Anlage 5

Südlich Friedensstraße 76380/03, Blatt 2 von 2

verkleinerter B - Plan - Entwurf

in Köln - Porz - Elsdorf

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA 1 bis WA 8 (§ 4 BauNVO)
Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO sind in den als Allgemeines Wohngebiet – WA 1 bis WA 8 – festgesetzten Bereichen die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1.2 Mischgebiet - MI
Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO sind in den als Mischgebiet – MI – festgesetzten Bereichen die nach § 6 Absatz 2 Nr. 6 bis 8 allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Absatz 6 BauNVO sind in den als Mischgebiet – MI – festgesetzten Bereichen die nach § 6 Absatz 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)
Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl im WA 7 und WA 8 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden.

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl im MI, WA 1 und WA 2 durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.2 Gemeinschaftsanlagen
Gemäß § 21a Absatz 2 BauNVO sind im WA 7, Baufeld 7b und 7c, der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Absatz 3 BauNVO Flächenanteile im Bereich des WA 8 hinzuzurechnen.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB sind bei den Gemeinschaftsstellplätzen im WA 8 im Baufeld 8b zwei Stellplätze für das Baufeld 7b und ein Stellplatz für das Baufeld 7c sowie ein Stellplatz für das Baufeld 8a und sechs Stellplätze für das Baufeld 8b zugeordnet.

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) Vergünstigungen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsgaragen
Gemäß § 21a Absatz 5 BauNVO ist die zulässige Geschossfläche im MI, WA 1 und WA 2 um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

2.4 Gebäudehöhen/Fassaden
Gemäß § 16 Absatz 2 Nr. 4 i.V.m. Absatz 6 BauNVO sind die zulässigen Gebäudehöhen als Oberkante (OK) bezogen auf den höchsten Punkt des Gebäudes festgesetzt.

2.5. Dachaufbauten
Antennen, Lüftungs- und Kühlanlagen, Aufzugüberfahrten, Dachluken, Treppenhäuser, Schornsteine, Satellitenschüsseln und Sicherungssysteme für Wartungsarbeiten dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 3,0 m überschreiten, wenn die Überschreitung auf weniger als 10 % der Grundfläche des obersten Geschosses erfolgt.

Solarenergetische Anlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 0,5 m überschreiten.

Die o.g. Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß der Überschreitung von der Gebäudekante des darunter liegenden Geschosses zurücktreten.

Überschreiten im MI, WA 1 und WA 2 die o.g. Dachaufbauten die festgesetzte Gebäudehöhe, sind die Dachaufbauten mit umlaufenden, senkrechten Sichtschutzelementen zu versehen. Dies gilt nicht für solarenergetische Anlagen.

2.6 Geländehöhe
Die in der Planzeichnung gemäß § 9 Absatz 3 BauGB festgesetzten Geländehöhen dürfen zur Vermittlung zu angrenzenden Höhen, zur Herstellung von notwendigen Neigungen für die Entwässerung nach dem Stand der Technik, zur Vermittlung bei Treppen-/ Rampenanlagen um bis zu 30 cm über- bzw. unterschritten werden. Ausgenommen sind Versickerungs- und Rückhalteanlagen für Niederschlagswasser.

3 Abstandflächenunterschreitung im WA 4, WA 5 und WA 6
Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2a BauGB wird ein von § 6 Absatz 5 BauO NRW abweichendes Maß der Tiefe der Abstandfläche von 0,3 H in den Baugebieten WA 4, WA 5 und WA 6 in den in der Planzeichnung dargestellten Bereichen festgesetzt. Das Mindestmaß der Abstandsfläche von 3,0 m darf nicht unterschritten werden.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind in den Bereichen, in denen die Tiefe der Abstandfläche weniger als 0,4 H beträgt, notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen nicht zulässig.

4 Bauweise
Gemäß § 22 BauNVO werden in der festgesetzten abweichenden Bauweise „a" gemäß Planzeichnung die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet, wobei die Gebäudelänge maximal 75m betragen darf.

