

Festsetzungen zum Bebauungsplan 70420/02 –Poller Damm in Köln-Poll

Hinweise

Für den Bebauungsplan sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

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

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

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

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

Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche sowie die zu pflanzenden Baumstandorte sind nur zur Information dargestellt.

Lärm

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen aus dem Straßenverkehr vorbelastet.

Niederschlagswasser

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser von den Dachflächen der zukünftigen Gebäude vor Ort dezentral zu versickern. Das Plangebiet wird durch die Wasserschutzzone III A des Wasserwerks Westhoven geteilt. Die Bestimmungen der Wasserschutzzonenverordnung sind zu beachten. Bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die Untere Wasserbehörde bei der Stadt Köln einzuschalten.

Bauverbots- und Baubeschränkungszone

Bauliche Nutzungen innerhalb der Bauverbots- und Baubeschränkungszone (40 bzw. 100 m) gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) entlang der Autobahn A 4 (E40) bedürfen der Zustimmung des Landesbetriebs Straßenbau, Niederlassung Köln.

Hochwasserschutz

Teile des Plangebietes liegen im Überschwemmungsgebiet des 100-jährlichen bzw. 200-jährlichen Hochwasserereignisses des Rheins (entsprechend 11,30 m bzw. 11,90 m am Kölner Pegel). Bei der Planung von technischen Versorgungseinrichtungen sind die Auswirkungen von aufsteigendem Grundwasser sowie einer Überflutung zu berücksichtigen.

Bei einem 200-jährlichen Hochwasser können die im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichneten Bereiche bis zu 1,20 m durch aufsteigendes Grundwasser überflutet werden. Zur Schadensvermeidung von möglicherweise eindringendem Grundwasser ist es erforderlich, in den Gebäuden Objektschutz bis mindestens 47,50 m über Normal Höhe Null (NHN) herzustellen. Das heißt z. B. Öltanks, Gasuhren, Heizung, Strom- und Telefonversorgung sind entsprechend hochwassersicher zu installieren.

Damit Gebäude im Plangeltungsbereich gegen diese Überflutung weitestgehend geschützt sind, wird im gesamten Bebauungsplangebiet die Erdgeschoßfußbodenhöhe auf mindestens 47,50 über NHN festgesetzt.

Der Ausschluss von Kellern ist im Bebauungsplan auf der Grundlage des BauGB nicht möglich. Dennoch erscheint es wegen der Grundwasserproblematik sinnvoll, auf einen ausgebauten Keller zu verzichten. Gleichzeitig wird auf die besondere Bauweise für Keller und die Gefahren durch Auftrieb der Gebäude bei Hochwasser hingewiesen.

Altablagerung / Altstandort

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich der Altstandort 701121 sowie die Altablagerungen 70101 und 70122. Für die vorgenannten Bereiche können Bodenbelastungen nicht ausgeschlossen werden.

Die Boden- / Aushubarbeiten der vorgenannten Bereiche sind durch einen geeigneten Fachgutachter zu begleiten. Durch den Fachgutachter ist sicherzustellen, dass durch die Arbeiten keine Beeinträchtigung oder Gefährdung der Bauarbeiten, der geplanten Nutzung, des Bodens und des Grundwassers stattfinden. Es sind gegebenenfalls Bodenuntersuchungen und Probenahmen mit entsprechender beweisichernder chemischer Analytik vorzunehmen. Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen bzw. der Maßnahmen des Fachgutachters sind in Gutachten, gegebene-

nenfalls in Zwischenberichten darzustellen. Die Gutachten sind spätestens vier Wochen nach Abschluss der Boden- / Aushubarbeiten dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Untere Bodenschutzbehörde, 50605 Köln, vorzulegen.

Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes ist mit Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln einzuschalten.

Textliche Festsetzungen:

1. Allgemeines Wohngebiet

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in den allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 3, WA 5) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- 1.2 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche in den allgemeinen Wohngebieten (WA 2, WA 3, WA 4, WA 5 und WA 6) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das allgemeine Wohngebiet lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2. Mischgebiet

- 2.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet (MI 1) die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 2.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet (MI 2) die allgemein zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 2.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den Mischgebieten (MI 1 und MI 2) die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- 2.4 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche im Mischgebiet (MI 2) durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Mischgebiet lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3. Gewerbegebiet

- 3.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) die allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke sowie bordellartige Betriebe nicht zulässig.

Zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund seiner Emissionen typischerweise nur im Gewerbegebiet zulässig ist.

- 3.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im Gewerbegebiet (GE) ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Gliederung des Gewerbegebietes

- 3.3 Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird das GE auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06.06.2007 wie folgt gegliedert: Nicht zulässig sind Anlagen- und Betriebsarten der Abstandsklassen I – VII sowie Anlagen- und Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsverhalten.

Ausnahmsweise sind Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zulässig, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen die Emissionen der Anlagen soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die benachbarten Wohnnutzungen vermieden werden.

- 3.4 Gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO sind in den Gewerbegebieten Betriebsarten mit wassergefährdenden Stoffen sowie die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen nicht zulässig. Beim Ausschluss der Betriebsarten sind die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung maßgeblich.

4. Gebäudehöhen

- 4.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden für die Bebauung im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) folgende Traufhöhen (TH) als Höchstgrenze festgesetzt:

Für das Satteldach

- bei I-geschossigen Gebäuden: TH max. 4,00 m,
- bei II-geschossigen Gebäuden: TH max. 7,00 m.

- bei III-geschossigen Gebäuden: TH max. 10,00 m,
Für das Pultdach
- bei III-geschossigen Gebäuden: TH max. 10,00 m,
- bei IV-geschossigen Gebäuden: TH max. 13,00 m.

4.2 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird für die Bebauung im Gewerbegebiet (GE) eine Gebäudehöhe von 10,00 m als Höchstgrenze festgesetzt.

Ausnahmen

Ausnahmsweise sind notwendige Dachaufbauten nur für technische Einrichtungen (z.B. durch Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter) über die festgesetzten Gebäudehöhen hinaus zulässig. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 3,00 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen auf der Dachfläche darf insgesamt 10 m² nicht übersteigen.

Bezugshöhe

Als untere Bezugshöhe der Traufhöhen gilt die mittlere Höhenlage des natürlichen Geländes des Baugrundstücks, gemessen an der Grenze der zugehörigen Erschließungsstraße. Grenzt ein Baugrundstück an mehr als eine Erschließungsstraße, ist aus den einzelnen Bezugshöhen der entsprechende Mittelwert zu bilden.

5. Erdgeschoßfußbodenhöhe

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die Erdgeschoßfußbodenhöhe von baulichen Anlagen im gesamten Planbereich gegen Überflutungen auf mindestens 47,50 m über NHN festgesetzt (das entspricht einem 200 jährlichen Hochwasser) - s. a. Hinweise –Hochwasserschutz -.

6. Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 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 Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten und den Mischgebieten folgende Ausnahmen zulässig:

1. Im Bereich der Straßenfronten dürfen die Baugrenzen nur durch Hauseingangstreppe und ihre Überdachungen um max. 1,50 m überschritten werden.
2. Ein Überschreiten der Baugrenze von Gebäudeteilen (z.B. Hauseingangstreppe, Hauseingang, Windfang, Balkon und Erker) in geringfügigem Ausmaß (maximal 1,50 m) im Bereich der Gebäuderück- und Seitenfronten ist zulässig. Ein Mindestabstand von 2,00 m zur seitlichen Nachbargrenze ist einzuhalten.
3. Die Gebäuderück- und Seitenfronten dürfen durch nicht unterbaute, ebenerdige Terrassen oder Wintergärten um bis zu 2,00 m überschritten werden.

7. Anzahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB ist je Reihenhaus und je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig. In Einzelhäusern sind zwei Wohnungen zulässig.

8. Stellplätze / Carports / Garagen / Tiefgaragen

- 8.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im WA 1, WA 7, MI 1 und MI 2 private Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im seitlichen Grenzabstand zulässig.
- 8.2 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im WA 2, WA 3, WA 4 und WA 6 private Stellplätze nur in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Tiefgaragen zulässig.
- 8.3 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO ist im WA 5 je Baugrundstück nur ein privater Stellplatz in einer Breite von 2,50 m im Vorgarten (die Vorgärten befinden sich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen) sowie im seitlichen Grenzabstand zulässig. Im seitlichen Grenzabstand ist statt eines Stellplatzes auch eine 3 m breite Garage zulässig.
- 8.4 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in allen Baugebieten Tiefgaragen zulässig.

