

I TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Gemäß § 12 Absatz 3a Satz 1 BauGB wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Absatz 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

2.1 Gebäudehöhen

- a) Gemäß § 16 Absatz 2 Nummer 4 BauNVO werden für die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen als Höchstgrenze festgesetzt.
- b) Gemäß § 18 Absatz 1 BauNVO gilt als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Attika oder, wenn keine Attika hergestellt wird, die Oberkante der baulichen Anlage.
- c) Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen – zum Beispiel Absturzsicherungen, Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Brandwände, Lüftungseinrichtungen, Klimaanlage, Wärmepumpen, Oberlichter, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und/oder Photovoltaik – auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,00 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30 % nicht übersteigen. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und/oder Photovoltaik. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des jeweiligen zugeordneten Geschosses zurücktreten. Von diesem Maß des Zurücktretens ausgenommen sind Absturzsicherungen, Fahrstuhlüberfahrten und Treppenhäuser sowie Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und/oder Photovoltaik.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO kann im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch

die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

- a) Die Baugrenzen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen durch Balkone, Fluchtbalkone und Vordächer bis maximal 2,00 m, durch Treppenhäuser und Erker bis maximal 1,50 m, überschritten werden. Dabei darf in der Summe ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite je Geschoss nicht überschritten werden.
- b) Gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen – wie beispielsweise Gartenlauben, Gewächshäuser, Abstellräume – nicht zulässig.

4 Flächen für Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze

- a) Gemäß § 12 Absatz 4 Satz 2 BauNVO sind PKW-Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Stellplätze oberhalb der Geländeoberfläche sind unzulässig.
- b) Gemäß § 12 Absatz 4 Satz 2 i.V.m. Absatz 6 BauNVO sind oberirdische Fahrradstellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Fahrradstellplätze (FSt) zulässig.

5 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 13 BauGB sind Telekommunikations- sowie sonstige Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen.

6 Geh- und Fahrrechte

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) die folgenden Geh- und Fahrrechte festgesetzt:

- a) Die mit G bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger im Plangebiet (= Eigentümer und Mieter von Häusern oder Wohnungen innerhalb des geplanten Wohngebiets sowie deren Besuchern) sowie den Eigentümern und Mietern von Häusern oder Wohnungen auf den Flurstücken 3262 und 3099 und deren Besuchern gemäß Planeintrag zu belasten.
- b) Die mit F bezeichnete Fläche ist mit einem Fahrrecht für die Ver- und Entsorgungsträger in einer Breite von mind. 2,50 m gemäß Planeintrag zu belasten.

7 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – DIN Media, Berlin).

Die Zuordnung zwischen den dargestellten Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80 ^a

^a Für maßgebliche Außenlärmpegel $L_a > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Ergänzung: Es handelt sich um dB(A)-Werte.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich oder ein niedrigerer Außenlärmpegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

7.2 Fensterunabhängige Belüftung

Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

7.3 Schutzbedürftige Räume

Bei Fenstern von Wohn- und Schlafräumen im Allgemeinen Wohngebiet, die einen Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm von > 70 dB(A) tags oder > 60 dB(A) nachts vor der geplanten Fassade aufweisen, muss sichergestellt werden, dass die betroffene Wohnung auch über ein offenes Fenster eines schutzbedürftigen Raumes gemäß 3.16 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – DIN Media, Berlin) verfügt, vor dem die Beurteilungspegel aus Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts nicht überschreitet.

