Stadt Köln

Stadtplanungsamt

Anlage 5

Ausschnitt des Bebauungsplan-Entwurf 76403/02

Leidenhausener Straße

in Köln - Porz - Eil

I. Textliche Festsetzungen

1. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung
1.1. Ausschluss von Ausnahmen oder deren Unwandlung in allgemeine Zulässigkeit (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

a) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden für die Bebauung im allgemeinen Wohngebiet (WA) Gebäudehöhen gemäß Planeintrag als Höchstgrenzen festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt gilt bei Gebäuden mit Flachdächern die Oberkante der Attika (Hauptgesimshöhe).

b) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen - z.B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Klimma, Lüftungseinrichtungen. Oberlichter - auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt für zweigeschossige Gebäude 1,00 m in der Höhe. Für die drei- und vergeschossigen Gebäude beträgt das höchstzulässige Maß der Überschreitung 2,00 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30% nicht übersteigen. Die Dachaufbauten mit Ausnahme von Treppenhäusern müssen mindestens um das Maß Frei Höhe von der Gebäudeaußenkante des jeweiligen zugeordneten Geschosses zurücktreten.

Solarenergetische Anlagen dürfen auf mehr als 30 % je Dachfläche der festgesetzte Gebäudehöhe um max. 1 m überschreiten.

c) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden für die Bebauung im allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Traufhöhen (Th) als Höchstgrenzen festgesetzt:

- WA 1: 59,70 m ü. NHN
- WA 1.4: 60,00 m ü. NHN
- WA 1.6: 59,90 m ü. NHN
- WA 1.8: 59,40 m ü. NHN
- WA 2: 59,90 m ü. NHN
- WA 2.1: 59,90 m ü. NHN
- WA 2.2: 59,90 m ü. NHN
- WA 2.3: 59,80 m ü. NHN
- WA 2.4: 59,80 m ü. NHN
- WA 2.5: 60,10 m ü. NHN
- WA 2.6: 59,20 m ü. NHN
- WA 2.7: 59,00 m ü. NHN
- WA 3: 59,80 m ü. NHN
- WA 3.1: 60,00 m ü. NHN
- WA 3.2: 59,90 m ü. NHN
- WA 3.3: 59,90 m ü. NHN
- WA 3.4: 58,80 m ü. NHN
- WA 4: 60,00 m ü. NHN
- WA 4.1: 59,50 m ü. NHN
- WA 4.2: 59,80 m ü. NHN

Als oberer Bezugspunkt gilt bei Gebäuden mit schräg geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

d) Die maximal zulässigen Traufhöhen in den Baufeldern WA 3 - 3.4 und WA 4 - 4.2 dürfen durch dem Dach untergeordnete Dachaufbauten (z.B. Gauben) um bis zu 3,50 m überschritten werden.

1.3. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

a) Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann im allgemeinen Wohngebiet (WA) in den Baufeldern WA 2 - WA 2.7, WA 3 - WA 3.1, WA 3.3 - WA 3.4 sowie WA 4 - 4.2 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

b) Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann im allgemeinen Wohngebiet (WA) in den Baufeldern WA 3 - WA 3.1 die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB Abstandsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB beträgt innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) das Maß der Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H.

Auf dem mit „p" gekennzeichneten Außenwänden in den Baufeldern WA 5, WA 5.1, WA 6, WA 6.1 und WA 7 beträgt das Maß der Tiefe der Abstandsflächen 0,23 H, mindestens jedoch 3 m. In diesen Bereichen sind notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen unzulässig.

2.1. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

a) Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird für die überbaubare Grundstücksfläche folgende Ausnahme festgesetzt:

Die Baugrenzen der Bebauung im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen durch Vordächer bis max. 1,00 m, durch Treppenhäuser und Erker bis max. 1,50 m, durch Balkone bis max. 2,00 m überschritten werden. Dabei darf in der Summe ein Drittel der Fassadenlänge der jeweiligen Gebäudeseite je Geschoss nicht überschritten werden.

