



VERFAHRENSVERMERKE			
Es wird bescheinigt, dass diese Planungsurkunde den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanV 90 entspricht. (Stand: ...24.02.2008...) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ObV)	Für den Planentwurf Stadtplanungsamt Dipl.-Ing. Arch. Amelien gez. Anne L. Müller Köln, den 19.11.2012 Dezernat VI Stadtentwicklung, Planen und Bauen gez. F. - J. Höing Beigeordneter Köln, den 20.11.2012	Die Planaufstellung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 09.12.2010 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen und am 22.12.2010 öffentlich bekanntgemacht worden. gez. K. - J. Klipper Vorsitzender Köln, den 27.11.2012	Die Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 02.05.2011 bis 09.05.2011 nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. gez. M. Thiele Bezirksbürgermeister / -in Köln, den 19.11.2012
Der Planentwurf hat in der Zeit vom 22.11.2012 bis 21.12.2012 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgestellt. Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt im Auftrag gez. Ralf Becker Köln, den 08.01.2013	Der Planentwurf ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durch Beschluss des Rates am geändert worden. Oberbürgermeister	Dieser Bebauungsplan ist vom Rat in seiner Sitzung am 18.06.2013 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden. Oberbürgermeister	Die ortsübliche Bekanntmachung über die Genehmigung / den Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt. Oberbürgermeister

### ZEICHENERKLÄRUNG

	1 2 Allgemeines Wohngebiet 1. überbaubar 2. nicht überbaubar		Baugrenze		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
GRZ 0,4	Grundflächenzahl		Strassenverkehrsflächen		Garagen
GFZ 0,8	Geschossflächenzahl		Strassenbegrenzungslinie		Grenzen zw. verschiedenen Nutzungen bzw. Flächen baulicher Nutzung
II	Zahl der Vollgeschosse		Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		Abgrenzung unterschiedlicher Lämpgebereiche
o	offene Bauweise		Fläche für Versorgungsanlagen (Trafostation)		private Grünfläche
o	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig				Spielfeld
SD	Satteldach		Verkehrsbenutzter Bereich		Bezeichnung Ausgleichsflächen
	Firstichtung		öffentliche Parkflächen		
			Einfahrtsbereich		
			Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
			Bäume zu pflanzen		

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
  - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB)
 

**Allgemeines Wohngebiet (WA)** (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) die allgemein zulässigen für die Veranlagung des Gebietes dienende Läden und Schenk- und Spielwiesen nicht zulässig.
  - Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB und § 16 Absätze 2, 3 und § 18 BauNVO)
 

Für eine eingeschossige Bebauung beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 4,00 m. Für eine zweigeschossige Bebauung beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 6,50 m. Für Gebäude mit geneigtem Dachstuhl wird eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 12,00 m festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt gilt die mittlere Firsthöhe der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden Verkehrsfläche. Grenz des Baugrundstückes an mehr als einer Verkehrsfläche, ist aus den einzelnen Bezugspunkten der entsprechende Mittelwert zu bilden.
  - Baugrenzen**

Die Baugrenzen dürfen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch übertragene Bauteile, wie z.B. Heusenangentritten, Eingangsüberdachungen, Balkone und Erker auf 1/3 der Gesamtlänge des jeweiligen Baukörpers um maximal 1,50 m überschritten werden. Die jeweils zusammenhängenden Bauteile dürfen eine Länge von 5 m nicht überschreiten. Zusätzlich dürfen die Baugrenzen durch nicht überbaute Wintergärten um bis zu 2,00 m überschritten werden.
  - Stellplätze und Garagen** (§ 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
 

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Flächen oder innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.
  - Nebenanlagen** (§ 20 Absatz 3 BauNVO in Verbindung mit § 14 Absatz 1 BauNVO)
 

In der im Bebauungsplan nach landschaftlichen Vorschriften als „Vorgartenzone“ (vgl. B 2) bezeichneten Fläche sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 Absatz 1 BauNVO unzulässig.