9. Bäume

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ist innerhalb der privaten Stellplatzflächen in den Gewerbeflächen für je 4 Stellplätze 1 Baum BF31 (GH 741) zu pflanzen. Es ist jeweils nur eine Baumart auf einem Baugrundstück zulässig. Die festgesetzten Solitärbäume sind in ihrem Standort nicht festgesetzt. Sie werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt.

10. Straßenbäume

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der Planstraße 1, 7 Laubbäume –BF41 (GH 742)- zu pflanzen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der Planstraßen 2 (gesamte Mischverkehrsfläche), 25 Laubbäume –BF41 (GH 742)- zu pflanzen. Die Bäume sind nicht alle im Bebauungsplan dargestellt, sie werden im Rahmen des Straßenausbaus festgelegt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der Siegburger Straße in Pflanzabschnitten von ca. 25 bis 30 Metern, 30 Laubbäume –BF41 (GH 742)- zu pflanzen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der Straße Poller Damm in Pflanzabschnitten von ca. 15 bis 25 Metern, 18 Laubbäume –BF41 (GH 742)- zu pflanzen.

Es ist jeweils nur eine Baumart in einem Straßenzug zulässig. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 6 m² haben.

Alle im Bereich der Verkehrsflächen festgesetzten Solitäräume sind in ihrem Standort nicht festgesetzt, sondern sie werden im Rahmen des Straßenausbaus festgelegt.

Die festgesetzten Straßenbäume innerhalb der Verkehrsflächen sind den Eingriffen durch die Verkehrsflächen als Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet.

11. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der Gewerbeflächen Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Pflanzstreifen unterteilen sich in die Fläche A mit der Anlage einer Gehölzpflanzung BB1(GH51) und der Fläche B mit der Anlage eines Rasenstreifens EA 31 (LW 41112), 10 % der Fläche sind mit Einzelbäumen EA31/BF41 (GH742) oder 10 % der Fläche mit Solitärsträuchern EA31/BB1 (GH51) zu bepflanzen.

Innerhalb dieser Flächen ist pro Betriebsgrundstück eine Unterbrechung für Ein- und Ausfahrten mit einer Breite von höchstens 8,00 m zulässig.

12. Ausgleichsfläche M1 (innerhalb des Plagebietes)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ist auf der Fläche M1 (Maßnahmenfläche M1) eine ausdauernde Ruderalflur HP7 (BR 3117) zu entwickeln.

13. Ausgleichsfläche M2 (innerhalb des Plagebietes)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind 60% der Fläche M2 (Maßnahmenfläche M2) als Langgraswiese EA31 (LW 41112), 30% als Strauchgruppen BB1 (GH 51) und 10% mit Bäumen und Baumgruppen BF31 (GH 741) zu entwickeln.

14. Ausgleichsfläche M3 (innerhalb des Plagebietes)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind auf der Fläche M3 (Maßnahmenfläche M3) eine Baumhecke und ein Waldmantel BD 51 (GH 4431) zu entwickeln.

15. Ausgleichsfläche M4 (innerhalb des Plagebietes)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind 70% der Fläche M4 (Maßnahmenfläche M4) als Langgraswiese EA31 (LW 41112), 20% als Strauchgruppen BB1 (GH 51) und 10% mit Bäumen und Baumgruppen BF31 (GH 741) zu entwickeln.

16. Ausgleichsfläche MA1 (externe Ausgleichsmaßnahmen)

Die Ackerflächen Gemarkung Poll, Flur 39, Flurstücke 1168/300, 1166/302, 641, 643, 677, 1148/316, 1149/315, 1147/317, 1146/318, 648, 1142/322, 1140/324, 139/325 (Maßnahmenfläche MA1) von insgesamt 8.037 m² sind aus der Nutzung zu nehmen. Die externe Ausgleichsfläche (MA1) liegt außerhalb des Plangebiets, südlich im Ortsteil Köln-Poll.

Auf der Ausgleichsfläche MA1 (Maßnahmenfläche MA1) sind 60% der Fläche als Langgraswiese EA31 (LW 41112), 30% als Strauchgruppen BB1 (GH 51) und 10% mit Bäumen und Baumgruppen BF31 (GH 741) zu entwickeln.

