

Hinweise:

Es gilt das Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) - zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

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

Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt. Entsprechendes gilt für die Standorte zu pflanzender Straßenbäume.

Im Plangebiet ist mit dem Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln zu rechnen. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-, bzw. Bauarbeiten ist die Arbeit sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln zu verständigen.

Im Plangebiet treten Grundwasserbeeinflussungen durch den Braunkohlebergbau auf.

Im Plangebiet wird bei Erdingriffen auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist bei der Stadt Köln das Römisch-Germanische Museum, Abteilung Archäologische Bodendenkmalpflege, unverzüglich zu informieren. Die Fundstelle ist zunächst unverändert zu erhalten.

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Weiler. Die aus der Wasserschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtigen Tatbestände und die Verbote sind in nachfolgenden Genehmigungsverfahren zu beachten.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Erschließungsflächen wird in den Schmutzwasserkanal eingeleitet, während das Niederschlagswasser der Dachflächen vor Ort versickert wird.

Textliche Festsetzungen:

1. Ausschluss von Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind alle die im reinen Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen (Bauwischen) zulässig.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauBG) dürfen in Wohngebäuden nicht mehr als 2 Wohnungen errichtet werden.

4. Höhen

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird für Wohngebäude eine Traufhöhe (TH) von 7,50 m und eine Firsthöhe (FH) von 12,50 m als Höchstmaß, bezogen auf die mittlere Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsflächen, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Die festgesetzte Höhe der Lärmschutzwand von 2,20 m wird als Mindestmaß, bezogen auf die Höhenlage der angrenzenden Widdersdorfer Landstraße, gemessen an der Oberkante des Straßenbelags festgesetzt.

5. Pflanzgebote

Gemäß § 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB werden folgende Pflanzgebote festgesetzt:

Straßenbäume

Auf den öffentlichen Erschließungsflächen sind insgesamt 13 Straßenbäume in Abständen von 12 bis 20 m gemäß Gestaltungscode BF31/GH741 der Stadt Köln zu pflanzen.

Bäume in den Hausgärten

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist jeweils ein kleinkroniger Laubbaum gemäß Gestaltungscode BF31/GH741 der Stadt Köln zu pflanzen.

Begrünung der Lärmschutzwand

Die festgesetzte Lärmschutzwand ist beidseitig mit Selbstklimmern dauerhaft zu begrünen.

Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Für die Flächeninanspruchnahme der künftigen Erschließung werden die 13 festgesetzten Straßenbäume als Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

Für die Flächeninanspruchnahme des privaten Baulandes wird die externe Ausgleichsmaßnahme auf der im städtischen Eigentum befindlichen Fläche in der Gemarkung Meschenich, Flur 55, Flurstück 129 (teilw.) zugeordnet. Die Ausgleichsmaßnahme besteht in der Anpflanzung eines einheimischen Laubwaldes mit Sukzessionsflächen in einer Größe von 6 536 m².

6. Immissionsschutzbezogene Festsetzungen

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.

Entlang der im Bebauungsplan dargestellten Lärmpegelbereiche IV und V sind Fenster- und Fenstertüren von Schlafräumen nur mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zulässig, die eine vom Öffnen des Fensters unabhängige Lüftung bei gleichzeitigem Schallschutz garantieren.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.