Die der Versorgung des Baugrubens mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie Ableitung von Abwasser und fernwärmetechnischen Zwecken dienende Nebenanlagen sind als Ausnahme auch zulässig, soweit im Bebauungsplan hierfür keine Flächen explizit festgesetzt sind (§ 14 Absatz 2 BauNVO).
  - Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB)
    - Allgemein: Die Standards zu Anpflanzungen von Bäumen gemäß Planurkunde werden nur nachrichtlich dargestellt. Von den dargestellten Standards kann in einem Baubau im Abweichen werden. Gemäß der Grundsätze zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie zur Fernwirkung von Ersatzbäumen in Bebauungsplänen (Stadt Köln, 15.12.2011) werden folgende Bauplanten gemäß KöN-Code festgesetzt:
      - Private Grünfläche (nördlich geeigneter Saum zur landschaftlichen Nutzfläche) Die Fläche wird als Saum mit einheimischen Stäuben und niedrigwüchsigen und mindestens vier Obstbäumen angelegt anzulegen BF 51 (GH743) in Verbindung mit BB 1 (GH411).
      - Baumstandorte - in der Verkehrsfläche, in der privaten Grünfläche westlicher Teil, in der privaten Grünfläche Kinderspielfeld
      - Fläche von 15 Einzelbäumen - BF 51 (GH 741), die Mindestgröße der Baumbäume muss ein' betragen. Für die Baumbäume sind in der Verkehrsfläche nur eine Baumart zulässig.
      - Private Grünfläche/Spielfeld (südliches Plangebiet) Die Fläche ist mit Sträuchern und Schereren anzulegen BB 1 (GH411).
      - Anpflanzungen von Hecken auf sonstigen Flächen Für Einfriedungen der Grundbaugrenzen sind Laubgehölze mit 1,20 m zulässig: BD 4 (GH422).
      - Dachbegrünung Garagentorhäuser sind externer zu begrünen, außer die Flächen werden für die Ausführung solarthermischer Anlagen genutzt. Externe Dachbegrünung mit Sedumgesellschaften - DCI (NB 6243) - Substratbauform mind. 8 cm.
      - Ausgleichsfläche (MA) (externe Ausgleichsmaßnahme) entlang Flehbach Die 10.781 m² große städtische Fläche in der Gemarkung Langerloch, Flur 74, Flurstück 494 besteht aus 203 Bäumen (Bäumeinschlag (BE) 1000) bestehend aus 100 Eichen, 57 Buchen, südwestlich des Flehbachs zwischen Brück und dem Friedhof am Lemberger Weg sowie 1000 weiteren Bäumen. Auf der 10.781 m² großen Ausgleichsfläche (MA) (Malsnährfläche (MA)) sind Gebüsche mit überwiegend standorttypischen Gehölzen - BB 1 (GH 51) und Kreislaubbäume und Langweiden - E41 (I) 411113 zu entwickeln.
      - Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen Gemäß § 9 Absatz 1 BauGB werden die Pflanz- und Ausgleichsflächen den Flächen zugeordnet, auf deren im Bebauungsplan ein Eingriff erfolgt wird. Die Pflanz- und Ausgleichsmaßnahmen gemäß 6.2 und 6.7 (MA) und (MA) werden den Eingriffen durch die allgemeinen Wohngebiete (WA) zugeordnet. Die Flächenmaßnahmen gemäß 6.3 und 6.4 - Baumpflanzungen und Anlage einer Grünfläche werden den Eingriffen durch die Verkehrsflächen zugeordnet.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Absatz 1 Nr. 2a BauGB)
 

Die Außenbauteile der Gebäude sind entsprechend ihrer Raumnutzung mit einem resultierenden Schalldruck (in w) gemäß Tabelle 9 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau/Ausgabe November 1989) zu versehen. Dabei gelten für die im Bebauungsplan mit Lämpgebereich III gekennzeichneten Fassadenschnitte die entsprechenden Anforderungen für Lämpgebereich III. Die vorgenannte Bestimmung der Lämpgebereiche gilt für den Fall, dass die Baubereiche weder von der Baugrenze abweichend noch die zulässige Geschwindigkeit unterschreiten. Sollte dies betrieblich bedingte Bauvorhaben eine davon abweichende Gebäudeform annehmen, ist für diesen Einzelfall im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachzuweisen. Für die zugehörigen Bauteile gelten die Anforderungen gemäß Lämpgebereich III (vergleiche jeweils Tabelle 9 der DIN 4109).

Ausnahmen von Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten hinreichen.

Ausweis: Eine von Öffnen der Fenster unabhängige Lüftungseinrichtung für Schlafräume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) muss vorgesehen werden, die für einen ausreichenden Luftwechsel bei geschlossenen Fenstern sorgt.

- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 1 und Absatz 4 BauO NRW)
  - Dachaufbauten**

Dachaufbauten in Form von Dachgauben sind zulässig auf 1/3 der Gesamtlänge des jeweiligen Baukörpers. Zwerchgebäl oder Zwerchhäuser sind nicht zulässig.
  - Vorgartenzone**

Vorgartenzone ist der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der für am nächsten liegenden Baugrenze.

In der als Vorgartenzone festgesetzten Fläche sind als Einfriedungen nur Hecken aus Laubgehölzen bis 1,20 m Höhe über das angrenzende Straßenniveau zulässig (siehe A 7.5).

Die Vorgartenzone, die nicht für Zuwegungen und Stellplätze genutzt werden, ist gärtnerisch mit Rasen, Pflanzen, Sträuchern und Bäumen zu gestalten.

## "Am Lusthaus" in Köln-Rath / Heumar

# Bebauungsplan Nr. 76441/02

### Maßstab 1:500

0 50 100

**Stadt Köln**

**3 Gartenhäuser**  
Standorte für Gartenhäuser sind nicht im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der für am nächsten liegenden Baugrenze (Vorgartenzone) 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.

