I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Reine Wohngebiete (WR)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die im Reinen Wohngebiet (WR) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Festsetzung der Gebäudehöhe gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Einzelhäuser sind bis zu einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 11,0 m zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes und gilt für die gesamte Gebäudelänge. Technische Aufbauten für Aufzüge dürfen bis zu 1,0 m über die festgesetzte Gebäudehöhe hinausragen.

Die festgesetzten Höhen über NHN beziehen sich auf die in der Planzeichnung festgesetzte Geländehöhe (GLH). Eine Anpassung des Geländes an die Straßenausbauhöhen ist im Randbereich des Grundstückes zulässig.

3. Nebenanlagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten nur in der überbaubaren Grundstücksfläche und im seitlichen Grenzabstand zulässig. Zur Erschließung dieser Anlagen ist mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten mindestens eine 6 m lange Vorfahrtsfläche herzustellen.

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den Vorgärten Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern oder Abstellräumen nicht zulässig.

4. Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO sind in Wohngebäuden höchstens zwei Wohneinheiten zulässig.

5. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

<u>Hausgärten</u>

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen je vollendete 50 m² nicht versiegelter Grundstücksfläche mit mindestens einer Pflanze entsprechend der aufgeführten Pflanzliste zu bepflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

II. Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW werden folgende Gestalterische Festsetzungen getroffen:

1. Satellitenschüsseln und Mobilfunkanlagen

Satellitenschüsseln sind nur auf dem Dach zulässig. Bei geneigten Dächern darf die Firsthöhe des Gebäudes nicht überschritten werden. Die Satellitenschüssel muss die Farbe der Dacheindeckung aufweisen. Bei Flachdächern darf die Attikahöhe durch die

Satellitenschüssel maximal um 1,0 m überschritten werden und die Satellitenschüssel muss in der Farbe Grau sein.

Mobilfunkanlagen sind unzulässig.

2. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unzulässig.

3. Dach

Die Festsetzungen zum Dach gelten für die Hauptgebäude.

Dacheindeckungen

Für Dacheindeckungen von geneigten Dächern sind nur Materialien mit matter Oberfläche zulässig. Glänzende oder schimmernde Oberflächen, wie Glasuren oder glasurähnliche Effekte, sowie Maßnahmen, die nachträglich ein Glänzen der Dachoberflächen bewirken, sind unzulässig. Gründächer auf Flachdächern und Anlagen zur Gewinnung von thermischer oder photovoltaischer Sonnenenergie sind grundsätzlich auf dem Haupthaus und den Nebengebäuden zulässig.

Aufständerungen von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind bei geneigten Dächern bis maximal 0,5 m über der Dachhaut zulässig. Die Ausrichtung dieser Anlagen ist nur in Richtung der Dachneigung zulässig. Bei Flachdächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie bis maximal 1,0 m über der Dachhaut zulässig und müssen mindestens um 1,5 m von den Außenwänden des Gebäudes zurückversetzt sein.

Dachform

Es sind Flachdächer sowie Zelt- und Walmdächer mit einer Dachneigung von maximal 30 Grad zulässig. Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 5 Grad gelten als Flachdächer.

Dacheindeckung

Für geneigte Dächer sind rote, graue oder metallische Dacheindeckungen zulässig.

4. Materialien und Farbigkeit der Außenwände

Zulässig sind Putz, Naturstein und unglasierter Klinker bzw. Ziegel. Andere Materialien sind bis zu 15 Prozent der gesamten Gebäudefassade des Hauptgebäudes zulässig.

5. Nebenanlagen und Stellplätze

Die Außenwände und Dachform der Garagen und sonstiger Nebenanlagen sind mit dem Material, der Farbe und der Dachform des Haupthauses zu errichten. Carports sind mit Flachdach zulässig.

6. Müllbehälter

Müllbehälter sind im Gebäude oder in der Garage unterzubringen. Müllbehälter an anderen Standorten sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit einer mindestens 1,2 m hohen Mauer oder Hecke bzw. durch eine geschlossene Box in Sichtbeton bzw. im Material und Farbe des Haupthauses vom öffentlichen Straßenraum abgeschirmt werden.

7. Vorgarten

Definition Vorgarten: Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie, die der Eingangsseite des Gebäudes zugewandt ist und der Außenwand des Hauptnutzungsgebäude sowie deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze.

Der Vorgarten darf bis maximal 60 Prozent versiegelt werden.

Im Vorgarten ist für Erschließungsflächen nur rechteckiges Pflaster- oder Plattenmaterial zulässig. Davon ausgenommen sind Befestigungen mit Naturstein.

Als Einfriedung sind Zäune zulässig, wenn zusätzlich Hecken direkt vor oder hinter den Zäunen als Einfriedung gepflanzt werden. Alternativ sind Mauern und Hecken zulässig.

III. Pflanzlisten

1. Bäume (mindestens 2xv, StU mindestens 18-20 cm)

Säulen-Buche	Fagus sylvatica `Dawyck´
Blauglockenbaum	Paulownia tomentosa, (für große Grundstücke)
Scharlach-Kirsche	Prunus sargentii
Hohe Nelken-Kirsche	Prunus serrulata `Kanzan´

2. Sträucher (2xv, Höhe 60-100 cm)

Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Blumenhartriegel	Cornus kousa, verschiedene Sorten
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hortensie	Hydrangea, verschiedene Sorten

3. Heckenpflanzungen (außerhalb der Vorgärten)

Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas

IV. Hinweise

1. Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

2. Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

3. Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

4. Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142), in Kraft getreten am 1. April 2013.

5. DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln, Plankammer, Zimmer 06.E 05, Stadthaus, Willy-Brandt Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

6. Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines archäologischen Fundgebiets. Bei Auftreten archäologischer Funde und Befunde sind die §§ 15 und 16 DSchG NRW zu beachten, die zur unverzüglichen Meldung an das Römisch-Germanische Museum für Archäologische Bodendenkmalpflege und -schutz der Stadt Köln und zum Erhalt der Fundstelle in unverändertem Zustand bis drei Tage nach der Meldung verpflichten. Erschließungsarbeiten sind von einer archäologischen Fachfirma zu betreuen, die auftretende archäologische Funde und Befunde untersucht, dokumentiert und birgt.

7. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Weiler.

8. 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.