

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), in der bis zum 20.09.2013 geltenden Fassung.
- 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).

(Hinweis zu 1, 3 und 4)

Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung.

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

Im Plangebiet bereits bestehende Festsetzungen treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

Lärm

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr (KVB) vorbelastet.

Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Köln-Höhenhaus. Die Bestimmungen der Wasserschutzzonenvorordnung sind zu beachten.

Niederschlagswasser

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser (zum Beispiel von den Dachflächen der zukünftigen baulichen Anlagen) vor Ort zu versickern. Aufgrund der geologischen Verhältnisse ist eine Versickerung nur bedingt möglich. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist zu prüfen, ob eine Versickerung möglich ist. Bezüglich einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser ist das Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln, Abteilung Immissionsschutz, Wasser- und Abfallwirtschaft einzuschalten.

Grundwasser

Im Bebauungsplangebiet ist die Möglichkeit einer Überflutung durch aufsteigendes Grundwasser nicht ausgeschlossen. Insbesondere, wenn der Strunder Bach über längere Zeit höhere Wasserstände hat, ist mit steigendem Grundwasser zu rechnen.

Zur Schadensvermeidung gegen möglicherweise eindringendes Grundwasser in die Gebäude wird empfohlen, Objektschutz herzustellen. Das heißt z. B. Öltanks, Gasuhren, Heizung, Strom- und Telefonversorgung sind entsprechend hochwassersicher zu installieren.

Der Ausschluss von Kellern ist im Bebauungsplan nicht möglich. Dennoch kann es wegen der Grundwasserproblematik sinnvoll sein, auf den Bau von Kellern zu verzichten. Gleichzeitig wird auf die besondere Bauweise für Keller und die Gefahren durch Auftrieb der Gebäude bei Hochwasser hingewiesen.

Straßenprofil

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

Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes ist mit Kriegsaltlasten zu rechnen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf einzuschalten.

Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke

DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989), Beuth Verlag GmbH, Berlin.

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), 26. August 1998, (GMBI Nummer 26/1998 S. 503)

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde des Bebauungsplanes 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.

Bodenfunde

Innerhalb des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal Nummer 488. Hier ist mit archäologischen Bodenfinden zu rechnen. Vor der Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist frühzeitig das Römisch-Germanische Museum/Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln, Roncalliplatz 4, 50667 Köln- einzuschalten.

In diesem Bereich werden aus der römischen Metallzeit (1. Jahrtausend v. Chr.) Nutzungen des Geländes vermutet, deshalb sind baubegleitende archäologische Untersuchungen notwendig.

Vorsorgender Bodenschutz

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

Baumschutzsatzung (BSchS)

Gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung – BSchS) vom 01.08.2011 sind Ersatzpflanzungen beziehungsweise Ersatzgeldzahlungen für im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällende Bäume zu leisten, soweit diese Bäume nicht bei der Bewertung und Bilanzierung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a Absatz 3 BauGB berücksichtigt wurden.

Dementsprechend sind in Teilen des WA 1 Ersatzpflanzungen beziehungsweise Ersatzgeldzahlungen nach der Baumschutzsatzung für Bäume zu leisten, die gefällt werden.

Im WA 2 sind demgegenüber Ersatzpflanzungen beziehungsweise Ersatzgeldzahlungen für im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällende Bäume nicht zu leisten, weil diese Bäume bei der Bewertung und Bilanzierung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung berücksichtigt wurden.

Artenschutzprüfung

Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG werden durch die Planung nicht vorbereitet. Die Eingriffe in den Lebensraum der Tierarten im Plangebiet können durch verschiedene Minderungsmaßnahmen (neue Baumpflanzungen, Erhalt eines Baumes) und die Anlage einer externen circa 2 ha großen Ausgleichsfläche mit Offenlandbiotopen und Gehölzen kompensiert werden.

Textliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA 2) die allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig. Ausnahmsweise ist im WA 2 eine Kindertagesstätte zulässig.

Gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet (WA 2) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Sicherung vorhandener Anlagen

Gemäß § 1 Absatz 10 BauNVO sind für die Schreinerei (Kochwiesenstraße 30) und für den Mietmöbelbetrieb (Kochwiesenstraße 10) im WA 1-Gebiet Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen, soweit sie unter Berücksichtigung des Einsatzes neuer Technologien erfolgen, nur zum selben Nutzungszweck ausnahmsweise zulässig. Die Emissionen müssen sich mit der benachbarten Wohnnutzung vereinbaren lassen. Nachtarbeit (zwischen 22.00 und 6.00 Uhr) ist nicht zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 23 Absatz 3 Satz 1 BauNVO ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Gebäude und untergeordnete Gebäudeteile nicht zulässig.

Ausnahmen

Gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 in Verbindung mit Absatz 2 Satz 3 BauNVO sind für die Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten folgende Ausnahmen zulässig:

- 3.1 Im Bereich der Straßenfronten dürfen die Baugrenzen nur durch Hauseingangstreppe und Überdachungen um maximal 1,50 m überschritten werden, wenn diese Bauteile nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinreichen.
- 3.2 Ein Überschreiten der Baugrenze von Gebäudeteilen (zum Beispiel 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.
- 3.3 Die Gebäuderückfronten dürfen durch Wintergärten um bis zu 3,00 m überschritten werden.

4. Stellplätze; Carports und Garagen

Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA 2) private Stellplätze, Carports und Garagen nur in den nach § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Gebäudehöhen

5.1 Gemäß § 16 Absatz 2 Nummer 4 BauNVO werden für die Bebauung in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 folgende Traufhöhen (TH) als Höchstgrenze festgesetzt:

- für I-geschossige Gebäude: max. TH 4,00 m
- für II-geschossige Gebäude: max. TH 6,50 m

5.2 Gemäß § 16 Absatz 2 Nummer 4 BauNVO werden für die Bebauung in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 folgende Gebäudehöhen (GH) als Höchstgrenze festgesetzt:

- für I-geschossige Gebäude: max. GH 9,50 m
- für II-geschossige Gebäude: max. GH 12,50 m

Bezugshöhe

Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Höhenlage des angrenzenden öffentlichen Straßenlandes (Erschließungsstraße) im Bereich des Baugrundstückes. Grenzt ein Baugrundstück an mehr als eine Erschließungsstraße, ist aus den einzelnen Bezugspunkten der entsprechende Mittelwert zu bilden.

6. Anzahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB ist im allgemeinen Wohngebiet (WA 2) je Reihenhäuser und je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig. In Einzelhäusern sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

7. Grundstücksbreite

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 3 BauGB sind im allgemeinen Wohngebiet (WA 2) für Hausgruppen nur Baugrundstücke in einer Straßenbreite von mindestens 5,50 m zulässig (Mindestgrundstücksbreite).

8. Straßenbäume/Bäume

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB sind innerhalb der Planstraße 1 beidseitig in Pflanzabschnitten von circa 20 bis 25 Metern, 4 Laubbäume –BF31 zu pflanzen.

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB sind innerhalb der Planstraße 2 in Pflanzabschnitten von circa 13 bis 18 Metern, 22 Laubbäume –BF31 zu pflanzen.

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) entlang der beiden Rad- und Fußwege in Pflanzabschnitten von circa 10 Metern, 10 Laubbäume –BF31 zu pflanzen.

Die Straßenbäume innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind nur zur Information dargestellt. ihre Standorte sind nachrichtlich eingetragen und können bei der Ausbauplanung noch verschoben werden.

9. Dachbegrünung

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 a BauGB sind mindestens 60 % je Dachfläche von Flachdächern oder nicht mehr als 20% geneigte Dachflächen von Garagen und Carports mit einer Extensivbegrünung - wie zum Beispiel Bodendecker, Stauden, Gräser, Blumen und niedrige Sträucher - zu überdecken und dauerhaft zu unterhalten.