7.4 Balkone und Loggien

Für Balkone und Loggien, die einen Gesamtbeurteilungspegel aus dem Verkehr (Straßen-, Schienen- und Flugverkehr) > 62 dB(A) im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Gesamtbeurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 a) und b) BauGB sind im Bebauungsplangebiet folgende Begrünungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten:

a) P1 - Anlage von Rasenflächen

Anlage von Rasenflächen HM 51 (PA 122) über Aussaat von Rasensaatgut und regelmäßige (mindestens 3-schürige) Mahd, mit Ausnahme der Bereiche für Spielgeräte, Fallschutz oder Ähnlichem.

b) P2 - Begrünung am nördlichen Rand des Geltungsbereiches

Pflanzung von sechs weiteren Einzelbäumen BF 31 (GH 741) sowie Aussaat von regionalem und standortgerechtem Saatgut HM 51 (PA 122) mit einer extensiven Nutzung (2-schürige Mahd).

c) P3 - Begrünung am nordöstlichen/ östlichen Rand des Geltungsbereiches

Pflanzung von zwei weiteren Einzelbäumen BF 31 (GH 741) und Aussaat von regionalem und standortgerechtem Saatgut HM 51 (PA 122) mit einer extensiven Nutzung (2-schürige Mahd) sowie randliche Weiterentwicklung des Gehölzbestandes durch Pflanzung von heimischen Sträuchern/ Gebüsch BB 1 (GH 51).

d) P4 - Begrünung am südlichen Rand des Geltungsbereiches

Pflanzung von fünf weiteren Einzelbäumen BF 31 (GH 741) sowie Aussaat von regionalem und standortgerechtem Saatgut HM 51 (PA 122) mit einer extensiven Nutzung (2-schürige Mahd).

- e) **P5 - Anlage eines Hochbeetes im Bereich der verkehrlichen Erschließung**
Anlage eines Hochbeetes und Pflanzung von mindestens drei standortgerechten Sträuchern BB 1 (GH 51) sowie Unterpflanzung mit Stauden HM 51 (PA 13).
- f) **P6 - Anlage von Grünstrukturen angrenzend an die Wohngebäude unter Berücksichtigung der Anforderungen der Niederschlagsentwässerung**
Aussaat von Rasen-Saatgut oder regionalem und standortgerechtem Saatgut HM 51 (PA 122) mit einer regelmäßigen (mindestens 2-schürige) Mahd. Für Teilbereiche ist die Anlage von Mulden mit Anschluss an Rigolensysteme vorgesehen. Die Grüngestaltung dieser Teilbereiche hat die feuchteren Standortverhältnisse und die Funktionserfüllung der Entwässerung zu berücksichtigen.
- g) **P7 - Bepflanzung der sonstigen privaten Grundstücksflächen**
Eine Bepflanzung der sonstigen privaten Grundstücksflächen soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, ist mit Rasen HM 51 (PA 122), Gräsern HH 7 (BR 132) oder Sträuchern BB1 (GH 51), Stauden und/oder Sträuchern BB 1 (GH 51) vorzunehmen.
- h) **P8 - Begrünung von Dachflächen (Gebäude und Tiefgarageneinfahrt)**
Die Flachdächer der Gebäude im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind, mit Ausnahme der Attikaabdeckung und der Kiesstreifen vor der Attika, mit einer extensiven Dachbegrünung DC1 / DC3 (NB6243 / NB6244) zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und technische Aufbauten, die auf maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche zulässig sind. Photovoltaikelemente sind über der Dachbegrünung zulässig.
Der obere Abschluss der Tiefgarage (TGa) und/oder der unterirdischen Gebäudeteile ist zu begrünen, soweit diese nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden. Die Vegetationstragschicht ist mit einer mindestens 60 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich einer Filter- und Drainschicht auszubilden.
Die Baumpflanzungen auf der festgesetzten Tiefgarage sind mit der Stärke der Bodensubstratschicht von mindestens 120 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht bei klein- und mittelkronigen Bäumen (Bäumen 2. Ordnung), von mindestens 150 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht bei großkronigen Bäumen (Bäumen 1. Ordnung) herzustellen. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 25 m³ betragen.

i) P9 - Fassadenbegrünung

Die Fassaden der im VEP (Blatt 3) gekennzeichneten Wandflächen mit Ausnahme von Fenstern, Türen und Lüftungseinrichtungen sowie von Wänden, soweit diese grenzständig zu Privatgrundstücken errichtet werden, sind mit einer Kletterpflanze je laufendem Meter Wand bei Selbstklimmern beziehungsweise mit einer Kletterpflanze je 2,0 laufenden Metern Wand bei Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen. Bei Rank- und Schlingpflanzen ist eine Kletterhilfe vorzusehen.

