

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nummer 67410/11 Arbeitstitel: Mertener Straße in Köln-Marienburg**

---

### **I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 - 3 BauGB**

#### **1. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung**

##### **1.1. Gliederung von Baugebieten (§ 1 Abs. 4 BauNVO)**

- a) Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO wird das Gewerbegebiet (GE) auf der Grundlage der Anlage 1 -Abstandsliste- zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 06. Juni 2007 (MBL. NRW 2007 S. 659) wie folgt gegliedert:

In den Zonen 1 - 2 sind nur Anlagen-/Betriebsarten der folgenden Abstandsklassen zulässig:

Zone 1: Abstandsklasse VII. Ausnahmsweise sind Anlagen-/ Betriebsarten der Abstandsklasse VI (Ifd. Nrn. 161 – 181) zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass deren Emissionen z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z. B. Verzicht auf Nachtarbeit) soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Diese Voraussetzungen sind im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachzuweisen.

Zone 2: Abstandsklasse VI – VII

Des Weiteren sind in den Zonen 1 bis 2 Anlagen-/Betriebsarten mit vergleichbarem Emissionsverhalten zulässig.

Darüber hinaus sind in den Zonen 1 bis 2 Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

- b) Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird das Gewerbegebiet (GE) wie folgt gegliedert:

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Lärmemissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, Ausgabe von Dezember 2006, Beuth Verlag GmbH, Berlin) weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Lärmemissionskontingente tags und nachts in dB

Teilflächen	$L_{EK}$ , tags	$L_{EK}$ , nachts
A	61 dB(A)	46 dB(A)
B	61 dB(A)	46 dB(A)
C	54 dB(A)	39 dB(A)
D	56 dB(A)	41 dB(A)
E	62 dB(A)	47 dB(A)

Die Teilflächen umfassen auch die nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die Maßnahmenfläche M2 ist nicht Teil der Kontingentflächen.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Lärmemissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingent in dB für den Richtungssektor

Richtungssektor	Winkel Anfang / Ende	Zusatzkontingent $L_{EK}$ tags / nachts
A	288 ° / 87 ° (↻ 159°)	5 / 5 dB(A)
B	288 ° / 277 ° (↻ 11°)	0 / 0 dB(A)
C	277 ° / 112 ° (↻ 165°)	3 / 3 dB(A)
D	87 ° / 112 ° (↻ 25°)	0 / 0 dB(A)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte im Richtungssektor  $k$   $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

Der Bezugspunkt für die Richtungssektoren ist durch folgende Koordinaten festgelegt: UTM-Koordinaten: X: 32U 356691.42 Y: 5640777.18.

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche des Betriebes (beurteilt nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA-Lärm- vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) in der Fassung der zum Satzungsbeschluss geltenden Fassung unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Die Festsetzung der o. g. Emissionskontingente berührt bis zu einer Änderungs- oder Neugenehmigung nicht die Genehmigungsinhalte bestehender gewerblicher Nutzungen.

### **1.2. Ausschluss von allgemein zulässigen Arten von Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)**

- a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Mischgebiet (MI) die allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO nicht zulässig.
- b) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) die allgemein zulässigen Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

### **1.3. Ausschluss von Ausnahmen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)**

- a) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- b) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im Mischgebiet (MI) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- c) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im Gewerbegebiet (GE) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### **1.4. Bestimmungen über die Art der Anlagen (§ 1 Abs. 9 und § 11 BauNVO)**

- a) Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Hiervon abweichend sind Verkaufsstellen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, die in unmittelbarem funktionalen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und diesen baulich untergeordnet sind. Die Stadt Köln geht davon aus, dass eine baulich untergeordnete Verkaufsfläche nicht mehr als 15 % der Geschossfläche ausmachen kann, jedoch nur bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup>.
- b) Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet (GE) Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches sind.
- c) Das Sondergebiet dient der Unterbringung von (öffentlich-rechtlichen) Rundfunkanstalten. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind im Sondergebiet (SO) -Rundfunkanstalten- folgende Nutzungen zulässig:
- Gebäude, Anlagen und Einrichtungen für die Vorbereitung, das Anbieten, die Herstellung, die Durchführung und die Verbreitung von Rundfunk (Rundfunkbetrieb),
  - Bürogebäude und Anlagen für Verwaltungen, die im Zusammenhang mit dem Rundfunkbetrieb stehen sowie
  - Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke, die im Zusammenhang mit dem Rundfunkbetrieb stehen.