Im Erdgeschoss dürfen die Baugrenzen der Bebauung im allgemeinen Wohngebiet (WA) durch Terrassen bis maximal 2,50 m überschritten werden. Dabei darf in der Summe ein Drittel der Fassadenlänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschritten werden. Von der Drittelregelung ausgenommen sind Erker-, Doppel- und Reihenhäuser.

b) Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den rückwärtig gelegenen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den Baufeldern WA 1 - WA 1.8 und WA 5 - WA 8 Nebenanlagen - wie beispielsweise Gartenlauben, Geräteschuppen, Abstellräume - nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahrradstellanlagen in WA 8.

3. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Festsetzungen über die Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

a) Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

b) Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

c) Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen in Vorgärten unzulässig; Abstellplätze für Mülltonnen und Fahrräder sind hiervon ausgenommen.

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Vorgartenzone festgelegt. Sie liegt im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der festgesetzten vorderen Baugrenze.

d) Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO dürfen Nebenanlagen jeweils einen umbauten Raum von 20 m³ nicht überschreiten.

4. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB Festsetzungen über die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist je Einzel-, Doppel- und Reihenhaus nur eine Wohnung zugelassen.

5. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB Festsetzungen über Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnungsförderung gefördert werden können, errichtet werden dürfen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB dürfen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 1.4, WA 1.6, WA 1.8, WA 5 und WA 6.1 nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

6. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB Festsetzungen über die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind Telekommunikations- sowie sonstige Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen.

7. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB Festsetzungen über die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

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

Interne Ausgleichsmaßnahmen:
Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen ist folgende Ausgleichsmaßnahme durchzuführen:

Maßnahme A1:
Innerhalb der festgesetzten Maßnahmenfläche A1 ist eine Parkanlage (HM1/PA112) mit Pflanzung von mittel- bis großkronigen Bäumen (BF31/GH741) als lockere Baumgruppen und Einzelbäume, Rasen-/Wiesenansaat (ausgenommen im Bereich baulicher Anlagen) sowie Pflanzung von Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

8. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB Festsetzungen über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) die folgenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt:

a) Die mit G 1 bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger gemäß Planeintrag zu belasten.

b) Die mit G+R bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß Planeintrag zu belasten.

c) Die mit G+F bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger von WA 1.7 gemäß Planeintrag zu belasten.

d) Die mit G+F 1 bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger gemäß Planeintrag zu belasten.

9. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Festsetzungen über die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechtes unberührt bleiben

a) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin).

Die Zuordnung zwischen den dargestellten Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle

Lärmpegelbereich	Maßgebliche Außenlärmpegel
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80*

* Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB sind die erforderlichen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Ergänzung: Es handelt sich um dB(A)-Werte

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im baurechtsgenehmigten Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich bzw. ein maßgeblicher Außenlärmpegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

b) Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

c) Für Balkone und Loggien, die einen Gesamtbeurteilungspegel aus dem Verkehr (Straßen-, Schienen- und Flugverkehr) > 62 dB(A) im Tageszeitraum (6.00 bis 22.00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Gesamtbeurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

10. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Festsetzungen für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen über

a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind im Bebauungsplangebiet folgende Begrünungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten:

1) Die Flachdächer der Gebäude im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mit einer extensiven Dachbegrünung DC1 / DC3 (NB8243 / NB8244) zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm zulässig einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und technische Aufbauten, die auf maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche zulässig sind. Solarenergetische Anlagen sind über der Dachbegrünung zulässig.

Bestimmung der maximal zulässigen Neigung des Flachdachs – siehe gestalterische Festsetzungen Nr. 1.

2) Die Flachdächer von Garagen im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mit einer extensiven Dachbegrünung – DC1 / DC3 (NB8243 / NB8244) zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm zulässig einer Filter und Drainschicht herzustellen.

3) Die Grundstücksflächen, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, sind mindestens mit Rasen HM51 (PA122), Gräsern HH 7 (BR 132), Stauden und / oder Sträuchern BB 1 (GH 51) zu bepflanzen.

