

**Festsetzungen zum Bebauungsplan 76437/03 – An der Rather Burg in Köln Rath/Heumar**

---

**HINWEISE:**

Es gilt das Baugesetzbuch vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) – in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

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 oder des Bundesbaugesetzes treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch durchgeführt.

**Lärm**

Das Plangebiet ist durch überhöhte Lärmemissionen aus dem Straßenverkehr der Lützerathstraße und dem Flugverkehr vorbelastet.

**Niederschlagswasser**

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die Untere Wasserbehörde bei der Stadt Köln einzuschalten.

**Straßenprofil:**

Das Straßenprofil einschließlich der Baumstandorte innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt.

**Bodenfunde:**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist das Römisch-Germanische Museum (Tel. 0221-221-22304) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung der Archäologischen Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**Boden:**

Die Bestimmungen insbesondere des § 12 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBodSchG, NW) sind zu beachten

**Kampfmittelbeseitigung:**

Innerhalb des Plangebietes sind Bombenblindgänger bzw. Kampfmittel nicht auszuschließen. Beim Auffinden von Kampfmitteln oder festgestellten außergewöhnlichen Verfärbungen sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefendetektion empfohlen. Die zuständige Ordnungsstelle oder die nächstgelegene Polizeidienststelle ist unverzüglich zu verständigen.

**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME:**

Gemäß §9 (6) BauGB wird auf die Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Erker Mühle, die auf der Grundlage des § 19 WHG durch Verordnung festgesetzt ist, nachrichtlich hingewiesen.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:****1. Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA 2) die allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig.

**2. Überbaubare Grundstücksfläche**

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Gebäude und untergeordnete Gebäudeteile nicht zulässig.

**Ausnahmen**

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. Abs. 2 Satz 3 BauNVO sind für die überbaubaren Grundstücksflächen folgende Ausnahmen zulässig:

2.1 Im Bereich der Straßenfronten können die Baugrenzen nur durch Hauseingangstreppe und ihre Überdachungen um max. 1,50 Meter überschritten werden.

2.2 Ein Überschreiten der Baugrenze von Gebäudeteilen (z.B. Hauseingangstreppe, Hauseingang, Windfang, Balkon und Erker) in geringfügigem Ausmaß (maximal 1,50 Meter) im Bereich der Gebäuderück- und Seitenfronten können zugelassen werden. Ein Mindestabstand von 2,00 m zur seitlichen Nachbargrenze ist einzuhalten.

2.3 Die Baugrenzen dürfen im Bereich der Gebäuderückfronten durch nicht unterbaute, ebenerdige Terrassen oder Wintergärten um bis zu 2,00 m überschritten werden.

### 3. Immissionsschutz

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. In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind in Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmte Lüftungen vorzusehen, um eine ausreichende Belüftung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern sicher zu stellen. Dabei ist das geforderte Schalldämmmaß auch mit Lüftung einzuhalten.

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.

### 4. Anzahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind pro Wohngebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig. Bei Doppelhäusern ist jedes selbständig benutzbare Wohnhaus ein Gebäude.

### 5. Begrünung

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB sind in der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, eine extensive Wiese und 4 Obstbäume – LW331 (HK21)- zu pflanzen. Die Wiese ist auf der West- und Ostseite mit einer ca. 3 – 5 m breiten Strauchhecke aus standortgerechten, einheimischen und vogelfreundlichen Sträuchern wie z.B. Schlehe, Weißdorn und Brombeere zu bepflanzen.

Straßenbäume:

In der Planstraße sind 3 standortgerechte einheimische Laubbäume – GH741 (BF31) - zu pflanzen. Es ist nur eine Baumart zulässig.

Hinweis:

Die vorgenannten Begrünungsmaßnahmen erfolgen gemäß den Grundsätzen zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß den Biotoptypen der Anlage zur Satzung der Stadt Köln vom 29.11.2000 zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a-c BauGB.

### 6. Stellplätze / Garagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen nur innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 7. Stromleitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind im **gesamten Planbereich** Führungen von Versorgungsleitungen (z. B. Stromversorgung und Telekommunikation) nur unterirdisch zulässig.

### 8. Gestalterische Festsetzungen

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

#### 8.1 Dachneigung

Gebäude sind mit gleichseitigen, traufständigen Satteldächern mit einer Dachneigung von 40° zu errichten.

#### 8.2 Einfriedungen

Auf den Grundstücksflächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den ihr am nächsten liegenden Baugrenzen sind Einfriedungen wie Hecken, Zäune nur bis 1 m Höhe über das angrenzende Straßenniveau zulässig.

#### 8.3 Abgrabungen

In den Vorgärten (Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen) sind Abgrabungen (einschließlich z.B. Kellertreppen und offene Lichtschächte) nicht zulässig.

#### 8.4 Zufahrten und Stellplätze

Wege, Zufahrten und Stellplatzflächen im Plangebiet sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.