Zulässig sind insbesondere auch Sende- und Konzertsäle, Lager-, Archiv- und Werkstattnutzungen sowie Einrichtungen zur Versorgung von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die im Zusammenhang mit dem Rundfunkbetrieb stehen.

#### **1.5. Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)**

- a) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO werden die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäude- bzw. Wandhöhen als Mindesthöhe, als Maximalhöhe und als zwingende Gebäudehöhe festgesetzt.
- Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Attika oder wenn keine Attika hergestellt wird die Oberkante des Gebäudes.
- b) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen - z. B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter - auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,0 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30% nicht übersteigen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des jeweiligen zugeordneten Geschosses zurücktreten.
- c) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO beträgt im Gewerbegebiet (GE) im Bereich der mit einem \* gekennzeichneten GH das höchstzulässige Maß der Überschreitungen abweichend von der vorstehenden Festsetzung für Treppenhäuser 3,0 m.
- d) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf innerhalb der südwestlichen, mit Baugrenzen umgrenzten Fläche innerhalb des Gewerbegebiets die festgesetzte maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlagen durch Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) um maximal 1,0 m in der Höhe auf maximal 80 % der jeweiligen Dachfläche

überschritten werden. Dabei umfasst der Dachflächenanteil von 80 % sowohl die zulässigen untergeordneten Bauteile oder bauliche Anlagen gemäß Ziffer 1.5 b sowie die PV-Anlagen dieser Ziffer. Die PV-Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten.

- e) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf im Sondergebiet (SO) die festgesetzte zwingende Gebäudehöhe von 133,9 m ü. NHN durch untergeordnete und/ oder konstruktiv erforderliche Bauteile bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 147,3 m ü. NHN überschritten werden.
- f) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf im Sondergebiet (SO) die festgesetzte zwingende Gebäudehöhe von 147,3 m ü. NHN durch Sende- und Empfangsantennen sowie Blitzableiter bis zu einer maximalen Höhe von 166,5 m ü. NHN überschritten werden.
- g) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO dürfen im Mischgebiet (MI) die Wände, für die eine Wandhöhe als Mindestmaß festgesetzt ist, in den oberen zwei Vollgeschossen max. um 3,0 m von der geplanten Außenfassade der darunter liegenden Geschosse zurückspringen.
- h) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird von der zwingenden Festsetzung der Vollgeschosse sowie von den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen folgende Ausnahme festgesetzt:

In einer Entfernung von bis zu 6 m in jede Richtung von den Gebäudeeinschnitten (Bereiche mit einer Vollgeschossfestsetzung, welche mit einem Sternchen (V\* bzw. VI\*) versehen sind) sind statt der zwingenden Festsetzung von VII Vollgeschossen V bzw. VI Vollgeschosse zulässig, wenn gleichzeitig im selben Maße in der anderen Richtung VII statt V bzw. VI Vollgeschosse errichtet werden. Wenn von Satz 2 Gebrauch gemacht wird, darf innerhalb der Gebäudeeinschnitte die festgesetzte maximale Gebäudehöhe im allgemeinen Wohngebiet um maximal 6,0 m und im Mischgebiet um maximal 3,5 m erhöht werden.

#### **1.6. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

- a) Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann im allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie im Mischgebiet (MI) die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.
- b) Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann im Gewerbegebiet (GE) sowie im Sondergebiet (SO) die zulässige Grundfläche 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. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB:**

##### ***Festsetzungen über die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)***

- a) Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird für die überbaubare Grundstücksfläche folgende Ausnahme festgesetzt:

Bei den Fassaden des allgemeinen Wohngebiets (WA) und des Mischgebiets (MI), welche in erster Reihe zur Planstraße A festgesetzt und in deren Richtung orientiert sind, sind bis zu maximal fünf vorspringende Gebäudeteile zulässig, welche auf einer Länge von je maximal 12,0 m die festgesetzte Baugrenze um maximal 1,0 m überschreiten dürfen. Die lichte Höhe zwischen der Geländeoberfläche und den vorspringenden Gebäudeteilen muss dabei mindestens 3,0 m betragen.

- b) Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird für die überbaubare Grundstücksfläche folgende Ausnahme festgesetzt:

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie im Mischgebiet (MI) dürfen Balkone die festgesetzten Baugrenzen in einer Tiefe von max. 1,6 m über max. 30 % der jeweils zugeordneten Fassadenlänge überschreiten. Abweichend von Satz 1 gilt für den Gebäuderiegel im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI), der an der Planstraße A liegt, einschließlich aller seiner Kopfgebäude Folgendes: Auf den nicht an der Planstraße A liegenden Seiten dürfen Balkone die festgesetzten Baugrenzen in einer Tiefe von max. 2,5 m über 40 % der jeweils zugeordneten Fassadenlänge überschreiten.