5 Überbaubare Grundstücksflächen
Gemäß § 23 Absatz 3 BauNVO dürfen Vordächer, Balkone, Loggien und Erker bis zu 2,0 m über die festgesetzte Baugrenze treten. Dabei darf in der Summe 60 % der gesamten Fassadenfläche pro Gebäude nicht überschritten werden.
Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen um bis zu 3,0 m überschreiten.

6 Stellplätze und Garagen

6.1 Allgemeine Wohngebiete – WA 1 bis WA 8

Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO sind private Stellplätze nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Innerhalb der Tiefgaragenabgrenzungen (TG) sind außerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Grundstücksflächen Lagerflächen, Technik- und Nebenräume sowie Abstellplätze für Fahrräder im Sinne des § 51 Abs. 1 BauO NRW zulässig.

6.2 Mischgebiet – MI

Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO sind im MI Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und in der Tiefgarage (TG) zulässig.

Innerhalb der Tiefgaragenabgrenzungen (TG) sind außerhalb der durch Baugrenzen eingefassten überbaubaren Flächen Lagerflächen, Technik- und Nebenräume sowie Abstellplätze für Fahrräder im Sinne des § 51 Abs. 1 BauO NRW zulässig.

7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB ist im WA 3 bis WA 8 nur eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Wohngebäude in diesem Sinne sind selbständig benutzbare Wohneinheiten wie ein einzelnes Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte.

8 Nebenanlagen
Gemäß § 23 Absatz 5 i.V.m. § 14 BauNVO sind im WA 3 bis WA 8 Gartenhäuser nur in einem Streifen von 5 m Tiefe parallel zur rückseitigen Grundstücksgrenze sowie in den Flächen für Garagen (Ga) zulässig. Die rückseitige Grundstücksgrenze liegt bei den Baufeldern 3, 4a bis 4c, 5a und 5c, 7a bis 7c und 8a im Westen, bei den Baufeldern 5b und 5d im Osten und bei den Baufeldern 6a bis 6e und 8b im Süden. Im WA 5 sind zusätzlich dazu Gartenhäuser bei den nördlichen Hausgruppen entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zum WA1 zulässig.

9 Befestigung von Stellplätzen und Hauszuwegungen
Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB sind zur Befestigung der ebenerdigen Stellplätze und Hauszuwegungen nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine) zulässig.

10 Begrünung
Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25a und b BauBG werden folgende Begrünungsmaßnahmen festgesetzt:

10.1 Baumstandorte
Die Standorte zum Anpflanzen von Bäumen gemäß Planzeichnung werden nur nachrichtlich dargestellt. Von den dargestellten Standorten und Flächen kann in einem Radius von 10 m abgewichen werden.

Sämtliche Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

10.2 Öffentliche Grünfläche
In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist in der Fläche M1 eine Baumhecke (BD51/GH4431) aus einheimischen und standortgerechten Heckenpflanzen anzupflanzen.

Innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche ist ein Stauvolumen von mindestens 70 m³ für Niederschläge bei Starkregenereignissen zu schaffen

10.3 Private Grünflächen
In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Frei- und Spielfläche im südöstlichen Planbereich ist in der Fläche M4 eine Langgraswiese (EA1/LW41111) anzulegen. Die dort ebenfalls umzusetzende interne Ausgleichsmaßnahme A1 ist in Ziffer 11.1 beschrieben.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Frei- und Spielfläche ist ein Stauvolumen von mindestens 80 m³ für Niederschläge bei Starkregenereignissen zu schaffen.

Die privaten Grünflächen in der Fläche A zwischen WA 1 und WA 2 sind zu begrünen. Auf die bedingte Festsetzung unter Nr. 14 wird verwiesen.

Die privaten Grünflächen zwischen den Stellplätzen, parallel zur Friedensstraße im WA 1 und WA 2 nördlich der Baufelder 1a, 1b, 2a und 2b sind zu begrünen.

10.4 Weitere Gehölzpflanzungen
Im WA 1 sind in der Fläche M2 Strauchhecken (BB1/GH411) aus einheimischen und standortgerechten Heckenpflanzen anzupflanzen.

Im MI sind in den Flächen M3 Strauchhecken (BB1/GH411) aus einheimischen und standortgerechten Heckenpflanzen anzupflanzen.

10.5 Mindestüberdeckung Tiefgaragen für Begrünung/Bepflanzung
Die ausgewiesenen Tiefgaragenbereiche sind zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 60 cm einschließlich Filter- und Drainschicht auszubilden.

Ausgenommen hiervon sind Feuerwehrzufahrten, Wege und Zufahrten, Terrassen, Standorte für Müllsammelbehälter, Stellplätze, Fahrradständer und Kleinkinderspielplätze sowie untergeordnete technische Aufbauten der Tiefgarage und des Kellergeschosses wie Lichtschächte, Treppenaufgänge und Lüftungseinrichtungen.

10.6 Dachbegrünung
Die Dachflächen der Gebäude im MI, WA 1 und WA 2 sind mit einer extensiven Dachbegrünung - DC1 (NB6243) - zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 15 cm inkl. Filter- und Drainageschicht herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Dachterrassen und technische Aufbauten. Ebenso sind Photovoltaikelemente über der Dachbegrünung zulässig.

11 Ausgleichsmaßnahmen und Zuordnung

11.1 Interne Ausgleichsmaßnahme A1
Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 20 BauGB wird im Plangebiet folgende interne Ausgleichsmaßnahme A1 festgesetzt: Anpflanzen einer Baumhecke (BD51/GH4431) aus einheimischen und standortgerechten Heckenpflanzen.

11.2 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen
Gemäß § 9 Absatz 1a Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 1a Absatz 3 Satz 3 BauGB werden 271 m² der internen Ausgleichsfläche A1 den Eingriffen der Wohngebiete WA 1 und WA 2 zugeordnet.

Im Umlegungsgebiet gemäß Planzeichnung gelten folgende Zuordnungen:

Gemäß § 9 Absatz 1a Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 1a Absatz 3 Satz 3 BauGB werden 2.960 m² der externen Ausgleichsmaßnahme eA1 den Eingriffen der Wohngebiete WA 3 Baufeld 3, WA 7 Baufeld 7a, WA 4 Baufelder 4a, 4b und 4c zugeordnet.

Gemäß § 9 Absatz 1a Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 1a Absatz 3 Satz 3 BauGB werden 804 m² der externen Ausgleichsmaßnahme eA1 den Eingriffen der Erschließung der Planstraße 4 zugeordnet.

Zur Beschreibung der Maßnahme eA1 siehe auch Hinweis Nr. 10

11.3 Pflanzmaßnahmen und –qualität
Für die Pflanzmaßnahmen gilt die Anlage der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach §§ 135 a bis 135 c BauGB vom 15. Dezember 2011 (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 04. Januar 2012) und den dort formulierten Gestaltungsgrundsätzen und Biotopkürzeln.

12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB werden folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt:

12.1 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) 1 bis 3 und 8
Die mit GFL 1 bis 3 bezeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie der Versorgungsträger gemäß Planeintrag zu belasten.

12.2 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) 4 bis 7
Die mit GFL 4 bis 7 bezeichneten Flächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer, der Besitzer und der Besucher sowie der Versorgungsträger der Grundstücke im jeweils damit zu erschließenden Baufeld gemäß Planeintrag zu belasten.

12.3 Geh- und Leitungsrechte (GL) 1 und 2
Die mit GL 1 und 2 bezeichneten Flächen sind mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer, der Besitzer und der Besucher sowie der Versorgungsträger der Grundstücke im jeweils damit zu erschließenden Baufeld gemäß Planeintrag zu belasten.

12.4 Geh- und Radfahrrecht (GF) 1
Die mit GF 1 bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß Planeintrag zu belasten.

12.5 Gehrechte (GR) 1 bis 5
Die mit GR 1 bis 5 bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Eigentümer und der Besitzer der Grundstücke im jeweils damit zu erschließenden Baufeld gemäß Planeintrag zu belasten.

13 Lärmschutzmaßnahmen

13.1 Lärmschutzmaßnahmen an Außenbauteilen
Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen zu treffen. Als Grundlage sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu berechnen.

Die Zuordnung zwischen den dargestellten LPB und dem maßgeblichen Außenlärmpegel ergibt sich aus nachfolgender Tabelle:

LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel La in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80*
	*Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere LPB an einzeln Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

13.2 Fensterunabhängige Belüftung
Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspegel über 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.

13.3 Grundrissorientierung
Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass für die Wohnnutzung entlang der mit „X" gekennzeichneten Baugrenzen in den Baufeldern 1a, 3 und 4a die Anordnung von offenbaren Fenstern schutzbedürftiger Räume gemäß DIN 4109 nicht zulässig ist.

Abweichend hiervon können offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen ausnahmsweise entlang der mit „X" gekennzeichneten Baugrenze angeordnet werden, wenn die jeweilige Wohnung über mindestens ein Fenster in einem schutzbedürftigen Raum verfügt, das an einer nicht mit dem Kennbuchstaben „X" gekennzeichneten Baugrenze liegt.

13.4 Außenwohnbereiche
Für Terrassen, Balkone und Loggien, die einen Beurteilungspegel > 62 dB(A) im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Dies kann beispielsweise durch entsprechende Verglasungen geschehen. Durch die Schallschutzmaßnahmen muss sichergestellt werden, dass der v. g. Beurteilungspegel nicht überschritten wird.

14 Festsetzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Absatz 2 BauGB)
Gemäß § 9 Absatz 2 Nummer 2 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der ausgewiesenen Umgrenzung (Fläche A) für das Grundstück in der Gemarkung Elsdorf, Flur 2, Flurstück 506 die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen, hier: Allgemeines Wohngebiet (WA) und private Grünfläche mit Geh- und Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit (GF 1) sowie Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL 8) zu Gunsten der Allgemeinheit, erst ab Eintritt bestimmter Umstände zulässig sind. Voraussetzung für die Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen auf der Fläche A ist der Eintritt der Bestandskraft eines Planfeststellungsbeschlusses oder einer Plangenehmigung nach § 18 AEG, mit der die Zweckbestimmung der Fläche als Ausgleichsfläche für den Bau der ICE-Trasse Köln-Rhein/Main aufgehoben wird.

B – BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Vorgartenzone und Einfriedungen
Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 89 Absatz 1 Nr. 5 und Abs. 2 BauO NRW gilt für Vorgärten und Einfriedungen folgendes:

1.1 Für die WA 3 bis WA 8 wird eine Vorgartenzone festgelegt. Sie liegt im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung bzw. der Begrenzung der Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte/ Geh- und Leitungsrechte und der Baugrenze des jeweiligen Baufeldes.

Die Vorgartenzonen für
- die Baufelder im WA 3 liegen parallel zur Planstraße 4,
- die Baufelder im WA 4 liegen parallel zur Planstraße 1,
- die Baufelder 5a und 5b im WA 5 liegen parallel zum GFL 4,
- die Baufelder 5c und 5d im WA 5 liegen parallel zum GFL 5,
- die Baufelder im WA 6 liegen parallel zur Planstraße 2,
- das Baufeld 7a im WA 7 liegen parallel zur Planstraße 4,
- die Baufelder 7b und 7c im WA 7 liegen parallel zur Planstraße 3 bzw. GFL 6,
- das Baufeld 8a im WA 8 liegen parallel zum GL 1 und
- das Baufeld 8b im WA 8 liegen parallel zum GFL 7 und GL 2 hin.

1.2 Die Vorgartenzone ist gärtnerisch zu begrünen. Gebäudezuwegungen in der Vorgartenzone sind zulässig.

1.3 In der Vorgartenzone ist an der Grenze zur Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sowie an der Grenze zur Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte/ Geh- und Leitungsrechte als Einfriedung ausschließlich einheimische Hecken (BD3/GH412) sowie Draht-oder Stabgitterzäune mit hinterpflanzten Hecken (BD3/GH412) bis zu einer Höhe von jeweils 1,20 m zulässig.

1.4 Die im WA 1 und WA 2 festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) und Müllsammelstellen (Müll) sind an mindestens drei Seiten durch Heckenpflanzungen einzugrünen.

1.5 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter in der im Bebauungsplan festgesetzten Vorgartenzone sind nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünten Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) von drei Seiten abgegrenzt werden (BD3 / GH412). Dabei dürfen die Einfriedungen der Standplätze für bewegliche Abfallbehälter eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauO NRW gilt für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen Folgendes:

2.1 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung für Flachdächer beträgt maximal 5° und für Pultdächer maximal 10°.

2.2 Dachüberstände

Dachüberstände dürfen nicht mehr als 40 cm betragen. Vordächer und Überdachungen ohne umgehende Außenwände sind hiervon ausgenommen.

2.3 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind nur unglasierte Dachsteine, Dachpfannen oder Dachziegel sowie Eindeckungen aus nicht glänzendem Metall in der Farbskala grau bis schwarz gemäß RAL zulässig. Als Eindeckung für Flachdächer und flachgeneigte Dächer sind nur nicht glänzende oder reflektierende Materialien und Folien in der Farbskala grau bis schwarz gemäß RAL 7009, 7010, 7016, 7021, 7026, 7035, 7043, 7047, 9004, 9005, 9011und 9017 zulässig.

Dacheindeckungen aus Zink sind für Dachaufbauten und Attikaabdeckungen zulässig.

3. Werbeanlagen im MI
Gemäß § 9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauO NRW sind Werbeanlagen nur am Gebäude an der Stätte der Leistung zulässig. Ein Überschreiten der Wandhöhe im Sinne des § 6 Absatz 4 BauO NRW durch die Oberkante der Werbeanlage ist nicht zulässig.

Werbeanlagen auf Dachflächen sowie an Pylonen sind nicht zulässig.

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.

Zulässig sind Werbeanlagen ausschließlich in Form eines Schriftzuges aus Einzelbuchstaben oder als Signet mit einer maximalen Höhe von 1 m und einer Länge von maximal 10 m je Gebäudeseite.

Die Werbeanlagen dürfen nicht selbstleuchtend, sondern nur hinterleuchtet sein.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGl. I S. 2414) in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722). Von der Überleitungsvorschrift des § 245 c BauGB wird Gebrauch gemacht.
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der jeweils bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
4. Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung – (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NRW S. 421) in der jeweils bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.
5. 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.

HINWEISE

1. Kampfmittel

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern/Kampfmitteln zu rechnen. Vor der Aufnahme von Bauarbeiten (circa sechs Wochen) ist der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf unter der Benennung des Aktenzeichens 22.5-3-5315000-89/14 sowie der Bebauungsplannummer einzuschalten.

2. Flughafen Köln/ Bonn

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/Bonn.

3. Versickerung

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW i.V.m. § 55 Absatz 2 WHG ist das Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten.

4. Löschwasser

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von 1.600 l/ min (96 m³) für mindestens zwei Stunden nachzuweisen.

5. Artenschutz

Laut Artenschutzprüfung von BFL, Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitekt, von November 2016, Fachbeitrag Artenschutz der Stufe 1 und von Mai 2018, Ergänzende Erhebung der Feldlerchenpopulation ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es im Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September verboten, Bäume, Hecken, lebende Zäune, 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.

Sind innerhalb dieses Zeitraumes Rodungsarbeiten erforderlich, ist vor deren Aufnahme in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Köln durch einen Fachgutachter nach besetzten Nestern zu suchen und bei deren Auffinden die Rodungstätigkeit sofort einzustellen.

6. Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden. Sie 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.

7. Denkmalschutzgesetz

Im Falle archäologischer Bodenfunde ist gemäß der §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein Westfalen (DSchG NW) das Römisch-Germanische Museum / Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln, unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu belassen.

8. Bodenschutz

Die Vorschriften des § 12 der Bundesbodenschutz-Verordnung (BBodSchV) sind zu beachten.

9. Belichtung der Wohnungen

Bei der konkreten Grundrissplanung ist beim Zuschnitt der Wohnungen darauf zu achten, dass jeweils ein Wohnraum je Wohnung zu einer ausreichend besonnten Fassade orientiert ist.

10. Städtebaulicher Vertrag

In einem städtebaulichen Vertrag werden Regelungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes festgehalten. Dabei handelt es sich zum Beispiel um die Durchführung von externen Ausgleichsmaßnahmen.

