

### A. Textliche Festsetzungen

#### **1.0 Allgemeines Wohngebiet (WA)**

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO unzulässig. Zulässig sind nur Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.3 Gemäß § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### **2.0 Stellplätze und Nebenanlagen**

- 2.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Tiefe der Garagenvorfahrt muss mindestens 5,0 m betragen.
- 2.2 Gemäß § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO - mit Ausnahme von Abstellplätzen für Müllbehälter und Fahrräder - nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **3.0 Lärmschutz**

- 3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau / Ausgabe November 1989) entsprechend den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen zu treffen.
- 3.2 Die hieraus resultierenden Bauschalldämm-Maße können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein geringerer Außenpegel nachgewiesen und der Innenpegel beibehalten wird. Zum Nachweis kann die schalltechnische Untersuchung (ADU cologne / Oktober 2011) herangezogen werden.
- 3.3 Schlaf- und Kinderzimmer sind mit fensterunabhängigen Schalldämmlüftern oder mit gleichwertigen Anlagen auszurüsten.

#### **4.0 Bepflanzung**

- 4.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Baumhecke (BD51/GH 4431) zu pflanzen.
- 4.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB ist die vorhandene Baumhecke (BD51/GH4431) innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten.
- 4.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der Planstraße 4 Bäume (BF31/GH 741) und innerhalb des WA-Gebietes 23 Bäume (BF31/GH 741) zu pflanzen. Die festgesetzten Baumstandorte können im Rahmen der Straßenraum- und Freiflächengestaltung verschoben werden.

- 4.4 Für die Biotoptypen (Kürzel) gelten die Grundsätze zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a - 135c BauGB vom 15.12.2011. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

## **B. Gestalterische Festsetzungen**

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

1. Einfriedungen entlang der Straßenverkehrsfläche sind nur in einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.
2. Wohngebäude sind mit gleichseitigem Satteldach bei einer Dachneigung von 30 - 40 Grad und mit der festgesetzten Hauptfirstrichtung zu errichten.

## **C. Nachrichtliche Übernahme**

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB wird die nach § 19 Wasserhaushaltsgesetz durch Verordnung festgesetzte Wasserschutzzone IIIB der Wassergewinnungsanlage Weiler nachrichtlich in das Plangebiet übernommen. Die Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.

## **D. Hinweise**

1. Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen des Schienen- und Straßenverkehrs belastet.
2. Das auf den Baugrundstücken anfallende und gesammelte Niederschlagswasser ist gemäß § 51a Landeswassergesetz örtlich zu versickern.
3. Zur Überprüfung des Plangebietes auf Kriegsalasten ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.
4. DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind beim Beuth Verlag GmbH, Berlin, beziehbar sowie beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster, Plankammer, Zimmer 06.E 05, Stadthaus, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, einsehbar.
5. Die Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a - 135c BauGB ist im Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 01 vom 04.01.2012 veröffentlicht.
6. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414).
7. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132).
8. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
9. Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256).
10. Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung (Hinweise 6 - 9).
11. Unterliegende Festsetzungen nach früherem Planungsrecht werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes unwirksam.