17. Ausgleichsfläche MA2 (externe Ausgleichsmaßnahmen)

Die Ackerflächen Gemarkung Poll, Flur 39 Flurstücke 646 (tlw.), 647 (tlw.), (Maßnahmenfläche MA2) von insgesamt 2235 m² sind aus der Nutzung zu nehmen. Die externe Ausgleichsfläche (MA2) liegt außerhalb des Plangebiets, südlich im Ortsteil Köln-Poll.

Auf der Ausgleichsfläche MA2 (Maßnahmenfläche MA2) ist eine Obstwiese gemäß Standard HK21 (LW 331) zu entwickeln.

18. Ausgleichsfläche MA3 (externe Ausgleichsmaßnahmen)

Die Teilfläche aus Gemarkung Mülheim, Flur 3, Flurstück 1834 (teilweise) ist zu entsiegeln und der natürlichen Sukzession (ohne Anpflanzung) mit dem Zielbiotop gemäß Standard BF31 (GH741) zu überlassen. Die externe Ausgleichsfläche (MA3) liegt außerhalb des Plangebiets, in der Merheimer Heide und ehemaligem Festungsgürtel Ostheim bis Mülheim.

19. Dachbegrünung der Tiefgarage

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind Tiefgaragen, soweit sie nicht überbaut werden, mit einer mindestens 80 cm tiefen Bodensubstratschicht fachgerecht zu überdecken und zu bepflanzen. Die Begrünung ist mit einer Grünlandmischung EA 31 (LW 41112) einzusäen, und 10 % der Fläche sind mit Sträuchern BB1 (GH 51) zu bepflanzen.

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. Die betreffenden Grundsätze (Qualitätsmerkmale) sind als Kürzel mit der Festsetzung gekennzeichnet.

20. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden die Ausgleichsflächen den Flächen zugeordnet, auf denen im Bebauungsplan ein Eingriff ermöglicht wird.

1. Für jeden m² Eingriff durch die Erschließungsstraße sind 0,70 m² Ausgleichsfläche zur Kompensation zu realisieren.
2. Für jeden m² Eingriff durch die zulässige überbaubare Gewerbefläche eines Grundstücks sind 0,63 m² Ausgleichsfläche zur Kompensation zu realisieren.
Dem Eingriff durch das Gewerbegebiet wird die externe Ausgleichsmaßnahme MA3 (ca. 6.770 m²) zugeordnet.
3. Für jeden m² Eingriff durch die zulässige überbaubare Mischgebietsfläche eines Grundstücks sind 0,39 m² Ausgleichsfläche zur Kompensation zu realisieren.
4. Für jeden m² Eingriff durch die zulässige überbaubare Fläche der allgemeinen Wohnbaufläche eines Grundstücks sind 0,99 m² Ausgleichsfläche zur Kompensation zu realisieren.
5. Für jeden m² Eingriff durch die zulässige überbaubare Fläche der Gemeinbedarfsfläche sind 1,06 m² Ausgleichsfläche zur Kompensation zu realisieren.
6. Für jeden m² Eingriff durch die landwirtschaftliche Fläche sind 0,04 m² Ausgleichsfläche zur Kompensation zu realisieren.
7. Für jeden m² Eingriff in die Grünanlage sind 0,09 m² Ausgleichsfläche zur Kompensation zu realisieren.

21. 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. Bei der Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen ist besonders die Erforderlichkeit einer ausreichenden schallgeschützten Belüftung der Schlaf- und Kinderzimmer sicherzustellen. Dabei ist das geforderte Schalldämmmaß auch mit Lüftung einzuhalten.

Im Wohngebiet WA 2, WA 4 und im Mischgebiet MI 2 sind zusätzlich zum v. g. Schallschutz aufgrund des Verkehrslärms zur Siegburger Straße hin keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109 zulässig. Schutzbedürftige Räume sind Aufenthaltsräume, soweit sie gegen Geräusche zu schützen sind (z. B. Wohnräume, einschließlich Wohnküchen, Wohnküchen, Schlafräume). Der Gebäudekörper ist als durchgängiger Schallschutzriegel ohne Unterbrechungen zu gestalten.

