

# ANLAGE 3

**Bebauungsplan-Entwurf 59575/1;  
Arbeitstitel: Sinnersdorfer Straße 88-90**

---

## **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 der untere Bezugspunkt wie folgt bestimmt:

45,00 m über NHN

### **3. Überbaubare Grundstücksfläche**

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO dürfen die rückwärtigen Baugrenzen 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 höchstens zwei Wohnungen zulässig.

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

Die Zufahrten vor den Garagen oder Carports müssen mindestens 6,00 m tief sein.

### **6. Flächen für Nebenanlagen**

6.1 In Vorgärten (Definition siehe II Punkt 4) 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**

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 $R'_{w, res}$ 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 Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspegel >45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen sicher zu stellen.
- 7.3 Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist ausnahmsweise zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen wird, dass ein niedrigerer Lärmpegelbereich ausreichend ist.

## 8. Sonstige Pflanzmaßnahmen

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

- Pflanzung von jeweils einem einheimischen Laubbaum BF31 (GH7 41) oder BF51 (GH7 43) auf den privaten Baugrundstücken.
- Garagendächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu auszustatten. Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate der Dachbegrünung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, (Ausgabe 2008 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

## II. Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 Ziffer 1 und 5 BauO NRW werden folgende gestalterische Festsetzungen 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 auszuführen.

## **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 sind gärtnerisch mit standortheimischen Pflanzen zu gestalten.

Vorgärten werden definiert als derjenige Bereich zwischen der erschließenden Fläche und der Gebäudefront.

## **4. Grundstückseinfriedungen**

- 4.1 BD3 / GH412 Grundstückseinfriedungen entlang der Vorgärten sind nur als standortheimische Hecken sowie als Draht- oder Stabgitterzäune mit hinterpflanzten 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.

- 4.2 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 für Müllbehälter im Vorgartenbereich oder in der Grundstückszufahrt sind in Form von Müllboxen einzuhausen oder mit standortheimischen Hecken zu umpflanzen.

### III. Hinweise

#### 1. Schutz der Landschaft

Für die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen (Kürzel) gelten die Grundsätze (Qualitätsmerkmale) 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 entsprechend. Die Satzung wurde im Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 01 vom 04.01.2012 veröffentlicht.

#### 2. Artenschutz

Aus artenschutz- und naturschutzrechtlichen Gründen (vgl. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) sollte die Rodung der verbleibenden zu entfernenden Gehölze im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres erfolgen. Rodungsarbeiten außerhalb dieses Zeitraumes sollten naturschutzfachlich begleitet werden. Dabei sind Bäume und Sträucher auf Nist- und Brutstätten hin zu kontrollieren.

Die Untere Landschaftsbehörde ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen

#### 3. Bodendenkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes ist mit archäologischen Fundstellen und Bodendenkmälern zu rechnen. Bei der Planung über den Bestand hinausgehender Bodeneingriffe sind frühzeitig daher archäologische Untersuchungen mit dem Römisch-Germanischen Museum/Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln abzustimmen.

Im Falle archäologischer Bodenfunde im Rahmen der Bauarbeiten ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) die Archäologische Bodendenkmalpflege (Römisch-Germanisches Museum) unverzüglich einzuschalten.

#### 4. Bodenverunreinigung

Für die Verwendung der Böden im Bereich der ehemaligen KFZ-Werkstatt sind weitere Analysen (vollständige LAGA-Untersuchungen) notwendig. Das vorliegende Bodengutachten des Ingenieurbüros Dr. Tillmanns consulting GmbH ist zu beachten. Hinsichtlich der Entsorgung des Auffüllmaterials mit Prüfwertüberschreitungen sind Entsorgungsanalysen gemäß Deponieverordnung bzw. nach Vorgaben des Entsorgers erforderlich.

#### 5. Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes ist mit Kriegsaltslasten zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.

#### 6. Versickerung von Regenwasser

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser 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 (Sohle i.d.R. bei ca. 41,5 m über NHN) unter jetzigem Geländeniveau zu versickern. Der Schutz der Keller vor eindringendem Wasser ist in diesem Zusammenhang zu beachten.

## 7. 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)
  - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421)
- 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 die jeweils bei Erlass der Satzung geltende Fassung.