

Textliche Festsetzungen:

1. Ausschluss von Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im Allgemeinen Wohngebiet –WA- gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Stellplätze und Garagen

Gemäß §12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, nur auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ebenerdige Stellplätze und Garagen sind im gesamten Baugebiet zulässig.

3. Lärmschutz

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.

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. Pflanzgebote

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet südlich des Beller Weges eine Baumreihe der Art Spitz- oder Bergahorn und östlich der Bistritzer Straße eine Baumreihe der Art Linde in der Qualität Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 20/25 mit einem Pflanzabstand von 12 m zu pflanzen.

5. Baugrenzen

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass ein Vortreten von Treppenhäusern, Altanen, Balkonen und Erkern bezogen auf die Baugrenze über maximal 2/3 der Fassadenlänge bis zu 2,0 m zulässig ist.

6. Geländehöhen

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB gelten die festgesetzten Geländehöhen auf den Flächen der festgesetzten Tiefgaragen. Sie gelten als Mindestmaße und dürfen um bis zu 0,50 m zum Zwecke von Geländemodellierungen über- oder unterschritten werden. Ferner sind Geländeangepassungen an den Grundstücksgrenzen zulässig.

7. Dachaufbauten

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen über NHN durch technische Dachaufbauten, wie z. B. Fahrstuhlüberfahrten, Lüftungsanlagen, Antennen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und/oder Fotovoltaik oder Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 1,5 m überschreiten dürfen, wenn die Überschreitung auf weniger als 20 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses erfolgt. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten.

Gestalterische Festsetzungen:

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW vom 01.03.2000 werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

1. Zulässig sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° und Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 20°.
2. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Tiefgaragen sind dauerhaft als nutzbare Freiräume herzurichten. Die Tiefgaragen sind für diesen Zweck mit einer Bodensubstratschicht fachgerecht zu überdecken. Die Substratdicke muss dabei im Bereich von Hausgärten mindestens 30 cm, im Bereich von Hecken und Sträuchern mindestens 40 cm und im Bereich von Baumpflanzungen mindestens 60 cm aufweisen.
3. Grundstückseinfriedungen sind nur in Form von Hecken, Sträucher oder Gehölzreihen (wie z. B. Hainbuche, Liguster, Weißdorn, etc.) oder Holz-, Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
4. Stellplatzanlagen sind zu begrünen. Je sechs Stellplätze ist ein einheimischer Solitärbaum, in der Qualität Hochstamm mit Ballen, Stammumfang 20/25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
5. Die Stellplatzflächen und deren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien wie z. B. wasserdurchlässiger Betonstein, Rasenfugenpflaster, Rasengitterstein oder Schotterrasen zu befestigen.

Hinweise:

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414).
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132).
3. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
4. Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256).
5. Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung der vor genannten Verordnungen und Gesetze.
6. Das Niederschlagswasser kann nicht in den Kanal abgeleitet werden. Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis ist das Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Abteilung Immissionsschutz, Wasser- und Abfallwirtschaft bei der Stadt Köln einzuschalten.
7. Das Plangebiet ist durch Verkehrslärmimmissionen vorbelastet.
8. Innerhalb des Plangebietes ist mit Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.
9. DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Plankammer, Zimmer 06.E 05, Stadthaus, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.