9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 b) BauGB sind im Bebauungsplangebiet folgende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen:

- a) Innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für „Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ - E1 bis E4 - die vorhandenen Bäume und Sträucher. Der Stammumfang von Ersatzbaumpflanzungen muss dabei mindestens 18-20 cm betragen.
- b) Ersatzpflanzungen erfolgen nach den Standards der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135a-135c BauGB (siehe dazu Hinweis Nr. 13).

10 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) mindestens 30 % der Geschossfläche Wohnen gemäß § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO in Vollgeschossen als Wohnnutzung zu errichten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnte.

II GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Absatz 1 und 2 BauO NRW 2018 werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

1 Dachform / Dachneigung / Firstrichtung / Dachaufbauten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5 Grad gelten als Flachdächer.

2 Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nur als Mauern, als standortgerechte Hecken sowie als Draht- oder Stabgitterzäune mit hinterpflanzten Hecken bis zu einer Höhe von jeweils 1,20 m über der Geländeoberfläche gemäß § 2 Absatz 4 BauO NRW 2018 zulässig. Davon ausgenommen ist die Bestandsmauer, für die im Falle einer notwendigen (Teil-)Sanierung die bestehende bzw. vorherige Höhe zulässig ist.

An der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Straßenraum des Urbacher Wegs, an der Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 3261 und 3262, Flur 2, Gemarkung Porz sowie an der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Straßenraum der Hauptstraße im Bereich des Zufahrtbereichs sind Einfriedungen nicht gestattet.

3 Satellitenempfangsanlagen / Mobilfunksendeanlagen

a) Parabolantennen für den Satellitenrundfunkempfang sind nur auf den Dachflächen zulässig.

b) Mobilfunksendemasten und -anlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig.

III KENNZEICHNUNGEN

Gemäß § 9 Absatz 5 BauGB werden folgende Flächen im Bebauungsplan gekennzeichnet:

Im Bereich des Bebauungsplanes liegt die Altablagerung Nummer 70601 und der Altstandort Nummer 706105. Beide Flächen sind nachrichtlich im Kataster registriert. Der Boden innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist mit dem Schadstoff PAK belastet. Die ordnungsgemäße Entsorgung des Bodenmaterials ist unter fachgutachterlicher Aufsicht und unter Beteiligung der Stadt Köln, Umwelt- und Verbraucherschutzamt, durchzuführen.

Für das Plangebiet liegen im Altlastenkataster der Stadt Köln außerdem Erkenntnisse über einen großflächigen Grundwasserschaden (Nummer 27_25_0021) durch Per- und Polyfluorierte Chemikalien (PFC) vor. Hierzu hat das Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln als Untere Umweltschutzbehörde eine Allgemeinverfügung zur Untersagung der erlaubnisfreien Benutzung des Grundwassers erlassen. Diese ist zu berücksichtigen.

IV NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Wasserschutz

Die auf der Grundlage des § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch Verordnung festgesetzte Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Köln-Westhoven.

2 Natur- und Landschaftsschutz

Die gemäß § 28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) festgesetzten Naturdenkmäler NDI 706.04a einschließlich ihrer Schutzzonen.