- c) Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird für die überbaubare Grundstücksfläche folgende Ausnahme festgesetzt:

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie im Mischgebiet (MI) dürfen Terrassen die festgesetzten Baugrenzen in einer Tiefe von max. 2,8 m über max. 40 % der jeweils zugeordneten Fassadenlänge überschreiten. Von der Festsetzung ausgenommen sind Dachterrassen.

- d) Gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 3 BauGB gilt die überbaubare Grundstücksfläche, welche das GFL überlagert, erst ab einer Höhe von 56,0 m ü. NHN.

**3. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB:**

***Festsetzungen über die vom Bauordnungsrecht abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen***

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2a BauGB beträgt im allgemeinen Wohngebiet, im Mischgebiet sowie im Sondergebiet das Maß der Tiefe der Abstandsfläche zur festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Bezeichnung Planstraße A 0,3 H.

**4. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:**

***Festsetzungen über die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten***

- a) Gemäß § 12 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie im Mischgebiet (MI) Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig. Stellplätze oberhalb der Geländeoberfläche sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie im Mischgebiet (MI) unzulässig.

- b) Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Tiefgaragen nur in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen (TG) oder innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Zufahrten zur Tiefgarage sind von dieser Festsetzung nicht betroffen.

Innerhalb der Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Lagerflächen, Abstellräume sowie Technik- und Nebenräume bis zu einer maximalen Fläche von 20 % der Tiefgaragenfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

**5. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB:**

***Festsetzungen über die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen***

- a) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind Telekommunikations- sowie sonstige Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen.

- b) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind neben öffentlichen unterirdischen Versorgungsleitungen auch private Versorgungsleitungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen zulässig.

**6. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:**

***Festsetzungen über die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft***

- a) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind sämtliche oberirdischen Stell- und Parkplätze innerhalb der Planstraßen A und B sowie des Gewerbegebiets (GE) und der Fläche für den Gemeinbedarf sowie sämtliche Zufahrten und Zuwegungen (ausgenommen der Tiefgaragenzufahrten) innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA), des Mischgebietes (MI) und der Fläche für den Gemeinbedarf mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasensteine, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, wasserdurchlässigen haufwerksporigen Betonsteinen, Versickerungspflaster, Drainasphalt, etc.).
- b) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden folgende Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, welche dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen sind:
- In der festgesetzten Fläche A1 das Anpflanzen von zwei klein- bis mittelkronigen Bäumen (GH742 / BF41) und einem mittel- bis großkronigen Baum (GH 742 / BF 41) als Baumgruppe, standorttypisch mit jungem Baumholz (BF 31/GH 741). Versiegelte Flächen sind rückzubauen.
  - In der festgesetzten Fläche A2 das Anpflanzen von fünf klein- bis mittelkronigen Bäumen (GH742 / BF41) und einem mittel- bis großkronigen Baum (GH 742 / BF 41) als Baumgruppe, standorttypisch mit jungem Baumholz (BF 31/GH 741). Ein Bestandsbaum ist zu erhalten. Versiegelte Flächen sind rückzubauen.
  - In der festgesetzten Fläche A3 das Anpflanzen von zwei klein- bis mittelkronigen Bäumen (GH742 / BF41) und Bildung einer Baumgruppe unter Einbeziehung von zwei Bestandsbäumen, standorttypisch mit jungem Baumholz (BF 31/GH 741). Versiegelte Flächen sind rückzubauen.
  - In der festgesetzten Fläche A4, welche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB auch als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt wird, die Anlage als Rasen- oder Wiesenfläche (LW41112 / EA31). Ausgenommen hiervon sind Erschließungsflächen. Des Weiteren werden in der Fläche A4 das Anpflanzen von 22 klein- bis mittelkronigen Bäumen (GH742 / BF41) und sieben mittel- bis großkronigen Bäumen (GH 742 / BF 41) als Baumgruppe, standorttypisch mit jungem Baumholz (BF 31 / GH 741) festgesetzt. Die Bestandsbäume sind zu erhalten. Von den klein- bis mittelkronigen Bäumen sind 14 Gehölze als Baumreihe umliegend der „Fläche für Gemeinbedarf“ in einem Abstand von maximal 3,0 m zur Grundstücksfläche der Gemeinbedarfsfläche und dabei in einem Abstand von mindestens 8,0 m zueinander zu pflanzen. Versiegelte Flächen sind rückzubauen.
  - In der festgesetzten Fläche A5, welche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB auch als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung „Parkanlage mit Überflutungsfläche“ festgesetzt wird, die Anlage als Rasenfläche (LW41112 / EA31). Innerhalb dieser Fläche ist ein Stauvolumen von mindestens 125 m<sup>3</sup> für Niederschläge bei Starkregenereignissen zu schaffen. Des Weiteren werden in der Fläche A5 das Anpflanzen von fünf klein- bis mittelkronigen Bäumen (GH742 / BF41) und zwei mittel- bis großkronigen Bäumen (GH 742 / BF 41) als Baumreihen, standorttypisch mit jungem Baumholz (BF 31/GH 741) festgesetzt.
  - In der festgesetzten Fläche A6 das Anpflanzen von fünf standortgerechten klein- bis mittelkronigen Bäumen (GH742 / BF41), die sich zu einer Streuobstwiese mit Hochstämmen (LW332) entwickeln. Die Gehölze sind eingestreut in einem Abstand von mindestens 6,0 m zueinander zu pflanzen. Ein Wurzelschutz vor Kaninchen- bzw. Wühlmausfraß ist herzustellen. Bei der

