

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 70480/12

Arbeitstitel: "Ehemaliger Güterbahnhof in Köln-Mülheim"

1. Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) die allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Tankstellen mit Mineralölstoffen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Gemäß § 1 Absatz 5 in Verbindung mit Absatz 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) Einzelhandelsbetriebe sowie Bordelle und bordellartigen Betriebe unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Geländehöhe

2.1 Grundflächenzahl

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO kann im Gewerbegebiet (GE) die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von untergeordneten baulichen Anlagen, wie Böschungsmauern, ebenerdige Terrassen, Freitreppen, befestigte Wege und Erschließungsanlagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

2.2 Geschossfläche

Gemäß § 21a Absatz 5 BauNVO ist die zulässige Geschossfläche im Gewerbegebiet (GE) um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzten zulässigen Höhen baulicher Anlagen ist die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage. Für die Flachdächer ist der Bezugspunkt die Oberkante der Attika.

Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO kann die Oberkante der Gebäude (Attika) durch Dachaufbauten – wie haustechnische Anlagen, Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Fensteraufbauten und dergleichen – überschritten werden. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt ein Drittel nicht übersteigen (hiervon ausgenommen sind Solaranlagen). Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante des darunterliegenden Geschosses zurücktreten.

2.4 Geländehöhe

Gemäß § 9 Absatz 3 Satz 1 BauGB wird für das Gewerbegebiet (GE) als Bezugshöhe für die Gebäude eine mittlere Geländehöhe von 47,7 m über NHN festgesetzt. Abweichungen um 0,2 m sind möglich. Stützmauern, Treppen, Rampen und Mauern zur Herstellung der festgesetzten Geländehöhe sind zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 BauNVO in Verbindung mit § 23 Absatz 2 Satz 3 BauNVO wird für die überbaubare Grundstücksfläche folgende Ausnahme festgesetzt:

- Die Baugrenzen können durch Hauseingänge, Vordächer, Hauseingangstreppen, Windfänge, Balkone, Erker und Wintergärten bis 1,5 m überschritten werden, wenn sie in der Summe 1/3 der Fassadenlänge je Geschoss nicht überschreiten.
- Die Baugrenzen können im Bereich GE 4 an der zur Markgrafenstraße ausgerichteten Fassade durch Vordächer bis 5,0 m überschritten werden, wenn sie 1/3 der Fassadenlänge und eine lichte Höhe von 6,0 m nicht überschreiten.
- Die Baugrenzen können im Bereich GE 4 an der zur Schanzenstraße ausgerichteten Fassade durch Vordächer bis 6,0 m überschritten werden, wenn sie 1/3 der Fassadenlänge und eine lichte Höhe von 6,0 m nicht überschreiten.
- Die Baugrenzen können durch unterirdische Luft- und Belichtungsschächte bis 0,5 m überschritten werden. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Luft- und Belichtungsschächte bis 0,5 m ist für die Ostseiten der Gebäude ausgeschlossen.
- Die Baugrenzen können durch Tiefgaragenein- und -ausfahrten mit jeweils maximal zwei Fahrspuren bis maximal 7,0 m überschritten werden, wobei sie zur nächsten öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 7,0 m einhalten müssen.

4. Bedingte Festsetzung

Gemäß § 9 Absatz 2 Nummer 2 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der mit dem Buchstaben „b“ gekennzeichneten Flächen für das Grundstück in der Gemarkung Mülheim, Flur 3, Flurstück 2370 die festgesetzte Nutzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) erst ab Eintritt bestimmter Umstände, das heißt nach erfolgter Änderung der festgestellten Planunterlagen, zulässig ist. Die Nutzung als Fuß- und Radweg innerhalb dieser Flächen wird am Tag nach Abschluss der Änderung der festgestellten Planunterlagen Nr. 713-32-02/527 vom 22. Mai 1996 gemäß § 74 Absatz 7 VwVfG in Verbindung mit § 73 Absatz 8 VwVfG für das vorgenannte planfestgestellte Grundstück zulässig.

5. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Absatz 6 BauNVO wird festgesetzt:

- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze für Pkw und motorisierte Zweiräder ausschließlich in Tiefgaragen zulässig. Darüber hinaus sind Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze im Gewerbegebiet (GE) ausschließlich in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Entlang der mit „EXT“ gekennzeichneten Grenze der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzten Fläche G2 sind innerhalb der Fläche G2 (innerhalb der Flächen für Tiefgaragen) ein oberirdischer Zu-/Ausgang mit einer Grundfläche von maximal 40 m² sowie ein Ausgang als notwendiger Fluchtweg mit einer Grundfläche von maximal 30 m² zulässig. Für den Zu-/Ausgang sowie den Ausgang sind sowohl eine Überdachung als auch eine Einhausung zulässig.
-
- Tiefgaragen sind vollständig unterhalb der Geländeoberfläche herzustellen und bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht hinzuzurechnen.

6. Grundstückszufahrten

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB wird festgesetzt, dass Grundstückszu- und -ausfahrten von bzw. zu der öffentlichen Verkehrsfläche ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche zulässig sind.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB wird festgesetzt:

- Die Flächen G1 und G2 sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
-
- Die Fläche F1 ist mit einem Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.
-
- Die Flächen GF1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit mit einer Breite von mindestens 2,0 m und auf der parallel dazu verlaufenden Fahrbahn mit einem Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahrrecht für die Anlieger zu belasten.
-
- Die Fläche GFL1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit mit einer Breite von mindestens 2,0 m und auf der parallel dazu verlaufenden Fahrbahn ein Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit einzurichten. Ferner ist die Fläche mit einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers einer Brauchwasserleitung zu belasten.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 Buchstabe a) BauGB wird festgesetzt:

8.1 Begrünung von Tiefgaragen

Im Bereich GE 4

Die Vegetationstragschicht oberhalb von nicht überbauten Tiefgaragen im Bereich GE 4 (südlicher Teil der Platzfläche) ist in einer Stärke von mindestens 80 cm inkl. Drain- und Filterschicht, im Bereich von Baumpflanzungen mit einer Stärke von mindestens 120 cm Höhe inkl. Drain- und Filterschicht bei Bäumen II. Ordnung bzw. von mindestens 150 cm Höhe inkl. Drain- und Filterschicht bei Bäumen I. Ordnung in einer Größe von 5 m x 5 m pro Baum auszubilden und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen von der Begrünung sind Flächen für Fußwege, Zuwegungen, Zufahrten und Eingänge. Hochbeete sind zulässig.

Im Bereich GE 2 und GE 3

Die Tiefgaragenanlagen im Bereich GE 2 und GE 3, soweit sie nicht überbaut werden, sind gärtnerisch zu gestalten, zumindest ist eine Begrünung mit Rollrasen vorzunehmen. Für diese Begrünung soll die Vegetationstragschicht in einer Stärke von mindestens 30 cm inkl. Drain- und Filterschicht ausgebildet werden. Im Bereich von Baumpflanzungen ist die Vegetationstragschicht mit einer Stärke von mindestens 120 cm Höhe inkl. Drain- und Filterschicht bei Bäumen II Ordnung bzw. von mindestens 150 cm Höhe inkl. Drain- und Filterschicht bei Bäumen I. Ordnung in einer Größe von 5 x 5 m pro Baum auszubilden und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen von der Begrünung sind Flächen für Fußwege, Zuwegungen, Zufahrten und Eingänge. Hochbeete sind zulässig.

8.2 Dachbegrünung

Flachdächer bis max. 5° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Die Dachflächen sind, soweit sie nicht mit sonstigen zulässigen Nutzungen (technische Aufbauten, verglaste Flächen, begehbare Dachterrassen- und Austrittsflächen, Bewegungsflächen sowie Kiesstreifen) überdeckt werden, mit einer Erdandeckung von mindestens 15 cm Höhe inkl. Drain- und Filterschicht zu versehen, mit Sedumgesellschaften (DC1/NB6243) oder Magerrasen (DC3/NB6244) zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

8.3 Baumpflanzungen und Flächenbegrünung

Für Baumpflanzungen ist junges Baumholz (BF41/GH742) zu verwenden. Die Lage der Baumstandorte kann von den nachrichtlich dargestellten Standorten abweichen.