**4 Dachüberstände**  
Dachüberstände aller Art dürfen nicht mehr als 40 cm betragen. Vorächer und kleine Überdachungen ohne umgehende Außenwand sind hiervon ausgenommen.

**5 Dachbedeckung**  
Als Dachbedeckung sind nur unglasierte Dachsteine, Dachpfannen oder Dachziegel sowie Entdeckungen aus nicht geneigtem Metall in einheitlicher Farbgebung zulässig. Die Entdeckung von Nebendächern ist hinsichtlich Material und Farbe identisch mit dem Hauptdach anzuführen.

**6 Befestigung von Zufahrten und Stellplätzen**  
Bei Zufahrten und Stellplätzen sind Rasenkerbspaltel und nicht befestigte, wasserdurchlässige Materialien ausgeschlossen.

**7 Abgrabungen**  
In der Vorgartenzone Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den vorderen Baugrenzen sind Abgrabungen (einschließlich z.B. Kellerterpen) und offene Lichtschächte nicht zulässig.

**8 Fassadengestaltung**  
Im Plangebiet sind bei der Fassadengestaltung nur mineralische Materialien zu verwenden. Im Plangebiet sind bei der Farbgestaltung von Putzfassaden in Anlehnung an die RAL-Farbkarte nur folgende Farbtöne zu verwenden:  
Gelb- und Beige-Töne (1000-1027)  
Orange-Töne (2000-2012) mit Ausnahme von Leuchtorange (2005)  
Rot-Töne (3000-3031) mit Ausnahme von Leuchtorot und Leuchterot (3024-3028)  
Grau-Töne (7000-7047)  
Braun-Töne (8000-8028)  
Weiß- und Schwarzton (9001-9018)

**C KENZNEICHNUNGEN UND HINWEISE**  
**Boden**  
Die Bestimmungen insbesondere des § 12 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodStV) und des Landesbodenschutzgesetzes (LBoDSchG, NW) sind zu beachten.  
**Niederschlagswasser**  
Die Erfassung von Niederschlagswasser (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Eine Versickerungsfähige Schicht liegt nach Bodenzuständen in einer Tiefe zwischen 1 und 2 m unter GOK. Bei Gefahr der wasserrechtlichen Erläuterung ist die Untere Wasserbehörde bei der Stadt Köln einzuschalten.  
**Lärm**  
Das Plangebiet ist durch überhöhte Lärmmissionen aus dem Flugverkehr vorbelastet.  
**Strahlungsprofil**  
Das Strahlungsprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt.  
**Bodenfund**  
Bei Auffahrt archäologischer Bodensunde oder Befunde ist die archäologische Bodenkennbefunde bei der Stadt Köln (Römisch-Germanisches Museum) unverzüglich zu informieren. Bodenkennbefunde und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung der archäologischen Bodenkennbefunde für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.  
**Kampfmittelbeseitigung**  
Innerhalb des Plangebietes sind Bombenbündelbinder bzw. Kampfmittel nicht auszuscheiden. Beim Auffinden von Kampfmittel oder festgestellten außergewöhnlichen Verhältnissen sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammenarbeiten, Pfählschlagen, Verbaubarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, sind eine Tatortdokumentation, die zuständige Ordnungsstelle oder die nachrichtliche Polizeidienststelle ist unverzüglich zu verständigen.  
**Baumschutz**  
Gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (BauNVO) vom 01.09.2011 sind Ersatzpflanzungen beziehungsweise Ersatzpflanzungen für im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes beseitigte Bäume zu leisten, soweit diese Bäume bei der Bewässerung und Bepflanzung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffserregung nach § 18 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit § 18 Absatz 3 BauNVO (BauGB) berücksichtigt wurden. Es handelt sich bei den Bäumen, die nicht unter der Baumbeschutzverordnung (BauBschV) in der Fassung vom 15.12.2011 in der im Bebauungsplan dargestellten Eingriffsfällen befinden.  
**Nachrichtliche Übernahmen**  
Gemäß § 9 (8) BauGB wird auf die Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Erker Mühle, die auf der Grundlage des § 19 WVG durch Verordnung festgesetzt ist, des Schutzbereich Köln/Bonn-Radar, des Schutzbereich Flughafen Köln/Bonn, das Landschaftsschutzgebiet (L 22) für Flurstück 236/133 nachrichtlich hingewiesen.  
**Rechtsgrundlagen**  
Für den Bebauungsplan sind nachfolgende Hinweise zu beachten:  
- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der Bundesgesetzgebung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung dieser Satzung geltende Fassung.  
- Es gilt die Flächennutzungsverordnung (PlanV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der Fassung dieser Satzung geltende Fassung.  
- Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Bundesbaugesetzes, des Aufbaugesetzes, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.  
**Qualität der Normen, Richtlinien und Regelwerke**  
DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989, Besichtigung 1 vom August 1990 und Änderung A1 vom Januar 2001, Beuth Verlag GmbH, Berlin.  
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 06.05, Stadthaus, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.