V HINWEISE

1 Artenschutz

Laut Artenschutzprüfung des Kölner Büros für Faunistik, Dezember 2023, Artenschutzrechtliche Prüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 75419/03, ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wenn die folgenden Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden:

- a) Gemäß § 39 Absatz 5 BNatSchG ist es im Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September eines jeden Jahres verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Sollte in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September die Beseitigung o. g. Vegetationsstrukturen zwingend erforderlich sein und eine Legal Ausnahme gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 zutreffen, so ist eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) hinzuzuziehen. Die ÖBB muss sicherstellen, dass die Beseitigung der o. g. Vegetationsstrukturen keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auslöst. Diesbezüglich muss die ÖBB die zu beseitigenden Vegetationsstrukturen frühestens zwei Tage vor Beginn der Arbeiten auf Besatz durch besonders geschützte Arten untersuchen. Erst nach erfolgtem Negativnachweis und Freigabe durch die ÖBB darf mit den Arbeiten begonnen werden. Die Ergebnisse der ÖBB sind zu protokollieren. Das Protokoll ist der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Köln unaufgefordert vorzulegen.

- b) Transparente und/ oder spiegelnde Baustoffe der Außenfassade sind so zu gestalten und/ oder mit Vogelschutzmarkierungen zu versehen, dass sie für Vögel als Hindernis erkennbar sind.

Vollumfängliche Sicherungspflicht (Vollbemusterung) bei:

- Eckverglasungen (Glaselemente, die über eine Gebäudeecke führen), transparente Absturzsicherungen (z. B. Glasgeländer), transparente Verbindungsgänge

Diese Glaselemente sind vollumfänglich gegen Vogelschlag zu sichern.

Partielle Sicherungspflicht (Teilbemusterung) bei:

- Glaselemente, die größer als 5 m² sind
- Bodentiefe Fenster (Fenster, deren Unterkante sich weniger 0,90 m über dem begehbaren Boden befindet)
- Fensterbänder oder Fensterreihen (zusammenhängende Verglasungsflächen)

Diese Glaselemente sind dahingehend zu sichern, dass der verbleibende ungeschützte Bereich die Größe von 5 m² nicht überschreitet. Beispielsweise können bodentiefe Fenster im unteren, nicht sichtbaren Bereich erkennbar gemacht werden.

Technische Anforderungen:

- Zulässig sind nur Sicherungsmaßnahmen (Muster/Markierungen), die nach dem Stand der Wissenschaft eine Anflugwahrscheinlichkeit von unter 10 % aufweisen.
 - Die Markierungen sind von außen auf die Glaselemente aufzubringen oder es sind gleichwertige, positiv getestete Produkte auf anderen Glasebenen zu verwenden.
 - Der Außenreflexionsgrad der verwendeten Verglasung darf maximal 8 % (bzw. maximal 15 % bei Isolierverglasung) betragen.
- c) Zur Sicherstellung des Quartierangebotes für die Zwergfledermaus sind 25 Fledermauskästen als CEF-Maßnahme zu installieren. Die Kompensationsmaßnahmen sind in der näheren Umgebung der Vorhabenfläche wie zum Beispiel im Bereich der Gehölze auf den Grünflächen, an einer benachbarten Backsteinmauer oder an den neu entstehenden Gebäuden zu realisieren.

Um den ordnungsgemäßen Vollzug dieser Maßnahme zu gewährleisten, ist im Baugenehmigungsverfahren die Art der Fledermauskästen und die genaue Verortung durch ein fachlich geeignetes Gutachterbüro in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Köln festzulegen.

Die Umsetzung der CEF-Maßnahme ist der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Köln anzuzeigen.

2 Bodenschutz

Die §§ 6 - 8 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

3 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind archäologische Bodenfunde nicht ausgeschlossen. Werden bei Bodeneingriffen archäologische Bodenfunde entdeckt, ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) das Römisch-Germanische Museum/ Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln unverzüglich zu informieren.

4 Naturdenkmäler

Für die im Plangebiet stehenden Naturdenkmäler wurde von der Bezirksregierung Köln über einen Zeitraum von 2 Jahren eine einstweilige Sicherstellung ausgestellt sowie ein Baumschutzkonzept (HVG Grünflächenmanagement GmbH, 2026), welches anzuwenden ist, erarbeitet.

