## Zeichenerklärung

**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- WA – Allgemeines Wohngebiet

**Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- Baulinie
- Baugrenze
- g – geschlossene Bauweise

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfl. besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsflächen
- Ein- und Ausfahrtsbereich

**Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- Passive Schallschutzmaßnahmen gemäß textliche Festsetzungen (III = Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109)

**Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- Baum zu erhalten
- Baum zu pflanzen ( Standort nachrichtlich )
- M3 – Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- GRZ – Grundflächenzahl
- GFZ – Geschoßflächenzahl
- z. B. III – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- St – Stellplätze
- TGa – Tiefgaragen
- Erforderliche Bewegungsräume für Feuerwehrfahrzeuge
- MS – Müllstandorte

| | |
|---|---|
| Es wird bescheinigt, daß diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Planz. V 90 entspricht. (Stand 04/2012)<br><br>gez. Dieper<br>**Öffentl. best. Verm. Ing.**<br><br>Köln, den 16.11.2012 | **Für den Planentwurf Vorhabenträger / -in**<br>modernes köln<br>gez. Sida<br>Köln, den 19.11.2012<br><br>**Dezernat VI Planen und Bauen**<br>gez. Franz-Josef Höing<br>Beigeordneter<br>Köln, den 19.11.2012 |
| Die Einleitung des Satzungsverfahrens ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 31.03.2011 nach § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen worden.<br><br>gez. Klipper<br>**Vorsitzender**<br><br>Köln, den 27.11.2012 | Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat am 24.05.2011 nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.<br><br>gez. Thiele<br>**Bezirksbürgermeister/-in**<br><br>Köln, den 19.11.2012 |
| Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung ist vom Stadtentwicklungsausschuss am 08.11.12 beschlossen worden.<br><br>gez. Klipper<br>**Vorsitzender**<br><br>Köln, den 27.11.2012 | Der Planentwurf hat in der Zeit vom 22.11.12 bis 21.12.12 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen.<br><br>**Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt**<br>gez. Ralf Becker<br><br>Köln, den 04.02.2013 |
| Der Planentwurf ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB in Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB durch Beschluss des Rates am geändert worden.<br><br>**Oberbürgermeister**<br><br>Köln, den | Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist vom Rat in seiner Sitzung am nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.<br><br>**Oberbürgermeister**<br><br>Köln, den |
| Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist nach § 10 Abs. 2 BauGB mit Verfügung vom genehmigt worden.<br><br>Az. :<br><br>**Bezirksregierung Köln**<br>Im Auftrag<br><br>Köln, den | Die ortsübliche Bekanntmachung über die Genehmigung / den Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.<br><br>**Oberbürgermeister**<br><br>Köln, den |

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1 Art der baulichen Nutzung

**Allgemeines Wohngebiet (WA)**

1.1 Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 1 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 1 Absatz 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird das gesamte Plangebiet gemäß § 4 BauNVO als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

1.2 Gemäß § 1 Absatz 7 Nummer 1 BauNVO sind im WA im Erdgeschoss nur der Versorgung des Gebetes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

1.3 Im WA sind Läden mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Kölner Sortimentsliste für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente des Einzelhandels in der Stadt Köln vom 28.08.2008 nur bis maximal 150 m² Verkaufsfläche je Laden zulässig. Die Gesamtverkaufsfläche im WA ist zusätzlich auf 300 m² begrenzt. Nahversorgungsrelevante Sortimente nach der Kölner Sortimentsliste sind:
- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (52.2)
- Arzneimittel (52.31), medizinische und orthopädische Artikel (52.32) sowie kosmetische Erzeugnisse, Parfüm, Hygieneartikel und Körperpflegemittel (52.33)
- Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Pflegemittel (52.49.9 teilw.)
- Haushaltswaren und Küchenbedarf (52.44.3) wie Tafelgeschirr, Küchen- und ähnliche Haushaltsgeräte

Die zusätzliche Nummerierung erfolgt nach Sortimentsgruppen entsprechend der "Klassifikation der Wirtschaftszweige" des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2003.

1.4 Gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die im WA nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.