Artenauswahl müssen alte Obstsorten Verwendung finden. Die Arten sind der Sortenliste der Stadt Köln zu entnehmen.

- In der festgesetzten Fläche A7 das Anpflanzen von 22 klein- bis mittelkronigen (GH742 / BF41) standortgerechten Gehölzen, die sich zu einer Streuobstwiese mit Hochstämmen (LW332) entwickeln. Die Gehölze sind eingestreut in einem Abstand von mindestens 8,0 m zueinander zu pflanzen. Zu Grundstücksgrenzen ist ein Abstand von mindestens 4,0 m einzuhalten. Die bestehenden Böschungs- und Grünstrukturen der artenarmen Intensivfettwiese (LW41112) sind zu erhalten. Ein Wurzelschutz vor Kaninchen- bzw. Wühlmausfraß ist herzustellen. Bei der Artenauswahl müssen alte Obstsorten sowie Walnuss und Esskastanie Verwendung finden. Die Arten sind der Sortenliste der Stadt Köln zu entnehmen.
- In der festgesetzten Fläche A8 das Anpflanzen von sechs mittel- bis großkronigen (GH 742 / BF 41) und neun klein- bis mittelkronigen Gehölzen (GH 742 / BF 41). Ergänzend zu den Hochstämmen ist eine Unterpflanzung mit standortgerechten Sträuchern neu anzulegen. Die vorhandenen Baum- bzw. Gehölzgruppen (GH 722) innerhalb der Fläche sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen aus diesen Gruppen sind diese standortgerecht zu ersetzen und zu entwickeln. Die bestehende Teilfläche des Parkplatzes (VF2211) innerhalb der Fläche A8 ist rückzubauen.

**7. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB:**

***Festsetzungen über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen***

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA), des Mischgebietes (MI), des Gewerbegebietes (GE) und der Fläche für Gemeinbedarf Kita die folgenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt:

- Die mit GFL bezeichnete Fläche innerhalb des Gewerbegebietes (GE) ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gemäß Planeintrag zu belasten.
- Die mit GF 1 bezeichnete Fläche innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) und des Mischgebietes (MI) ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß Planeintrag zu belasten.
- Die mit GF 2 bezeichnete Fläche innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß Planeintrag zu belasten. Innerhalb der mit GF 2 gekennzeichneten Flächen sind oberirdische Nebenanlagen wie Kleinkinderspielflächen, eingehauste Müllstandorte und ähnliches auf einer Fläche von maximal 500 m<sup>2</sup> zulässig. Des Weiteren sind innerhalb dieser Fläche Baumpflanzungen zulässig. Darüber hinaus muss mindestens ein durchgehender Weg eine Breite von mindestens 5,5 m aufweisen.
- Die mit L bezeichnete Fläche innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf Kita ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gemäß Planeintrag zu belasten.

**8. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:**

***Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche***

- a) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen zu treffen. Grundlage

hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin).