5 DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendende Regelwerke

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 der Stadt Köln Plankammer, Zimmer 06. E 05, Stadthaus Deutz, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

6 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Im Durchführungsvertrag werden Regelungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes festgehalten. Dabei handelt es sich zum Beispiel um die Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahmen.

Auf einem Grundstück in der Gemarkung Rondorf-Land, Flur 7, Flurstück 463 werden folgende externe Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe durch das Baugebiet hergestellt:

A1 Anlage und Pflege einer Glatthaferwiese und geplante Pflanzung einer Baumgruppe

Entwicklung einer Glatthaferwiese (LW41111) und Pflanzung einer Baumgruppe (GH741) auf einer 5.000 m² großen Teilfläche von Flurstück Nummer 463 in Flur 7 der Gemarkung Rondorf-Land.

Biotoptypenkürzel gemäß Köln-Code

7 Hochwasserschutz

a) Das Plangebiet ist bis 11,30 m Kölner Pegel (100-jährliches Hochwasser) gegen Hochwasser geschützt.

b) Das Plangebiet ist bis 11,90 m Kölner Pegel (200-jährliches Hochwasser) gegen Hochwasser geschützt.

8 Kampfmittelbeseitigungsdienst

Vor Aufnahme von Bauarbeiten (circa 6 Wochen) ist das Amt für öffentliche Ordnung, Gliederungsziffer 322/40 (allgemeine Ordnungsangelegenheiten) unter der Benennung des Aktenzeichens 22.5-3-5315000-863/20 sowie der Bebauungsplan-Nummer einzuschalten. Die Anfrage kann per E-Mail an kampfmittel@stadt-koeln.de erfolgen.

9 Lärm- und Luftschadstoffimmissionen

Das Plangebiet ist durch überhöhte Luftschadstoff- und Lärmimmissionen des Straßen- und Schifffahrtsverkehrs vorbelastet.

10 Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Gemäß des Kooperativen Baulandmodells der Stadt Köln in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2017 ist die Planbegünstigte verpflichtet, 30 % der Geschossfläche Wohnen im öffentlich geförderten Segment gemäß der jeweils aktuellen Wohnraumförderrichtlinie des Landes NRW zu errichten.

11 Rechtsfolgen

Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches werden mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes nicht mehr angewendet.

12 Rechtsgrundlagen

- a) Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- b) Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- c) Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- d) Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421).
- e) Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung.

13 Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

Die verwendeten Kürzel innerhalb der Begrünungsfestsetzungen beziehen sich auf die Anlage zur Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB vom 15. Dezember 2011 (Amtsblatt der Stadt Köln Nummer 1 vom 04. Januar 2012). In dieser Anlage sind mit der Angabe von Kürzeln allgemein gültige Qualitätsmaßstäbe für Begrünungsmaßnahmen der Stadt Köln formuliert.

14 Starkregenereignis

- a) Innerhalb des Plangebietes ist ein Rückhaltevolumen von mindestens 163 m³ für Niederschläge bei Starkregenereignissen zu schaffen.

- b) Im Plangebiet liegt bei einem Starkregenereignis gemäß der „Starkregen Gefahrenkarte“ der Stadtentwässerungsbetriebe Köln (StEB) eine Überflutungsgefährdung vor. Baumaßnahmen im Plangebiet sind vor deren Ausführung mit den Stadtentwässerungsbetrieben Köln abzustimmen.

15 Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser von den unbelasteten Oberflächen vor Ort zu versickern. Bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die Untere Wasserbehörde bei der Stadt Köln einzuschalten. Niederschlagswasser von belasteten Flächen, wie der Ein- und Ausfahrt, dürfen in den öffentlichen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Hierbei behält sich die StEB Köln das Recht vor, eine Einleitdrosselung vorzuschreiben.

16 Lärmimmissionen

Das Plangebiet ist durch die Lärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs vorbelastet.