4) Der obere Abschluss der Tiefgaragen (TGa) und / oder der unterirdischen Gebäudeteile, soweit diese nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, sind zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer mindestens 60 cm fetten Bodensubstratschicht zuzüglich einer Filter- und Drainschicht auszubilden.

5) Bei Baumpflanzungen auf den festgesetzten Tiefgaragen ist die Bodensubstratschicht mit der Stärke von mindestens 120 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht auszubilden. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 25 m³ betragen.

6) Innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche und der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sind mittel- oder großkronige Bäume (BF31/GH741, optional BF41/GH742 – um Baumauswahl bzgl. klimaverträglicher Arten zu erhöhen) zu pflanzen:

Planstraße 1 (öffentliche Verkehrsfläche): insgesamt mindestens 5 Bäume,
Planstraße 2 (zwischen Platz 2 und 3): insgesamt mindestens 4 Bäume,
Planstraße 3 (zwischen Platz 3 und Planstraße 4): insgesamt mindestens 3 Bäume,
Planstraße 4 (zwischen Planstraße 3 und Platz 4): insgesamt mindestens 1 Baum,
Platz 1: insgesamt mindestens 2 Bäume,
Platz 2: insgesamt mindestens 5 Bäume,
Platz 3: insgesamt mindestens 3 Bäume auf der Platzfläche und 2 Bäume im Straßenraum,
Platz 4: insgesamt mindestens 3 Bäume

b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB sind im Bebauungsplangebiet folgende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen:

1) Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume. Der Stammumfang von Ersatzbaumpflanzungen muss dabei mindestens 18-20 cm betragen.

2) Die zum Erhalt festgesetzte Rotbuche (BF33/GH721) innerhalb der Fläche Platz 1. Die durchwurzelbare Fläche hat dauerhaft der tatsächlich überdachten Fläche (Kronentraufbereich) zuzüglich eines Schutzabstandes von 1,50 Meter (Wurzelraumbereich) zu entsprechen und darf nicht verändert werden.

Zum Schutz des Wurzelbereichs sind Aufschüttungen, Abgrabungen und andere Bodenveränderungen, Grabenverrohrungen oder -verfüllungen, Verdichtungen und sonstige Handlungen (Befahren), die das Wurzelwerk oder die Wurzelversorgung beeinträchtigen können, unzulässig. Ausgenommen sind notwendige Maßnahmen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht sowie fachgerechte Pflegemaßnahmen.

Soweit sich Eingriffe in den Wurzelbereich nicht vermeiden lassen, ist der Baumerhalt durch baubegleitende, fachgerechte Schutz- und Pflegemaßnahmen sicherzustellen. Weiterhin ist eine ökologische Baubegleitung unter Hinzuziehung eines anerkannten Baumsachverständigen zu gewährleisten. Während der Bauphase sind Baumschutzzäune ein Wurzelraumbereich aufzustellen.

3) Die in der Planzeichnung vorhandenen Bäume und Sträucher innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. Der Stammumfang für Ersatzbaumpflanzungen von Bäumen muss dabei mindestens 18-20 cm betragen.

II. Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 und 2 Bauo NRW 2018 werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

1. Dachform / Dachneigung / Firstrichtung / Dachaufbauten

a) Gebäude mit festgesetztem Satteldach sind mit einem gleichseitigen Satteldach mit einer Dachneigung von 35 - 40 Grad und der durch Planzeichen festgesetzten Hauptfirstrichtung zu errichten.

b) Gebäude mit festgesetztem Flachdach sind mit einer Dachneigung bis maximal 5 Grad zu errichten.

c) Bei Doppelhäusern sind die Dachformen und Dachneigungen einheitlich auszuführen.

d) Die Breite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte (z.B. Dachgauben, Dachloggien) darf in der Summe maximal 1/2 der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes nicht überschreiten.

e) Dachaufbauten sind nur in horizontaler Ebene, d.h. nicht übereinander, zulässig. Sie dürfen nicht in das obere Viertel der Dachhöhe reichen. Der Abstand von Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten beträgt zu Gebäudekanten mindestens 1,50 m (Außenfläche Rohbaumaß).