1.5 Gemäß § 12 Absatz 3a BauGB in Verbindung mit § 9 Absatz 2 BauGB wird 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

**Höhe baulicher Anlagen**

2.1 Gemäß § 16 Absatz 2 Nummer 4 in Verbindung mit Absatz 5 BauNVO wird die maximale Höhe der Gebäude in Meter über der festgesetzten Geländehöhe entsprechend den Festlegungen in der Planzeichnung festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die Festsetzung der Gebäudehöhen ist die Oberkante der Attika des Flachdaches.

2.2 Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO können die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen durch untergeordnete Bauteile bzw. bauliche Anlagen (zum Beispiel Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter, Geländer und so weiter) überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 3,0 m in der Höhe, wobei die Dachaufbauten um das Maß der Höhenüberschreitung, mindestens jedoch um 2,0 m von den Gebäudeseiten zurücktreten müssen. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 15 % nicht übersteigen.

2.3 Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte zulässige Grundfläche (GRZ 0,4) durch untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO oberhalb der Geländeoberfläche sowie durch unterirdische Stellplätze und Garagen (Gemeinschaftstiefgarage) bis zu einer GRZ* von 0,7 überschritten werden.

2.4 Gemäß § 9 Absatz 3 BauGB wird im Baugebiet die Höhenlage/Geländehöhe mit 50,50 m über NHN für das gesamte Gebiet festgesetzt.

#### 3 Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 in Verbindung mit § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die festgesetzten Baugrenzen von Bauwerken unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden können.
Gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 in Verbindung mit § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass ein Vortreten von Balkonen über die festgesetzten Baugrenzen maximal auf 50 % der Fassadenlänge und bis zu 3,0 m zulässig ist.

#### 4 Stellplätze

Private Stellplätze sind gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig.

#### 5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Begünstigte der gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB zwischen Kieskaulerweg und dem Unterwerk der Stadtbahn festgesetzten Fläche für Leitungsrechte sind die Versorgungsträgerin (derzeit RheinEnergie AG) und deren Netzbetreiberin (derzeit Rheinische NetzGesellschaft mbH).
Begünstigte der festgesetzten Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zwischen Kieskaulerweg und Driburger Straße sind die Versorgungsträger und die Eigentümer der Häuser 1 bis 6. Begünstigte der festgesetzten Fläche für Geh- und Fahrrechte (Fuß- und Radweg) zwischen Kieskaulerweg und Driburger Straße ist die Allgemeinheit.

#### 6 Festsetzungen zum Immissionsschutz

**Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes (BImschG)**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (DIN – Deutsches Institut für Normung e. V. 4109 Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, Ausgabe November 1989, Beuth-Verlag GmbH, Berlin) zu treffen.
Die vorgenannte Bestimmung der Lärmpegelbereiche gilt für den Fall, dass das Bauvorhaben weder von der Baugrenze abweicht noch die zulässigen Gebäudehöhen unterschreitet. Sollte das tatsächlich beantragte Bauvorhaben eine davon abweichende Gebäudegeometrie aufweisen, ist für diesen Einzelfall im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachzuweisen.
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.
Für sämtliche Schlaf- und Kinderzimmer sind schallgeschützte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

#### 7 Festsetzungen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Absatz 1 Nummer 25 a und b BauGB)

**Erhalt vorhandener Bäume im Plangebiet des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

7.1 Bäume im Bereich nicht überbaubarer Flächen im WA **(M1)**
Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25b BauGB wird festgesetzt, dass die im Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans gekennzeichneten vorhandenen Bäume entlang der nördlichen und südlichen Plangebietsgrenze sowie entlang des Kieskaulerwegs dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in durch standortgeeignete Laubbäume (BF 41 (GH 742)) zu ersetzen sind.

7.2 Bäume im Plangebiet auf öffentlichen Verkehrsflächen **(M2)**
Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25b BauGB wird festgesetzt, dass die im Ausbaubereich der öffentlichen Verkehrsflächen "Kieskaulerweg/Kratzweg" im Plan gekennzeichneten vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch standortgeeignete Laubbäume (BF 41 (GH 742)) zu ersetzen sind.

**Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA)**

7.3 Magistrale **(M3)**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB wird festgesetzt, dass nördlich der Magistrale entlang von Haus Nr. 1 und Haus Nr. 6 eine Gehölzfläche von mindestens 120 m² mit standortgerechten Solitärgehölzen (BF 41 (GH 742)), Sträuchern und bodendeckenden Gehölzen (BB 1 (GH 51)) zu pflanzen ist.
Mindestpflanzqualitäten: Die Strauchpflanzung mit Solitärgehölzen soll als heterogene Reihe ausgebildet werden. Qualitäten und Pflanzabstände: Heister, 150/200 cm; 5 Stück/500 m² und Sträucher verpflanzt 60/100 cm; 120 Stück/500 m².
Die Gehölzfläche ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang einzelner Gehölze durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen.
Für die Bepflanzung auf Tiefgaragen beträgt die Mindestüberdeckung mit Bodensubstrat im Bereich von Baumpfanzungen und Solitärgehölzen auf einer Fläche von 25 qm pro Baum/Solitärge-hölz mindestens 1,00 m zuzüglich Filter- und Drainschicht für klein- bis mittelkronige Bäume/Soli-tärgehölze.

7.4 Pflanzflächen **(M4)**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzflächen mindestens 27 Laubbäume (BF41 (GH 742)) zu pflanzen sind. Die Laubbäume sind als Einzelbäume oder Gruppen mit bis zu 3 Stück zu pflanzen. Mindestpflanzqualitäten: Einzelbäume: Hochstämme 18/20 cm, Bäume, Stammbüsche in Gruppen: 16/18 cm. Es sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.
Von den 27 festgesetzten Bäumen sollen im Bereich der geplanten Platzfläche südlich der Magistrale, zwischen Haus 3 und Haus 4, mindestens 6 Bäume gleicher Art gepflanzt werden. Die Verwendung fremdländischer Laubholzarten ist in einem Anteil von maximal 30 % zulässig. Die Gehölzflächen sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang einzelner Gehölze durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen.
Für die Bepflanzung auf Tiefgaragen beträgt die Mindestüberdeckung mit Bodensubstrat 0,80 m zuzüglich Filter- und Drainschicht. Im Bereich von Baumpflanzungen ist der Auftrag von Bodensubstrat auf einer Fläche von 25 m² pro Baum und mit einer Überdeckung von mindestens 1,00 m zuzüglich Filter- und Drainschicht für klein- bis mittelkronige Bäume und 1,50 m zuzüglich Filter- und Drainschicht für großkronige Bäume vorzunehmen.
Die Gehölzfläche ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang einzelner Gehölze durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen.

7.5 Gehölzfläche entlang Nord-/Nordwestgrenze **(M5)**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB wird festgesetzt, dass entlang der nördlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze eine Gehölzfläche vom mindestens 265 m² mit einheimischen und standortgerechten Solitärgehölzen (BF 31 (GH 741)), Sträuchern und bodendeckenden Gehölzen (BB 1 (GH 51)) zu pflanzen ist. Vorrangig haben fruchttragende Gehölze/Vogelnährgehölze
(Sambucus nigra, Corylus avellana, Prunus spinosa, Crataegus monogyna, Cornus mas) Verwendung zu finden. Großgehölze (Fraxinus excelsior, Acer platanoides, Acer pseudoplatanus, Quercus robur, Tilia cordata, Carpinus betulus, Prunus avium), sind als Einzelbäume zu pflanzen. Mindestpflanzqualitäten: Hochstämme bzw. Stammbüsche von 18/20 cm bei Bäumen 1. Ordnung und 16/18 cm bei Bäumen 2. Ordnung bzw. bei Gruppenpflanzungen. Die Strauchpflanzung soll als heterogene Reihe ausgebildet werden. Qualitäten und Pflanzabstände: Heister, 150/200 cm; 5 Stück/500 m² und Sträucher verpflanzt; 60/100 cm; 120 Stück/500 m².
Die Gehölzfläche ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang einzelner Gehölze durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen.

7.6 Baum-und Strauchpflanzung entlang Südgrenze (M6)

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB wird festgesetzt, dass der südöstliche Bereich, südlich Haus 2, der keine Gärten ausweist, eine stufige Gehölzstruktur erhalten soll, die aus einheimischen, standortgerechten Bäumen (BF31(GH741)) und Sträuchern (BB 1 (GH 51)) besteht. Fruchttragende Gehölze/Vogelnährgehölze (Corylus avellana, Sorbus aucuparia, Sambucus nigra, Crataegus monogyna, Cornus sanguinea, Rosa canina) sollen vorrangig Verwendung finden. Mindestpflanzqualitäten: Hochstämme bzw. Stammbüsche, Stammumfang (StU) 18/20 cm bei Bäumen 1. Ordnung und 16/18 cm bei Bäumen 2. Ordnung, Sträucher: verpflanzt; 60/100 cm. Die Pflanzfläche soll mindestens 140 m² betragen. Einsaat nach DIN 18917 (DIN 18917, Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Rasen und Saatarbeiten, Ausgabe August 2002, Beuth-Verlag GmbH, Berlin) und der jeweiligen Regel-Saatgut-Mischung (RSM) entsprechend des jeweiligen Standortes, Einsaatmenge: circa 15 Gramm pro m². Um die Strukturvielfalt zu verbessern sind Lücken im Randbereich und in der Pflanzung zu berücksichtigen.
Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang einzelner Bäume durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen.

7.7 Extensive Dachbegrünung (M7)

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25a BauGB wird festgesetzt, dass 30 % der Dachflächen im Allgemeinen Wohngebiet (WA) extensiv als Magerrasen (DC3(NB6244)) zu begrünen sind. Die Mindestaufbauhöhe beträgt 15 cm. Der Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist nicht gestattet. Die Entwicklung ist durch eine dreijährige Entwicklungspflege nach DIN 18919 (DIN 18919, Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen, Ausgabe August 2002, Beuth-Verlag GmbH, Berlin) zu sichern.

7.8 Einfriedungen (M 8)

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass Einfriedungen als Hecken mit einer Höhe von maximal 1,60m im Bereich privater Gartenflächen anzulegen sind. Sortierung: 2 x verpflanzt ohne Ballen (2 x v. o. B.) 60 bis 100/100 bis 125 je nach Art. Pflanzabstände: bei einreihiger Pflanzung 3 – 5 Stück/Laufmeter je nach Art. Die Hecken (BD3(GH412)) dürfen nur unter Verwendung einheimischer Gehölze gepflanzt werden. Im Zusammenhang mit den unter Punkt 7.1 bis 7.2 getroffenen Festsetzungen sind bei Durchführung der Hochbau- und Tiefbaumaßnahmen zwingend die Bestimmungen der DIN 18920 (DIN 18920, Vegetationstechniken im Landschaftsbau – Entwicklungs- und Unterhaltspflege von Grünflächen, Ausgabe August 2002, Beuth-Verlag GmbH, Berlin) und der RAS LP 4 (RAS-LP 4 – Richtlinie für die Anlage von Straßen – Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen, Ausgabe 1999, FGSV-Verlag) zu beachten.

Bei den Festsetzungen 7.3 bis 7.8 gelten die DIN 18915 (DIN 18915, Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten, Ausgabe August 2002, Beuth-Verlag GmbH, Berlin), DIN 18916 (DIN 18916, Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten, Ausgabe August 2002, Beuth-Verlag GmbH, Berlin) sowie die Entwicklungspflege nach DIN 18919 (DIN 18919, Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen, Ausgabe August 2002, Beuth-Verlag GmbH, Berlin) (2 Jahre).

#### 8 Bedingte Festsetzungen

Gemäß § 9 Absatz 2 Nummer 2 BauGB ist die Aufnahme der Wohnnutzung im WA in den Gebäuden Haus Nr. 2, 3 und 4 erst dann zulässig, wenn die auf dem Grundstück (Merheim, Flur 16, Flurstück1394) vorgesehene Lärmschutzwand vollständig hergestellt ist.

### B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß§ 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 Nummer 1 und 2 und Absatz 4 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) wird Folgendes festgesetzt:

1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur an straßenseitigen Wänden unterhalb der Unterkante der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig. An sonstigen Wänden sind Werbeanlagen nicht zulässig.

2 Antennen
Soweit der Anschluss an eine Gemeinschaftsantenne möglich ist, sind Satelliten-Empfangsanlagen nicht zulässig.

3 Müllstandorte
Abfallbehälter und Mülltonnen für Haus- oder Gewerbemüll sind nur an den ausgewiesenen Standorten zulässig.

### C HINWEISE

**Rechtsgrundlagen**

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt (BGBl) Teil I Seite (S) 2414) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I Seite 132) in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
Der zeichnerischen Ausarbeitung liegt die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I Seite 58) zugrunde.
Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000.
Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.

**Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke**

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.

**Durchführungsvertrag**

Zur Realisierung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Köln und der Vorhabenträgerin abgeschlossen (Durchführungsvertrag).

**Immissionen**

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen aus dem Flug-, Straßen- und Schienenverkehr vorbelastet.

Der östliche Teil des Plangebietes, Haus 5 und teilweise Haus 4, liegt gemäß Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) im Lärmschutzbereich (Nachtschutzzone) des Flughafens Köln/Bonn.

**Kampfmittel**

Die Fläche liegt in einem Kampfgebiet. Eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche wird empfohlen.
Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.
Auf das "Merkblatt für das Einbringen von 'Sondierbohrungen' im Regierungsbezirk Köln" der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW – Rheinland wird hingewiesen.

**Bodendenkmale**

Bei Erd- oder Ausschachtungsarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß § 15 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 der Archäologischen Bodendenkmalpflege bei der Stadt Köln (Römisch-Germanisches Museum) unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**Beleuchtung**

Bei der Konzeption von Außenbeleuchtungen ist darauf zu achten, dass nur Leuchtkörper verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Insektenfauna auswirken. Als Leuchtmittel sollten nur Lampen mit UV-Filter, UV-arme beziehungsweise UV-freie Lampen mit insektenfreundlichem Lichtspektrum verwendet werden.

**Baumschutz**

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.

**Begrünungsmaßnahmen**

Die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB ist zu berücksichtigen.

Die Umsetzung der im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen erfolgt nach der Anlage, die der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB vom 15.12.2011 beigefügt ist. In dieser Anlage sind mit der Angabe von Kürzeln (zum Beispiel BF 41) Qualitätsmaßstäbe für Begrünungsmaßnahmen der Stadt Köln formuliert, die nicht nur im Zusammenhang festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen Verwendung finden.
Die dargestellten Straßenprofile sowie die zur Anpflanzung dargestellten Bäume sind nur nachrichtlich. Von den zeichnerisch dargestellten Pflanzstandorten kann in einem Radius von 5 m abgewichen werden.

**Boden**

Geeignetes standorteigenes Bodenmaterial, das beispielsweise im Rahmen von Erdarbeiten zur Baufreimachung anfällt, kann in Abstimmung mit der zuständigen Behörde der Stadt Köln vor Ort zum Wiedereinbau verwendet werden. § 12 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) ist zu beachten.

Der südliche Bereich des geplanten Kreisverkehrs an der Kreuzung "Kieskaulerweg/Kratzweg" liegt im Bereich der Altablagerung 80601. Sollten bei Erdarbeiten altlastenrelevante Auffälligkeiten auftreten, ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln zu informieren.
Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundes-Bodenschutz-verordnung (BBodSchV) und Altlastenverordnung und des Landesbodenschutzgesetzes NRW (LBodSchG NRW) sind zu beachten.

**Niederschlagswasser**

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die Untere Wasser-behörde bei der Stadt Köln einzuschalten.

# Anlage 3a

# "Kieskaulerweg" Köln Merheim

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan
## Plan Nr. 73458/02
## Blatt 1

Vorhaben-und Erschließungsplan siehe Blatt 2

Maßstab 1 : 500

0 — 25 — 50 Meter

Stadt Köln

Der Oberbürgermeister

**Bestand**

- vorhandene Gebäude
- Laterne
- I,II – Zahl der Vollgeschosse
- S,W – Dachform
- Flurstücksgrenze
- Kabelschacht
- Strassenbogen Abbruch
- Baum Bestand
- Baum entfernen
- × 46,71 – vorhandene Höhenlage über NHN