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.

22. Bedingte Festsetzung

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist aus Lärmschutzgründen die Wohnnutzung der Gebäude auf den Wohngrundstücken im WA 3 erst zulässig, wenn die Bebauung entlang der Siegburger Straße (WA 2) errichtet ist.

23. Stromleitungen

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

24. 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:

24.1 Dachneigung

Satteldächer sind gleichseitig und mit einer Dachneigung von 40° zu errichten. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 20° zu errichten.

24.2 Dachaufbauten

Die Gesamtbreite aller Dachgauben je Gebäude darf die Hälfte der Gesamtbreite des Daches einschließlich des seitlichen Dachüberstandes nicht überschreiten. Von den Gebäudeabschlusswänden ist ein Abstand von mind. 1.25 m einzuhalten.

24.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende anthrazitfarbene oder schwarze Dachpfannen und sonstige Dacheindeckungen zulässig. Anlagen für Solargewinnung sind zulässig.

24.4 Gebäudefassaden

Gebäudefassaden dürfen nur in Putz in weißen bis sandfarbenen Farbtönen ausgebildet werden.

24.5 Einfriedungen

Die Einfriedungen von Grundstücksflächen sind nur in Form von einheimischen lebenden Hecken oder Zäunen mit lebenden Hecken hinterpflanzt zulässig. Sie sind dauerhaft zu unterhalten und nur in einer Höhe bis zu maximal einem Meter zulässig. Gemeinschaftshecken, die auf die Grundstücksgrenze gepflanzt werden, sind zulässig.

Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und den ihr am nächsten liegenden Baugrenzen (Vorgarten) sind an der linken oder rechten Nachbargrenze zu errichten. Sie müssen durch eine lebende Hecke oder einen Zaun mit lebender Hecke hinterpflanzt zur Nachbargrenze hin abgegrenzt werden. Für alle Hecken sind nur einheimische Pflanzen zulässig, die dauerhaft zu unterhalten und die nur in einer Höhe bis zu maximal 1 m über dem natürlichen Gelände zulässig sind. Hecken im Bereich der rückwärtigen Hausgärten sind bis zu einer Höhe von 1,80 m über dem natürlichen Gelände zulässig. Die Hecken können auch als Gemeinschaftshecken auf die Grundstücksgrenze gepflanzt werden.

Als Höhenbezug gilt dabei die mittlere Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden Erschließungsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze. Grenzt ein Baugrundstück an mehr als eine Erschließungsstraße, ist aus den einzelnen Bezugspunkten der entsprechende Mittelwert zu bilden.

24.6 Tiefgarage

Tiefgaragen sind, soweit sie nicht überbaut werden, mindestens 80 cm unterhalb des natürlichen vorhandenen Geländes zu errichten.

24.7 Mülltonnen

Standorte für Müllbehälter außerhalb von Gebäuden (im Freien) sind im WA 1, WA 3, WA 5, WA 7 und MI 1 nur im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und den ihr am nächsten liegenden Baugrenzen (Vorgarten) in Form von eingegrünten Müllboxen oder durch Einhausen mit Hecken zulässig.

24.8 Gartenhäuser

Standorte für Gartenhäuser sind nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und den ihr am nächsten liegenden Baugrenzen (Vorgarten) zulässig. Es sind nur Gartenhäuser aus Holz zulässig, die nicht größer als 6 m² und nicht höher als 3 m über dem natürlichen Gelände sind.

24.9 Abgrabungen

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

24.10 Zufahrten und Stellplätze / Vorgärten

Private Wege, Zufahrten und Stellplätze in dem außerhalb der WSZ III A gelegenen Bereich des Plangebietes sind nur aus wassergebundenem Material herzustellen.

Die Vorgartenflächen (Bereich zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den vorderen Baugrenzen), die nicht für Zuwegungen und Stellplätze genutzt werden, sind gärtnerisch mit Rasen, Pflanzen, Sträuchern und Bäumen zu gestalten.

24.11 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Gebäude (keine freistehenden Werbeanlagen) zulässig. Ein Überschreiten der Wandhöhe (s. Definition § 6 BauO NW vom 01.03.2000 –Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss) durch die Oberkante der Werbeanlage ist nicht zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.