f) Dachaufbauten und/oder Dacheinschnitte müssen untereinander einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. Hiervon ausgenommen sind solarenergetische Anlagen. Bei Doppelhäusern/Reihenhäusern (WA 3 - WA 3.1 und WA 4 - 4.2 jeweils auf der Regelung zu den erforderlichen Abstünden zu Gebäudekanten und bezüglich der Abstände der Dachaufbauten oder Dacheinschnitte untereinander abgewichen werden, sofern die baurechtsgerechtlichen Brandschutzbestimmungen eingehalten werden.

g) Zu den Dachaufbauten zählen im Sinne dieser Satzung auch Zwerchgiebel, deren Vorderseite die Traufe unterbricht. Die e.g. Bestimmungen zu Dachaufbauten sind entsprechend auch auf Zwerchgiebel anzuwenden.

h) Solarenergetische Anlagen müssen bei geneigten Dachflächen (> 5 Grad) mit derselben Neigung wie die Dachflächen errichtet werden.

i) Solarenergetische Anlagen auf Flachdächern müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudekantenflächen zurücktreten.

2. Gebäudefassaden / Dacheindeckung / Farbgestaltung

a) Gebäudefassaden dürfen nur in Putz und nicht-glänzenden, natürlichen Materialien sowie in hellen Farbtönen ausgeführt werden.

Bei Putzfassaden sind als Fassadenoberflächen ausschließlich weiße Farbtöne zulässig. Bei anderen Fassadenmaterialien als Putz sind für die Gebäude des jeweiligen Quartierplatzes folgende Farbtöne als Fassadenoberfläche zu verwenden:

Quartier 1: beabsichtigt aus WA 5, WA 5.1, WA 2, WA 2.1, WA 4, WA 1, WA 1.1 und WA 6: Braun gem. RAL Nr. 1002, 1011 oder 1019
Quartier 2: beabsichtigt aus WA 6.1, WA 1.3, WA 3.1, WA 2.2, WA 1.2, WA 3, WA 2.3 und WA 2.4: Weiß gem. RAL Nr. 1013, 9001 oder 9002
Quartier 3: beabsichtigt aus WA 7, WA 1.4, WA 3.2, WA 2.5, WA 1.5, WA 3.3 und WA 1.6: Beige gem. RAL Nr. 1001, 1014 oder 1015
Quartier 4: beabsichtigt aus WA 4.1, WA 8, WA 1.7, WA 1.8, WA 3.4, WA 2.6, WA 2.7 und WA 4.2: Grau gem. RAL Nr. 7032, 7035 oder 7039

Der Schwarz-/Buntanteil des vorgegebenen Farbtons darf bei max. 20 % liegen. Der Anteil für ein zweites Material oder eine andere Farbe darf maximal 30% der jeweiligen Fassadenfläche (ohne Fensterflächen) betragen.

b) Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Dacheindeckungen in den Farbtönen grau, graubraun oder anthrazit zulässig.

3. Vorgärten

a) Abstellplätze für Mülltonnenbehälter in Vorgärten sind in Gestalt von Mülleboxen einzuhausen oder mit standortgerechten Hecken (BD3/GH412) zu umpflanzen. Die e.g. gestalteten Anlagen können in die Grundstückseinfriedungen integriert werden.

b) Die Vorgärten sind vollständig zu begrünen. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen, Zufahrten für Stellplätze und Garagen sowie Standflächen für Fahrräder und Abfallbehälter.

4. Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen

Die Befestigungen von nicht überdachten Stellplätzen und Zufahrten sowie Hauszuwegungen sind teilversiegelt in versickerungsfähigen Pflaster, mit Rasenfugenpflaster (heil- bis mittelgras) oder als wassergebundene Wegedecken anzulegen.

5. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nur als standortgerechte Hecken (BD3/GH412) sowie als Draht- oder Holzzäune mit hinterpflanzten Hecken mit einer Höhe von mindestens 1,00 m und bis zu einer Höhe von max. 1,40 m über der Geländeoberfläche gemäß § 2 Absatz 4 BauO NRW 2018 zulässig. In Einfriedungen integrierte Mülleboxen dürfen eine Höhe von 1,40 m nicht überschreiten.