Folgende Baumpflanzungen und Flächenbegrünungen werden festgesetzt:

Bereich GE 1

Im Bereich GE 1 ist innerhalb der überbaubaren Fläche insgesamt ein Solitärbaum zu pflanzen. Dieser kann in einem Hochbeet errichtet werden.

Bereich GE 2

Im Bereich GE 2 ist innerhalb der überbaubaren Fläche insgesamt ein Solitärbaum zu pflanzen. Dieser kann in einem Hochbeet errichtet werden.

Südlich von GE 2.2 sind im Bereich der Stellplatzflächen insgesamt mindestens 3 Bäume zu pflanzen.

Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind parallel zur Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) insgesamt mindestens 14 Bäume zu pflanzen.

Bereich GE 3

Innerhalb der Fläche G1, die als begrünte Freifläche zu gestalten ist, sind insgesamt mindestens 10 Bäume zu pflanzen. Mindestens 600 m² der Freifläche sind als Vegetationsflächen in Form von Rasenflächen [BR11(Köln Code)/HM52 (Biotoptyp nach Sporbeck)] oder als Flächen mit bodendeckenden Gehölzen, Gräsern oder Stauden herzurichten.

Nördlich von GE 3 sind im Bereich der Stellplatzflächen insgesamt mindestens 2 Bäume zu pflanzen.

Südlich von GE 3.1 sind im Bereich der Stellplatzflächen insgesamt mindestens 4 Bäume zu pflanzen.

Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind parallel zur Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) insgesamt mindestens 15 Bäume zu pflanzen.

Bereich GE 4

Innerhalb der Fläche G2, die als begrünte Freifläche zu gestalten ist, sind insgesamt mindestens 11 Bäume zu pflanzen. Mindestens 1.000 m² der Freifläche sind als Vegetationsflächen in Form von Rasenflächen [BR11(Köln Code)/HM52 (Biotoptyp nach Sporbeck)] oder als Flächen mit bodendeckenden Gehölzen, Gräsern oder Stauden herzurichten.

Nördlich von GE 4.1 und GE 4.2 sind innerhalb der Fläche GFL 1 mindestens 4 Bäume zu pflanzen.

Südlich von GE 4.1 und GE 4.2 sind im Bereich der Stellplatzflächen insgesamt mindestens 4 Bäume zu pflanzen.

Im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind parallel zur Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg) insgesamt mindestens 7 Bäume zu pflanzen.

8.4 Flächenbegrünung im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen

Im verbreiterten Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fuß- und Radweg), in der eine Rampe zur Querung über die Gleisstrasse der KVB zu errichten ist, sind die wegebegleitenden Böschungsfächen als Rasenflächen [Landschaftsrassen gemäß Regel-Saatgut_Mischung; BR11 (Köln-Code)/HM52 (Biotoptyp nach Sporbeck)] herzurichten und dauerhaft zu erhalten.

Alle Pflanzungen sind dauerhaft fachgerecht anzulegen, nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

9.1 Schutz vor Luftschadstoffimmissionen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 23 BauGB wird festgesetzt, dass in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet, erweitert oder umgebaut werden, feste Brennstoffe, Öl sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden dürfen.

9.2 Schutz vor Lärmimmissionen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB wird festgesetzt:

In den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 4 sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend dem Lärmpegelbereich V zu treffen.

Im Einzelfall ist die Minderung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen zulässig, sofern im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden, nicht jedoch unter Lärmpegelbereich III.

Für die Raumarten „Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches“ nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, Beuth Verlag GmbH, Berlin) sind fensterunabhängige Lüftungsanlagen vorzusehen.