10. Ausgleichsfläche MA1 (externe Ausgleichsmaßnahmen)

Gemäß § 9 Absatz 1a Satz 2 BauGB werden 19.549 m² städtische Flächen, die in der Gemarkung Wichheim-Schweinheim, Flur 13, Flurstücke 1878 (tlw.); 1880 (tlw.); 2530 (tlw.) und 2531 (tlw.) außerhalb des Bebauungsplanes liegen, aus der landwirtschaftlichen Nutzung genommen und den Eingriffen innerhalb des Bebauungsplanes als Ausgleichsfläche zugeordnet. Die externe Ausgleichsfläche **MA1** liegt südlich der Burgwiesenstraße und östlich der Bebauung am Isenburger Kirchweg im Ortsteil Köln-Holweide (siehe Übersichtsplan).

Auf der Ausgleichsfläche **MA1** (Maßnahmenfläche **MA1**) sind 10% Einzelbäume (BF 31), 20 % einheimische und standortgerechte Feldgehölze und Hecken (BD 51) und 70 % Langgraswiese (EA 1) zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweis:

Die in Nummer 8 und 10 genannten Begrünungsmaßnahmen erfolgen gemäß den Grundsätzen zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß den Biotoptypen der Satzung der Stadt Köln vom 15.12.2011 zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a - c BauGB. Die betreffenden Grundsätze sind als Kürzel mit der Festsetzung gekennzeichnet.

Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahme MA1

Gemäß § 9 Absatz 1a BauGB werden

- 13 753 m² (96 269 BWP) von der externen Ausgleichsmaßnahme MA1 für den Eingriff durch die Wohnbebauung (WA 2),
- 782 m² (5 477 BWP) von der externen Ausgleichsmaßnahme MA1 für den Eingriff durch den Kinderspielplatz,
- 5 014 m² (35 099 BWP) von der externen Ausgleichsmaßnahme MA1 für den Eingriff der Erschließungsflächen zugeordnet.

11. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereich an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe Nov. 1989, sie ist über den Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen) zu treffen. Bei der Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen ist besonders auf die Erforderlichkeit einer ausreichenden schallgeschützten Belüftung der Zimmer zu achten. Eine ausreichende Belüftung ist fensterunabhängig durch den Einbau von schallgedämmten Belüftungsanlagen sicher zu stellen.

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.

12. Versorgungsleitungen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 13 BauGB sind im gesamten Planbereich Führungen von Versorgungsleitungen (zum Beispiel Stromversorgung und Telekommunikation) nur unterirdisch zulässig.

Gestalterische Festsetzungen:

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 und 4 BauO NRW werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

1. Dachneigung

Satteldächer sind gleichseitig und mit einer Dachneigung von 35° zu errichten (betr. nur WA 2).

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 mindestens 1.25 m einzuhalten.

3. Einfriedungen

Die Einfriedungen von Grundstücksflächen sind nur in Form von einheimischen lebenden Hecken oder Zäunen mit lebenden Hecken hinterpflanz bis zu einer Höhe von maximal 1,8 m, an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu 1,0 m Höhe, zulässig. Gemeinschaftshecken, die auf die Grundstücksgrenze gepflanzt werden, sind zulässig. Es sind nur einheimische Pflanzen zulässig, die dauerhaft zu unterhalten sind.

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.

4. Abgrabungen

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

5. Gebäudefassaden

Gebäudefassaden dürfen nur in Putz ausgebildet werden und in den RAL Classic-Farben der Farbgruppe gelbbeige mit den RAL-Farben-Nummern 1000 - 1002; 1011; 1013 - 1015; 1017; 1024; 1034 und in weißen Farben mit den RAL-Farben-Nummern 9001 - 9003; 9010; 9016 gestrichen werden.

6. Dacheindeckung

Als Dacheindeckungen sind nur nicht glänzende anthrazitfarbene oder schwarze Dacheindeckungen zulässig. Anlagen für Solargewinnung sind zulässig, müssen aber in die Dachfläche integriert sein und deren Neigung aufnehmen.

7. Müllbehälter

Standorte für Müllbehälter außerhalb von Gebäuden (im Freien) sind im WA 1 und WA 2 nur im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und den ihr am nächsten liegenden Baugrenzen (Vorgarten) in Form von eingegrünten Müllboxen oder durch Einhausen mit Hecken zulässig.

8. Gartenhäuser oder Abstellräume

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

9. Zufahrten und Stellplätze/Vorgärten

Private Wege, Zufahrten und Stellplätze im 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 und dauerhaft zu unterhalten.