Aus gestalterischen Gründen sind Sichtschutzstreifen in den Draht- oder Stabgitterzäunen nicht zulässig.

6. Stellplatzbegrünung

Innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen in WA 1.1, WA 1.2, WA 1.5, WA 1.7, WA 1.8 und WA 5 ist für je vier angefangene Kfz-Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger Laubbaum (BF 31/GH 741, optional BF41/GH742 – um die Baumauswahl bzgl. klimaverträglicher Arten zu erhöhen) zu pflanzen. Die einzelnen Bäume sind auf der Stellplatzanlage in gleichmäßigen Abständen zu verteilen.

7. Satellitenempfangsanlagen / Mobilfunksendeanlagen

a) Parabolantennen für den Satellitenrundfunkempfang sind nur auf den Dachflächen zulässig.

b) Mobilfunksendemasten und -antagen sind auf den Dachflächen nicht zulässig.

8. Nachbarschaftliche Quartierstplätze

Die Nachbarschaftlichen Quartierstplätze (im Plan gekennzeichnet als Platz 1 – 4) sind unverzagt zu gestalten und mit Gehölzen, Gräsern und Stauden zu begrünen. Um die unterschiedlichen Platzcharaktere zu betonen, ist je Platz folgendes Leitgehölz in der Pflanzung zuverwenden:

Platz 1: Fraxinus ornus, Acer burgerianum
Platz 2: Liquidambar styraciflua, Fraxinus ornus
Platz 3: Gleditsia triacanthos 'Skyline'
Platz 4: Gingko biloba

III. Hinweise

1. Rechtsfolgen

Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtsansprüchen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

2. Rechtsgrundlagen

a) Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 18. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).

b) Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

c) Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

d) Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)

e) Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung.

3. Lärm- und Luftschadstoffimmissionen

Das Plangebiet ist durch die Lärmimmissionen des Straßen-, Schienen- und Flugverkehrs vorbelastet.

4. Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die Untere Wasserbehörde bei der Stadt Köln einzuschalten.

5. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern/ Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Bauarbeiten (siehe 6 Vischten) ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf unter der Benennung des Ärterzeichens 22.5-3-531/0000-79218 sowie der Bebauungsplan-Nummer 76403/02 einzuschalten.

6. Externe Ausgleichsmaßnahmen

In einem städtebaulichen Vertrag werden Regelungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes festgehalten. Dabei handelt es sich zum Beispiel um die Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahmen:

Maßnahmen eA1:
Auf dem Grundstück in der Gemarkung Libur, Flur 1, Flurstück 318 wird folgende externe Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe im Bebauungsplangebiet hergestellt:

Anlage von Extensivgrünland (EA1/LW4111) auf 18.655 m² des Flurstücks 318, Flur 1, Gemarkung Libur. Die Entwicklung der Fläche hat durch eine Einsaat von Regio-Saatgut zu erfolgen und ist dauerhaft extensiv durch Mahd oder Beweidung zu pflegen.

Maßnahme eA2:
Auf dem Grundstück in der Gemarkung Dünnwald, Flur 50, Flurstück 1273 und Flurstück 471 wird folgende externe Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe im Bebauungsplangebiet hergestellt:

Anlage eines naturnahen Laubwaldes (AO1/GH821) auf 6.822 m² in der Gemarkung Dünnwald, Flur 50, Flurstück 1273 (Teilfläche: 4.289 m²) und Flurstück 471 (Teilfläche: 2.553 m²). Die Aufforstung der Fläche durch heimische Sträucher und Laubbäume (- und II. Ordnung hat durch eine Anpflanzung zu erfolgen und ist dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern.

Die Durchführung und Kostenregung der Maßnahmen eA1 und eA2 in Bezug auf die Eingriffe im Bebauungsplangebiet werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Waldausgleich:
Auf dem Grundstück in der Gemeinde Dormagen, Gemarkung Broich, Flur 5, Flurstücke 202, 203, 204, 205 (jeweils teilweise) werden auf einer Fläche von 6.178 m² Ersatzaufforstungsmaßnahmen für die Umwandlung des Waldes durchgeführt.