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

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

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

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

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich bzw. niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin) an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

Hinweis: Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109:2018 beruhen auf der freien Schallausbreitung bei der aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Höhe.

- b) Bei Fenstern von Wohn- und Schlafräumen im allgemeinen Wohngebiet, die einen Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehrslärm von > 70 dB(A) tags oder > 60 dB(A) nachts vor der geplanten Fassade aufweisen, muss sichergestellt werden, dass die betroffene Wohnung auch über ein offenes Fenster eines schutzbedürftigen Raumes gemäß 3.16 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin) verfügt, vor dem die Beurteilungspegel aus Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts nicht überschreitet.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind als Schutz vor Gewerbelärm gemäß TA Lärm an den Fassaden des allgemeinen Wohngebiets (WA) sowie des

Mischgebiets (MI), die an den zur Planstraße A in erster Reihe gelegenen Baugrenzen oder parallel zu diesen errichtet werden sowie an den entlang des Raderberggürtels gekennzeichneten Fassaden, öffnenbare Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin) unzulässig. Des Weiteren sind innerhalb der mit VI-VII festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet als Schutz vor Gewerbelärm gemäß TA Lärm bei Gebäudeteilen, welche eine Höhe von 72,0 ü. NHN überschreiten, an allen Fassaden öffnenbare Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin) ebenfalls unzulässig. Vom Verbot des Satz 2 sind die Fassaden ausgenommen, die entlang der zum allgemeinen Wohngebiet gerichteten Baugrenzen oder parallel zu diesen errichtet werden, sowie die Fassade entlang des Raderberggürtels, die nicht mit „Nichtöffnbare Fenster“ gekennzeichnet ist.

- f) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind, falls in den Lärmschutzbebauungen 1 und 2 (als LSB 1 bzw. LSB 2 gekennzeichnet) entlang der Planstraße A Durchgänge vorgesehen werden, diese auf die Anzahl von insgesamt höchstens vier zu beschränken. Die Durchgänge sind dabei auf eine Breite von jeweils maximal 2,1 m und eine lichte Höhe von jeweils maximal 5,6 m zu beschränken. Die Durchgänge sind mit hochabsorbierenden Materialien zu verkleiden. Die Wände dieser Durchgänge sind mit einem rauen bzw. grobkörnigen Putz bzw. in Bezug auf die lärmschutztechnischen Eigenschaften gleichwertigen Materialien ab einer Höhe von 1,5 m zu versehen.
- g) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB muss die innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kita festgesetzte Lärmschutzwand eine zwingende Höhe von 51,2 m ü. NHN aufweisen. Die Lärmschutzwand muss dabei eine Schalldämmung von mindestens  $D_{LR}=25$  dB aufweisen und auf der zum Sondergebiet ausgerichteten Seite hoch absorbierend ( $D_{La} = 8$  dB) sein.

## 9.

### **§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB:**

***Festsetzungen für einzelne Flächen oder für ein Bebauungsplangebiet oder Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzungen oder Wald festgesetzten Flächen über***

#### ***a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,***

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind im Bebauungsplangebiet folgende Begrünerungsmaßnahmen durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen:

- In der festgesetzten Fläche M1 sind mindestens 30 % mit standorttypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu erhalten. In dieser Fläche ist eine Zufahrt mit einer Gesamtbreite von 6,0 m zulässig.
- In der festgesetzten Fläche M2 ist ein 5,0 m breiter Grünstreifen anzulegen. Angrenzend an die mit GFL bezeichnete Fläche muss die Breite abweichend vom vorstehenden Satz nur mindestens 3,5 m betragen. Zwei Ein- und Ausfahrtsbereiche mit einer Breite von jeweils maximal 10,0 m sind innerhalb des Grünstreifens zulässig. Außerdem ist im östlichen Bereich der Fläche eine Zuwegung für die Müllabfuhr von maximal 3,0 m Breite zulässig. Der Grünstreifen ist mit 16 mittel- bis großkronigen Bäumen (GH 742 / BF 41) als Baumreihe, standorttypisch mit jungem Baumholz (BF 31/GH 741), auszubilden. Die Gehölze sind in einem Abstand von mindestens 10 m zueinander zu pflanzen. Die vier Bestandsbäume (GH 722) innerhalb der neu anzulegenden Fläche sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die Fläche ist durchgehend mit einer Unterpflanzung auszubilden. Der zum öffentlichen Grünzug gelegene Bereich ist ergänzend dazu mit vier klein- bis mittelkronigen Gehölzen (GH 742 / BF 41) und einer Unterpflanzung mit standortgerechten Sträuchern neu anzulegen. Neben dem Rückbau der Parkplatzfläche (VF2211) sind drei vorhandene Fahrrad- und

Motorradunterstände ebenfalls rückzubauen. Die bestehende städtische Wasseruhr ist unter Beachtung der durchzuführenden Maßnahme zu sichern.

