Wohngebiet müssen mindestens 6,00 m tief sein.

#### **6. Flächen für Nebenanlagen**

In Vorgärten (Definition siehe II Punkt ) sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO mit Ausnahme von Abstellplätzen für Müllbehälter und Fahrräder unzulässig.

#### **7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe November 1989) festgesetzt. Als Mindestanforderung gilt für das gesamte Plangebiet Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109.

Die Außenbauteile müssen abhängig vom jeweiligen Lärmpegelbereich mindestens die folgenden resultierenden Schalldämmmaße aufweisen:

Erforderliche Schalldämmmaße  $R'_{w,res}$  gemäß DIN 4109, Tab. 8

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Erforderliches Schalldämmmaß R' <sub>w, res</sub> in dB	
		für Wohngebäude	für Büroräume u.ä.
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30

7.2 Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist ausnahmsweise zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

## 8. Ausgleichsmaßnahmen

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

### 8.1 Maßnahmenfläche 1 (M1)

**EA31 / LW41112** Anlage einer extensiven Fettwiese  
**BF31 / GH741** Pflanzung von 6 standortgerechten heimischen Laubbäumen als Hochstamm in einem Abstand von ca. 10 - 12 m.

### 8.2 Maßnahmenfläche 2 (M2)

**HH7 / BR132** Anlage von Grasfluren an den Wegrändern entlang der westlichen Plangebietsgrenze.

### 8.3 Maßnahme (M3)

Die bestehenden 2 Blutbuchen und 1 Walnussbaum nordwestlich des Gilleshofes sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, außerdem sind folgende Neupflanzungen innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche vorzunehmen:

**BF32 / GH731** Pflanzung von 11 standortgerechten heimischen Obstbäumen/Laubbäumen als Hochstamm innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche im Bereich der privaten Gartenfläche.  
**BF32 / GH731** Pflanzung von 5 Obstbäumen als Hochstamm innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche im Bereich der Weidefläche.

### Pflanzliste für Obstbäume

#### **Äpfel**

"Rheinischer Bohnapfel"  
 "Rheinischer Winterrambour"  
 "Rote Sternrenette"

#### **Birnen**

"Gellerts Butterbirne"  
 "Köstliche von Charneux"  
 "Gräfin von Paris"

#### **Süßkirschen**

"Heldelfinger Riesenkirsche"  
 "Kassins Frühe"

#### **Sauerkirschen**

"Heimanns Rubinwechsel"

#### **Zwetschgen, Pflaumen, Mirabellen**

"Hauszwetschge"  
"Königin Viktoria"  
"Mirabelle von Nancy"

#### 8.4 Maßnahme (M4)

**BD3 / GH412** Anlage einer 2 m breiten Hecke als Abgrenzung zwischen Wohngebiet und landwirtschaftlicher Fläche. Die Hecke ist mit einheimischen und standortgerechten Heckenpflanzen anzulegen.

##### Pflanzliste für Hecken:

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Taxus baccata	(Eibe)

#### 8.5 Maßnahme (M5)

**BF32 / GH731** Pflanzung von 4 standortgerechten heimischen Obstbäumen/Laubbäumen als Hochstamm innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche zur Eingrünung der landwirtschaftlich genutzten Halle.

**HM51 / PA13** Begrünung der landwirtschaftlichen Lagerhalle mit Bodendeckern und Stauden.

### 9. **Sonstige Pflanzmaßnahmen**

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

#### 9.1 Heckenpflanzung Allgemeines Wohngebiet (P1)

**BD3 / GH412** Die Grundstücksgrenzen, die an die Maßnahmenflächen (M1) grenzen, sind mit einheimischen und standortgerechten Hecken in 2 m Breite zu bepflanzen.

##### Pflanzliste für Hecken:

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Cornus mas	(Kornelkirsche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus monogyna	(Weißdorn)
Ligustrum vulgare	(Liguster)
Taxus baccata	(Eibe)

#### 9.2 Planstraße (P2)

**BF42 / GH732** Pflanzung von 2 standortgerechten Laubbäumen als Hochstamm im Bereich der Planstraße.

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

### 9.3 Bepflanzung der Böschung innerhalb der privaten Verkehrsfläche (P3)

**HM51 / PA13** Begrünung der Böschung am Zufahrtsbereich der landwirtschaftlichen Lagerhalle mit Bodendeckern und Stauden mit einer Größe von rund 275 m<sup>2</sup>.

### 9.4 **Dachbegrünung von Carports und Garagen**

DC 3/DC 1 Flachdächer von oberirdischen Garagen und Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 2 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Das Dachbegrünungssubstrat ist entsprechend der jeweils bei Eingang des Bauantrages als Richtlinie eingeführten Fassung der FLL-Richtlinie vorzusehen.

## II. **Gestalterische Festsetzungen**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Ziffer 1 und 5 BauO NRW werden folgende gestalterische Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet und für das Betriebswohnhaus innerhalb der landwirtschaftlichen Fläche getroffen:

### 1. **Dachaufbauten**

1.1 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. 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.

1.2 Sonnenkollektoren und Solarzellen sind bei Satteldächern mit gleicher Neigung in die Dachflächen einzufügen oder unmittelbar auf die Dachflächen zu installieren.

### 2. **Gebäudefassaden / Dacheindeckung**

2.1 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.

2.2 Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Dachpfannen und sonstige Dacheindeckungen in der Farbskala schwarzgrau bis anthrazit sowie Zinkeindeckungen zulässig.

### 3. Vorgärten

Vorgärten werden definiert als der der öffentlichen Erschließungsstraße mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ zugewandte private Grundstücksbereich.

Vorgärten sind gärtnerisch mit standortheimischen Pflanzen zu gestalten.

### 4. Grundstückseinfriedungen

**BD3 / GH412** Grundstückseinfriedungen entlang der Vorgärten sind nur als standortheimische Hecken sowie als Draht- oder Stabgitterzäune mit hinterpflanzten standortheimischen Hecken bis zu einer Höhe von jeweils 1,00 m zulässig. Einfriedungen, die der Abschirmung von Müllboxen dienen, dürfen eine Höhe von 1,20 m besitzen.

**BD3 / GH412** 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.

### 5. Standorte für Müllbehälter

**BD3 / GH412** Abstellplätze von Müllbehältern im Vorgartenbereich oder in der Grundstückszufahrt sind mit standortheimischen Hecken zu umpflanzen.

## III. Hinweise

### 1. Schutz der Landschaft

Die Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen erfolgt gemäß den Grundsätzen zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die in der Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 a bis 135 c BauGB festgelegt sind. Die betreffenden Grundsätze (Qualitätsmerkmale) sind als Kürzel mit der Festsetzung gekennzeichnet.

Die Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen erfolgt darüber hinaus nach Maßgabe des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags.

### 2. Artenschutz:

- Baumaßnahmen an der bestehenden Gerätehalle des Gilleshofes sind zum Schutz der Brutplätze des Haussperlings auf die Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres zu beschränken.
- Die Rodung von Gehölzen innerhalb des Plangebietes ist auf die Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar des Folgejahres beschränkt; außerhalb dieses Zeitraums ist Rodung von Gehölzen nur nach vorheriger naturschutzfachlicher Kontrolle auf Nist- und Brutstätten und nur, sofern keine Nist- und Brutstätten festgestellt wurden, zulässig.

Die Untere Landschaftsbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen

### 3. Boden

- Im Falle archäologischer Bodenfunde ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) die Archäologische Bodendenkmalpflege (Römisch-Germanisches Museum) bei der Stadt Köln einzuschalten.
- Innerhalb des Plangebietes wurden keine Hinweise auf die Existenz von Kampfmitteln gefunden. Dennoch kann die Existenz von Kampfmitteln nicht in Gänze ausge-

geschlossen werden. Erdarbeiten sind daher mit entsprechender Vorsicht (z.B. schichtweiser Abtrag) auszuführen, wobei der Boden ständig zu beobachten ist (Metallteile, Verfärbungen, Geruch, Hindernisse, Widerstände usw.) Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, wenn Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächste Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Verbauarbeiten, Pfahlgründungen, Rüttel- und hydraulischen Einpressarbeiten etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW-Rheinland zu entnehmen.

#### 4. Versickerung von Regenwasser

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen vor Ort zu versickern. Bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die Untere Wasserbehörde bei der Stadt Köln einzuschalten. Es wird empfohlen, das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser mittels Rigolen in den unterlagernden schwach kiesigen Sanden und den dann folgenden sandigen Kiesen in einer Tiefe von >2 m unter jetzigem Geländeniveau zu versickern. Der Schutz der Keller vor eindringendem Wasser ist in diesem Zusammenhang zu beachten.

Für die Einleitung des Regenwassers der landwirtschaftlichen Flächen in den Pletschbach ist die Erweiterung der vorhandenen wasserrechtlichen Erlaubnis oder ein Neuantrag erforderlich.

#### 5. Vorschriften und Regelwerke

- 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.
- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung- (BauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000; (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV NRW S. 1162);
- Es gilt das Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995; (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559).
- Es gilt das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S 3434).
- Es gilt die jeweils bei Erlass der Satzung geltende Fassung.

#### **IV Externe Kompensation**

**Maßnahme EA1:** Extensive Weide (Damwild) mit Feldgehölz, Strauchhecke, Baumhain und Einzelbäumen gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan

**Zielbiotop GH411/BB1:**

Strauchhecke mit überwiegend standorttypischen Gehölzen (4%)

**Zielbiotop GH631/BA11:**

Feldgehölz mit jungem Baumholz mit überwiegend bodenständigen Arten (5%),

**Zielbiotop GH731/BF32:**

Baumhain / Wäldchen (14 %)

**Zielbiotop GH731/BF32:**

Baumgruppen, Einzelbäume, Baumreihen mit mittlerem Baumholz, standorttypisch (0,5%)

**Zielbiotop LW421111/EB11:**

Fettweide, mäßig trocken bis frisch, schwach gedüngt mit Damwildnutzung max. 5 adulte Tiere pro Hektar (76,5%).

Auf dem außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegendem Flurstück 46 (teilweise) der Gemarkung Worringen, Flur 41, das sich in privatem Eigentum befindet.