Auf dem Grundstück in der Gemeinde Köln, Gemarkung Dünnwald, Flur 50, Flurstück 1273 (teilweise) und 471 (teilweise) werden auf einer Fläche von insgesamt 6.822 m² Ersatzaufforstungsmaßnahmen für die Umwandlung des Waldes durchgeführt.

7. Artenschutz

Laut Artenschutzprüfung, Büro raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, 24.07.2019, Fachbeitrag zur vertieften Artenschutzprüfung (ASP Stufe II) für eine geplante baulche Entwicklung an der Leidenhausener Straße in Köln-Porz-Eil, ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG, wenn insbesondere nachstehende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen beachtet werden:

a) Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es im Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September eines jeden Jahres verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Sind innerhalb dieses Zeitraumes Rodungsarbeiten erforderlich, ist vor deren Aufnahme in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Köln durch einen Fachgutachter nach besetzten Nestern und Fledermausquartieren zu suchen und bei deren Auffinden die Rodungstätigkeit sofort einzustellen.

b) Zum Ausgleich für die Entnahme der Gehölze sind Pflanzungen von heimischen Gehölzen vorzusehen.

c) Permanent angebrachte Außenleuchten sind ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen und der sonstigen Sicherung von Grundstücken ermöglichen dieses Gebäuden zulässig.

Insofern sind bei der Beleuchtung des Geländes monochromatisch abstrahlende Leuchtmittel mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultraviolletten Bereich (maximal UV-Licht-Anteil 0,02 %) mit Wellenlängen zwischen 585 und 700 Nanometern, maximal 2.700 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzudichten und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad C nicht überschreiten Die Lichtquellen sollen weder über die Horizontale hinaus nach oben hin noch zur Seite – insbesondere nicht auf etwaige Gewässer hin abstrahlen. Lichtlenkungen sind so vorzunehmen, dass Lichtquellen und zu erhellen. Dazu sind Lampen insgesamt möglichst niedrig aufzustellen. Die Beleuchtungsdauer und Beleuchtungsintensität sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (Smarte Beleuchtungssteuerung wie Nachtabsenkung bzw. Einsatz von Bewegungsmeldern).

8. Vogelschutz

Bei der Verwendung transparenter oder spiegelnder flächiger Glaselemente (Fenster, Glasvitrine, Absatzzuschnitten) oder anderer Bauteile ist sicher zu stellen, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Das Bundesamt für Naturschutz verweist in diesem Zusammenhang auf den Leitfaden zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas, dem wichtige Hinweise zur Ausgestaltung von Glasflächen entnommen werden können (vgl. https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschuerren/-/vogel_glas_bfn_2012.pdf).

9. Baumschutzsatzung

a) Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslatte und des Geltungsbereiches der Bebauungsplane im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung – BSchS) vom 01. August 2011 (Amtsblatt Nr. 34 vom 17. August 2011).

b) Gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslatte und des Geltungsbereiches der Bebauungsplane im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung – BSchS) vom 01. August 2011 (Amtsblatt Nr. 34 vom 17. August 2011) sind Ersatzpflanzungen bzw. Ersatzzahlungen für die Zuge der Umsetzung der Bebauungsplanes fällende Bäume, sowie für solche Bäume nicht zwecks im Bebauungsplanverfahren bei der Bewertung und Bilanzierung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt wurden.

10. Bodenschutz

Die Vorschriften des § 12 der Bundesbodenschutz-Verordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

11. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind archäologische Bodenfunde nicht ausgeschlossen. Werden bei Bodenarbeiten archäologische Bodenfunde entdeckt, ist gemäß §§ 16 und 18 Denkmalschutzgesetz (DSchG) das Römisch-Germanische Museum/Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln unverzüglich zu informieren. Die Fundstelle ist bis zur Begutachtung durch das Fachamt in unverändertem Zustand zu erhalten.

**12. Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungs