

Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan-Entwurf Nummer 62547/02

Arbeitstitel: Damiansweg in Köln-Volkhoven/Weiler

A Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ 0,8 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO ist die zulässige Geschossfläche im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen.

2.3 Maximale Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden für das festgesetzte allgemeine Wohngebiet WA 1.1 und WA 1.2 die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen als Höchstgrenze festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt gilt Normalhöhennull (NHN).

Oberer Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 und WA 1.2 ist die Oberkante des Gebäudes.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen (z. B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen und Oberlichter) auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitung beträgt 2,0 m in der Höhe; der Flächenanteil der Überschreitung darf insgesamt 20 % der jeweiligen Dachfläche nicht übersteigen. Hiervon ausgenommen sind Photovoltaikanlagen in Verbindung mit Dachbegrünung. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante zurücktreten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO werden für die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche folgende Ausnahmen festgesetzt:

- 3.1 Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 darf die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) durch nicht überdachte, an Gebäude angrenzende Terrassen und Terrassentrennwände um bis zu 3,0 m überschritten werden.
- 3.2 Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 und WA 1.2 darf die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) durch Balkone, Nottreppenhäuser und Erker um bis zu 2,0 m überschritten werden.

4. Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt:

- 4.1 Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 sind oberirdische Stellplätze (St), Carports (Cp) und Garagen (Ga) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.2 Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 1.1 sind Tiefgaragen (TGa) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen zulässig. Innerhalb der Tiefgaragen sind auch Technik- und Nebenräume sowie Abstellplätze für Fahrräder zulässig.
- 4.3. **Ein- und Ausfahrtsbereiche**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB sind Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen ausschließlich in dem mit Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzten Bereich zulässig.

5. Nebenanlagen

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt:

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist je Hauseinheit ein Gartenhaus bis zu 30 m³ Rauminhalt innerhalb der mit NA festgesetzten Flächen zulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 2 in Wohngebäuden höchstens zwei Wohnungen zulässig.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 werden die folgenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzt:

- 7.1 Die in der Planzeichnung mit GFL gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- 7.2 Die in der Planzeichnung mit GF 1 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- 7.3 Die in der Planzeichnung mit GF 2 gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

- 7.4 Die in der Planzeichnung mit L gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- 7.5 Die in der Planzeichnung mit G gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

8. Lärmschutzmaßnahmen

8.1 Schallschutzmaßnahmen 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. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin).

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

LPB	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80*

*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 LPB an Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

8.2 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.

8.3 Außenwohnbereiche

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.

9. Interne Ausgleichsmaßnahme

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird folgende interne Ausgleichsmaßnahme A1 festgesetzt: Ausbildung von Extensivgrünland (EA 1/ LW 41111) mit standortgerechten Einzelbäumen (BF 31/ GH 731) und kleinen Gehölzgruppen (BB 1/GH 51).

Maximal 10 % der Maßnahmenfläche sind für die Bepflanzung mit Einzelbäumen und Gehölzgruppen zulässig. Die Einzelbäume und Gehölzgruppen sind im südlichen Bereich der Fläche anzuordnen. Die verbleibenden ≥ 90 % Anteil der Maßnahmenfläche sind mit einer standortgerechten, artenreichen Saatgutmischung mit autochthonem Saatgut als extensives Grünland dauerhaft zu entwickeln und zu pflegen.

10. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB sind im Bebauungsplan folgende Begrünungsmaßnahmen durchzuführen. Sämtliche Pflanzungen und sonstige Begrünungsmaßnahmen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zur Erläuterung der nachfolgenden Kürzel – siehe Hinweis Nr. 11.

10.1 Begrünung von Tiefgaragen

Decken von Tiefgaragen (TGa) und Kellergeschossen sind, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 60 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht auszubilden.

Im Bereich der Baumpflanzungen (BF 41 / GH 742) ist eine Bodensubstratschicht von mindestens 120 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht auszubilden. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 30 m³ betragen.

Notwendige Fensteröffnungen sowie untergeordnete technische Aufbauten der Tiefgarage und des Kellergeschosses sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

10.2 Extensive Dachbegrünung

Die Flachdächer der Gebäude und Garagen im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 sind mit einer extensiven Dachbegrünung als Sedumgesellschaften (DC1/ NB 6243), Magerrasen (DC 3/ NB 6244), Gräsern (HH 7/ BR 132), und/ oder Stauden (HM 51/ PA 13) und/ oder bodendeckenden Gehölzen (BB1/ GH 411) zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen.

Dachterrassen und technische Aufbauten sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Photovoltaikmodule sind über der Dachbegrünung zulässig.

10.3 Baumpflanzung im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche (Damiansweg) sind mindestens 15 Bäume (BF 31/ GH 741) zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte sind hierauf anzurechnen.

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ sind mindestens 15 Bäume (BF 31/ GH 741) zu pflanzen.

10.4 **Baumpflanzung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1.1, WA 1.2 und WA 2**

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 ist je angefangene fünf oberirdische Stellplätze ein Baum (BF 31/ GH 741) zu pflanzen. In der Planzeichnung festgesetzte Baumstandorte sind hierauf anzurechnen.

10.5 **Begrünung im Bereich von öffentlichen Grünflächen**

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind mindestens 3 Bäume 1. Ordnung und mindestens 7 Bäume 2. Ordnung (BF 41/ GH 742 und/ oder BF 31/ GH 741) zu pflanzen. In der Planzeichnung festgesetzte Baumstandorte sind hierauf anzurechnen. Auf mindestens 10 % der Fläche sind Sträucher (BB 1/ GH 51) anzupflanzen.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind Wiesen- und Rasenflächen, Spielflächen mit unterschiedlicher Oberflächenausprägung, Spielgeräten, Wege, Abfallbehälter, Leuchten, Stufen und Sitzbänke zulässig.

10.6 **Begrünung im Bereich von privaten Grünflächen – Rasenfläche mit Baumpflanzungen**

Die in der Planzeichnung festgesetzte private Grünfläche ist als Rasenfläche auszubilden und mit insgesamt mindestens 16 Bäumen (BF 41/ GN 742) gemäß den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zu bepflanzen. Die Ausbildung von Versickerungsmulden ist zulässig.

10.7 **Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb der in der Planzeichnung mit P 1 gekennzeichneten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sind mindestens 50 % der Fläche als Vegetationsfläche, anzulegen. Die Vegetationsflächen sind mit einer Vegetation aus Stauden, Gräsern oder Rasen (HM 51/ PA 13 und PA 311) zu bepflanzen.

Innerhalb der in der Planzeichnung mit P 2 gekennzeichneten Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung ist eine Baumhecke (BD51/ GH 4431) mit geringem Baumholz aus standortgerechten und einheimischen Arten zu entwickeln.

10.8 **Flächen zur Anpflanzung/ zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Erhalt/ zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Grünstrukturen soweit möglich zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

10.9 **Baumstandorte**

Die in der Planzeichnung zum Anpflanzen festgesetzten Bäume können um bis zu 5 m verschoben werden.

10.10 **Zweckfremde Nutzungen**

Die Errichtung von Heizzentralen und Trafostationen innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie der festgesetzten öffentlichen und privaten Grünfläche ist nicht zulässig.

11. **Höhenlage des Geländes**

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird festgesetzt:

- 11.1 Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (NHN) (HST 160) - Deutsches Höhennetz von 1992.

- 11.2 Die im Plan innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ eingetragenen geplanten Straßenhöhenpunkte setzen die Höhenlage der Straße fest.

Die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen zu Aufschüttungen und Abgrabungen gemäß BauO NRW bleiben von der Festsetzung unberührt. Sie sind auf die neuen Geländehöhen anzuwenden.

Die im Bebauungsplan festgesetzten neuen Geländehöhen sind maßgeblich für die Abstandsflächenberechnung nach § 6 BauO NRW und die Bestimmung der Vollgeschosse nach § 2 Abs. 5 BauO NRW.

B Gestalterische Festsetzungen

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

1. Einfriedungen

- 1.1 Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 sind Einfriedungen von Vorgärten nicht zulässig.

Vorgärten werden definiert als derjenige Bereich zwischen erschließender Verkehrsfläche bzw. erschließender Zuwegung und der hierzu parallel verlaufenden vorderen Gebäudefront.

- 1.2 Im Übrigen sind Grundstückseinfriedungen im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 nur in Form von Draht- oder Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von 1,20 m über der Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 4 BauO NRW 2018 und von standortgerechten Laubgehölzhecken (BD4/ GH422), bis zu einer Höhe von 1,80 m über der Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 4 BauO NRW 2018 zulässig. Eine Kombination aus Zäunen und Hecken ist zulässig.
- 1.3 Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen zu der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Form von Draht- oder Stabgitterzäunen mit einer Höhe von mindestens 1,6 m über der Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 4 BauO NRW 2018 zu errichten.
- 1.4 Innerhalb der mit ① gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind zusätzlich Einfriedungen von Außenbereichen in Form von Mauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m über der Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 4 BauO NRW 2018 zulässig.

Zur Erläuterung der vorgenannten Kürzel – siehe Hinweis Nr. 11.

2. Dachformen

Die zulässigen Dachformen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 sind der Planzeichnung zu entnehmen. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5 Grad gelten als Flachdächer.

3. Satellitenschüsseln und Mobilfunkanlagen

- 3.1 Parabolantennen für den Satellitenrundfunkempfang sind nur auf den Dachflächen zulässig.
- 3.2 Mobilfunksendemasten und –anlagen sind auf den Dachflächen nicht zulässig.

4. Standorte für Abfallsammelbehälter und Wertstofftonnen

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1.1, WA 1.2 und WA 2 sind die Abstellplätze für Abfallsammelbehälter und Wertstofftonnen einzuhausen (Müllboxen) oder durch Laubgehölzschnithecken (BD4/ GH422), z. B. Hainbuche (*Carpinus betulus*), in einer Höhe von mindestens 1,60 m über der Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 4 BauO 2018 NRW einzufassen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Standorte von Behältern für Hausabfälle und Wertstofftonnen, die als Unterflureinheit errichtet werden.

5. Nebengebäude

Nebengebäude im Sinne der § 14 BauNVO und § 2 Abs. 2 BauO NRW 2018 (Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne der BauO NRW sind) dürfen nur mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis max. 10 Grad Dachneigung errichtet werden. Die Wandhöhe darf an keiner Stelle mehr als 3,00 m betragen.

C Nachrichtliche Übernahme

Gemäß § 9 Absatz 6 BauGB werden folgende Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

Wasserschutz

Die auf der Grundlage des § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch Verordnung festgesetzte Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Köln Volkhoven/ Weiler.

D Rechtsgrundlagen

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58).
4. Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW 2018 S. 421).
5. Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung.

E Hinweise

1. Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Gemäß des Kooperativen Baulandmodells der Stadt Köln in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2017 sind die Planbegünstigten verpflichtet, 30 % der Geschossfläche der Mehrfamilienwohneinheiten im öffentlich geförderten Segment gemäß der jeweils aktuellen Wohnraumförderrichtlinie des Landes NRW zu errichten.

2. Lärmvorbelastung

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen (Straßen-, Schienen- und Flugverkehr) vorbelastet.

3. Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die Untere Wasserbehörde bei der Stadt Köln einzuschalten.

4. Denkmalschutz

Im Plangebiet wurden im Rahmen einer archäologischen Prospektion eine eisenzeitliche Siedlung mit zugehörigen Gräben sowie römische und mittelalterliche Befunde nachgewiesen, die im Vorlauf von Erschließungsmaßnahmen und Neubebauung archäologisch untersucht, dokumentiert und geborgen worden sind.

Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen die Archäologische Bodendenkmalpflege bei der Stadt Köln einzuschalten.

5. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern/ Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Bauarbeiten (circa 6 Wochen) ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf unter der Benennung des Aktenzeichens 22.5-3-5315000-11/19/ sowie der Bebauungsplan-Nummer einzuschalten.

6. Artenschutz

Laut Artenschutzprüfung (Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Haan, 26.07.2019) ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG.

Gemäß § 39 Abs. 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 Pflegeschritte 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 und Fledermausquartieren zu suchen und bei deren Auffinden die Rodungstätigkeit sofort einzustellen.

7. Alleen-Kataster

Die Bäume entlang der Mercator Straße im nordöstlichen Teil des Plangebietes werden im Alleen-Kataster des LANUV (Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen) aufgeführt. Gemäß § 41 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) NRW stehen sie somit als Ganzes unter Schutz unabhängig von dem

nach der Baumschutzsatzung vorgegebenen Stammumfang für satzungs- bzw. nicht satzungsgeschützten Bäume.

8. **Externe Ausgleichsmaßnahme**

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

Auf den städtischen Grundstück Gemarkung Worringen, Flur 43, Teilstück aus Flurstück 181 wird folgende externe Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe im Plangebiet hergestellt:

Maßnahme eA1: Anlage einer extensiven Fettwiese - EA1/LW41111 - auf 32.485 m² des Flurstücks 181, Flur 43, Gemarkung Worringen.

Die Durchführung und Kostentragung der Maßnahme eA1 in Bezug auf die Eingriffe durch die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1.1, WA 1.2 und WA 2) sowie der Planstraßen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

9. **Trafostation**

Zur Sicherstellung der Stromversorgung sind im Plangebiet zwei Trafostationen erforderlich. Die genauen Standorte werden im Rahmen der späteren Abstimmung zur Verwirklichung der städtebaulichen Maßnahmen festgelegt (z. B. im Wege einer Planvereinbarung).

10. **DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendende Regelwerke**

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln, Plankammer, Zimmer 06.E 05, Stadthaus Deutz, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

11. **Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen**

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