Nicht zulässig sind offenbare Fenster in den schutzbedürftigen, auch zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen nach DIN 4109, wie z.B. Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben oder in einer anderen besonders schutzbedürftigen Nutzung, an deren Fassaden- und Dachbereich nachts (22.00 - 6.00 Uhr) ein Beurteilungspegel von mehr als 50 dB(A) – gemessen 0,5 m vor dem geöffneten Fenster – überschritten wird. Der Nachweis über die Zulässigkeit von offenbaren Fenstern ist durch ein qualifiziertes Gutachten eines anerkannten Sachverständigen für Schallschutz im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

10. Versorgungsleitungen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 13 BauGB sind Versorgungsleitungen im gesamten Plangebiet unterirdisch oder innerhalb der Gebäude zu führen.

11. Abstandflächen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 2 a BauGB in Verbindung mit § 6 BauO NRW wird im GE 1 in dem mit „a“ gekennzeichneten Bereich die Mindesttiefe der Abstandfläche auf 2,0 m reduziert.

Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Absatz 1 Nummer 1 und 4 BauO NRW wird festgesetzt:

1. Dachform / Dachaufbauten:

Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° gelten als Flachdächer.

Technische Dachaufbauten, die über die Höhe der Attika hinausgehen, sind mit einer Umhausung zu versehen, die an der Oberseite offen ausgebildet werden kann.

2. Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur an Gebäudewänden zulässig. Werbeanlagen auf Dachflächen, an Pylonen oder an Schornsteinen sind nicht zulässig.

Darüber hinaus sind Fahnen nur an Fahnenmasten zulässig. Je Haupteingang eines Gebäudes sind maximal 3 Fahnenmasten mit einer Höhe von maximal 8,0 m über Gelände zulässig. Die Fahnenmasten sind ausschließlich außerhalb der mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belegten Flächen G1 und G2 zulässig. Fahnenmasten sind nur auf Straßenniveau zulässig.

Werbeanlagen sind in Form eines Schriftzuges aus Einzelbuchstaben oder als Signet mit einer maximalen Höhe von 2,5 m und einer Fläche von maximal 3 Mal 10 m² je Gebäudeseite zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf die Oberkante der Gebäude (Hauptattika) nicht überschreiten. Die Werbeanlagen dürfen maximal 0,3 m von der Wandfläche, einschließlich Befestigungen und Beleuchtungen, hervortreten. Werbeanlagen mit wechselnden oder bewegten Sichtflächen oder mit einer entsprechenden Beleuchtung (einschließlich Lichtprojektionen) und akustische Werbeanlagen, die den öffentlichen Raum beschallen, sind nicht zulässig.

Winklig zur Gebäudefront anzubringende Werbeanlagen (sogenannte Ausstecktransparente) sind nur im Bereich zwischen 3,5 m über darunter liegender Geländehöhe und der Brüstungshöhe im 2. Obergeschoss zulässig. Je Gewerbeeinheit ist je angefangene 10 laufende Meter Frontlänge eine solche Werbeanlage zulässig. Ihre Fläche darf einschließlich Befestigung 1 m² nicht überschreiten. Sie dürfen eine Ausladung von 0,5 m einschließlich ihrer Befestigung nicht überschreiten. An den Fassadenflächen der Gebäude in GE 3 und GE 4, die sich zur Platzfläche an der Schanzenstraße orientieren, sind keine Ausstecktransparente zulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen sind nur selbstleuchtend oder hinterleuchtet zulässig.

Kennzeichnungen

Altlasten:

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Fläche, die im Altlastkataster der Stadt Köln erfasst ist. Dabei handelt es sich um die Altablagerung Nummer 90134, Bezeichnung „Markgrafenstraße / Clevischer Ring / Keupstraße“.

Für die geplanten Umnutzungen des Geländes sind Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Die Aufnahme von Bautätigkeiten/Entsiegelungen ist mindestens 6 Wochen vorher dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt – Abteilung Boden- und Grundwasserschutz – der Stadt Köln anzuzeigen. Die Anforderungen des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Die Einzelheiten regelt die jeweils erforderliche Baugenehmigung.

Hinweise

1. Bauschutzbereich Flughafen Köln/Bonn:
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Köln/Bonn.

2. Im Falle archäologischer Bodenfunde sind §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NW zu beachten. Diese umfassen eine unverzügliche Benachrichtigung der Dienststelle Römisch-Germanisches Museum / Archäologische Bodendenkmalpflege und -denkmalschutz, die unveränderte Erhaltung des Auffindungszustandes sowie eine Untersuchungsfrist von bis zu drei Tagen nach Eingang der Meldung.
3. Niederschlagswasser:
Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) besteht keine Pflicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Das anfallende Niederschlagswasser muss in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Alle Maßnahmen der Regenwasserbewirtschaftung und der Starkregenvorsorge sind abzustimmen.
4. Schallimmissionen:
Das Plangebiet ist durch Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen vorbelastet.
5. Kampfmittel:
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im Geltungsbereich des Bebauungsplans empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf erforderlich.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
6. Artenschutz:
Laut Artenschutzprüfung vom Oktober 2015 (Dipl.-Biol. Mechtild Höller, Leverkusen) ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Absatz 5 BNatSchG. Gemäß § 39 Absatz 5 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen im Zeitraum zwischen dem 01. März und 30. September verboten. Rodungsarbeiten innerhalb dieses Zeitraumes sollten zum Schutz von Nist- und Brutstätten unter naturschutzfachlicher Aufsicht durchgeführt werden.
Baufeldräumungen dürfen aufgrund des Tötungsverbots wildlebender europäischer Vogelarten nur in der Zeit am dem 01. Oktober eines Jahres bis zum 28. Februar des Folgejahres durchgeführt werden. Auf die Durchführung einer ASP Stufe II für Fledermaus- und Vogelarten wurde verzichtet, da
 - aus der ASP Stufe I keine deutlichen Hinweise auf Fledermausquartiere oder Brutvorkommen streng geschützter Vogelarten vorlagen und
 - durch Vermeidungsmaßnahmen Individuenverluste von Fledermaus- und Brutvogelarten vermieden werden können.Als Vermeidungsmaßnahmen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:
 - Baufeldfreimachung (insb. Gehölzrodung) erfolgt außerhalb der jahreszeitlichen Aktivitätsphase von Fledermäusen, also in der Zeit von Anfang November bis Ende Februar,
 - Baufeldfreimachung (insb. Gehölzrodung) erfolgt außerhalb der Brutzeit europäischer Vögel, also in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar (maßgeblich ist das Zeitfenster für Fledermäuse).
 - Bei Baumfällungen innerhalb des vorgenannten Zeitraumes ist eine fachliche Begleitung geboten.
7. Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen:
Die Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgt nach der Anlage, die der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß § 135 Buchstabe a) bis §135 Buchstabe c) BauGB vom 15. Dezember 2011 beigelegt ist. In dieser Anlage sind mit der Angabe von Kürzeln Qualitätsmaßstäbe für Begrünungsmaßnahmen der Stadt Köln formuliert, die bei der Formulierung von Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen verwendet werden (Amtsblatt der Stadt Köln Nummer 1 vom 04. Januar 2012). Die betreffenden Grundsätze sind als Kürzel (z.B.: BF41/GH74) mit der Festsetzung gekennzeichnet.
8. Es gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Köln vom 01.08.2011 (Amtsblatt Nummer 34 vom 17.08.2011).
9. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).

10. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
11. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
12. Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256). Es gilt die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung.
13. Es gilt das Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 18.07.2016 (BGBl. I S. 1679).
14. 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 Plankammer, Zimmer 06 E 05, Stadthaus Deutz, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.
15. Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes von 1875, des Aufbaugesetzes Nordrhein-Westfalen, des Bundesbaugesetzes und des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.