Auf den städtischen Grundstücken in der Gemarkung Langenbrück, Flur 74, Flurstücke 203, 278/100, 100/2, 494, 577 (jeweils teilweise) werden folgende externe Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe in den einzelnen Baugebieten hergestellt:

Maßnahme eA1: Umwandlung einer Ackerfläche in Anlage einer extensiven Fettwiese - EA1/LW41111 - auf 15.296 m² und

Maßnahme eA2: Umwandlung einer Ackerfläche in Anlage eines Blühstreifens - auf 2.140 m².

Die Durchführung und Kostentragung der Maßnahmen eA1 und eA2 in Bezug auf die Eingriffe durch die Baugebiete im WA 1 Baufelder 1a, 1b und 1c, WA 2 Baufelder 2a und 2b, WA 5 Baufelder 5a, 5b, 5c und 5d, WA 6 Baufelder 6a, 6b, 6c, 6d und 6e, WA 7 Baufelder 7b und 7c und WA 8 Baufelder 8a und 8b sowie der Planstraßen 1, 2 und 3 werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Zur Information: Von der Maßnahme eA1 mit 15.296 m² entfallen 2.960 m² auf Eingriffe durch die Wohnbebauung und 804 m² auf Eingriffe durch die Erschließung im Umlegungsgebiet (siehe textliche Festsetzung Nr. 11.2).

11. Tiefgaragen:

Bei den Einfahrten der Tiefgaragen an der Friedensstraße müssen konstruktive Maßnahmen zum Einhalten der Richtwerte der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete getroffen werden. Dies kann z.B. durch entsprechendes Außenmauerwerk und den Einbau von lärmarmen Rolltoren erfolgen.

12. Einfamilienhausgrundstücke

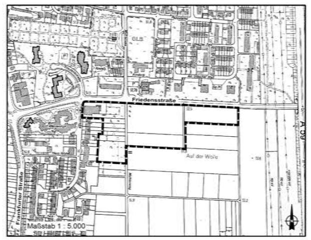
Im Rahmen der Baugenehmigung ist ein spezifisches Rückhaltevolumen von Vs= 18, 4 l/ m² auf den EFH-Grundstücken vorzuhalten.

13. Stellplatznachweis

Der Nachweis der Stellplätze für das WA 5 erfolgt in der Tiefgarage des WA1.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

1. Im Plangebiet verläuft südlich der Friedensstraße die Ferngasleitung Nr. 20 und ein Lichtwellenkabel. Die Trassen dürfen in Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern befestigt bzw. überbaut werden. Bei der Aufstellung von Müllsammelbehältern ist darauf zu achten, dass im Bedarfsfall die Abfallsammelplätze ohne besonderen technischen Aufwand geräumt werden können.
2. Im Rahmen der Planfeststellung zum Neubau der ICE Trasse Köln – Flughafen Köln/ Bonn –Frankfurt ist das Flurstück 506 in der Flur 2 der Gemarkung Elsdorf als Ausgleichsfläche festgesetzt worden.



Bebauungsplan Entwurf
76380/03 Blatt 2 von 2
Südlich Friedensstraße
in Köln-Porz-Elsdorf

Maßstab 1:500
0 25 50 Meter
Offenlageplan

Stadt Köln
Die Oberbürgermeisterin

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Plan ZV entspricht. (Stand: Februar 2016) Alexander Dieper Bayenstraße 65 50678 Köln	Für den Planentwurf Stadtplanungsamt	Für den Planentwurf Dezernat VI, Stadtentwicklung, Planen und Bauen	Der Stadtentwicklungsausschuss hat die Planaufstellung am 12.12.2013 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. gez.: Roters Oberbürgermeister	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat am 16.01.2014 nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. gez.: Stadoll	Der Planentwurf hat in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen.	Der Planentwurf ist nach § 4a Abs. 3 BauGB durch Beschluss des Rates am geändert worden.	Der Rat hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.	Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur/in	Amtsleiterin	Beigeordneter	Köln, den 15.01.2014 Der Beschluss wurde am 22.01.2014 ortsüblich bekannt gemacht.	Bezirksbürgermeister	Die Oberbürgermeisterin Stadtplanungsamt Im Auftrag	Oberbürgermeisterin	Oberbürgermeisterin	Oberbürgermeisterin
Köln, den	Köln, den	Köln, den		Köln, den 20.01.2014	Köln, den	Köln, den	Köln, den	Köln, den

unmaßstäblich