- Sämtliche Fassaden innerhalb der südwestlichen, mit Baugrenzen umgrenzten Fläche innerhalb des Gewerbegebiets sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Mit Ausnahme von notwendigen Öffnungen bzw. Lüftungseinrichtungen sind die Fassaden mit einer Kletterpflanze je 2 laufenden Metern Wand mit Selbstklimmern oder Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen. Bei Rank- und Schlingpflanzen ist eine Kletterhilfe vorzusehen.
- Im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) sind die in der Planzeichnung mit -Fassadenbegrünung- gekennzeichneten Fassaden mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Bei der mit A gekennzeichneten Fassadenbegrünung sind mindestens 20 %, bei der mit B mindestens 10 % und bei der mit C mindestens 5 % der Gesamtfassadenfläche (inkl. z. B. Fenster und Türen) zu begrünen. Unter Einhaltung der festgesetzten Anteile sind die Fassaden mit einer Kletterpflanze je 2 laufenden Metern Wand mit Selbstklimmern oder Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen. Bei Rank- und Schlingpflanzen ist eine Kletterhilfe vorzusehen.
- Die Flachdächer des obersten Vollgeschosses der Gebäude im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie im Mischgebiet (MI) sind mit Ausnahme der mit zwingend V und VI Vollgeschossen festgesetzten Bereiche mit einer extensiven Dachbegrünung DC1 / DC3 (NB6243 / NB6244) zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 10 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und technische Aufbauten, die auf maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche zulässig sind. Photovoltaik Elemente sind über der Dachbegrünung zulässig.
- Die Flachdächer der mit zwingend V Vollgeschossen festgesetzten Bereiche, die mit einer hochgestellten<sup>1</sup> gekennzeichnet sind, sind im Mischgebiet (MI) auf einer Mindestfläche von 60 m<sup>2</sup> sowie im allgemeinen Wohngebiet (WA) auf einer Mindestfläche von jeweils 45 m<sup>2</sup> mit einer intensiven Dachbegrünung mit Raseneinsaat, Gräsern (HH 7 / BR 132) Stauden und/oder Gehölzen (BB 1 / GH51) zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 30 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen.
- Die Begrünung des oberen Abschlusses der Tiefgaragen (TGa) und der unterirdischen Gebäudeteile, soweit diese nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden. Die Vegetationstragschicht ist mit einer mindestens 60 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich einer Filter- und Drainschicht auszubilden. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist die Vegetationstragschicht mit einer Stärke von mindestens 150 cm für Bäume 1. Ordnung sowie von mindestens 120 cm für Bäume 2. Ordnung auf einer Fläche von mindestens 5 x 5 m zu modellieren.
- Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) das Anpflanzen von insgesamt 31 klein- bis mittelkronigen Bäumen (GH 742 / BF 41) sowie sieben mittel- bis großkronigen Bäumen (GH 742 / BF 41).
- Im festgesetzten Mischgebiet (MI) das Anpflanzen von insgesamt zwei klein- bis mittelkronigen Bäumen (GH 742 / BF 41) sowie von einem mittel- bis großkronigen Baum (GH 742 / BF 41).
- In der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche das Anlegen der Freiflächen als Rasenfläche (LW 41112 / EA 31). Davon ausgenommen sind Spiel- und Erschließungsflächen.
- Im festgesetzten Gewerbegebiet bei einer Neuanlage von Stellplatzanlagen das Anpflanzen von einem mittel- bis großkronigen Straßenbaum (GH 742 / BF 41) je

acht Stellplätzen bzw. von einem klein- bis mittelkronigen Straßenbaum (GH 742 / BF 41) je vier Stellplätzen außerhalb von Garagen

- Innerhalb der Planstraße A das Anpflanzen von mindestens zwölf mittel- bis großkronigen Straßenbäumen (GH 742 / BF 41). Die Baumscheiben dürfen eine Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.
- Innerhalb der Planstraße B das Anpflanzen von insgesamt mindestens 20 mittel- bis großkronigen Straßenbäumen (GH 742 / BF 41) beidseits der zukünftigen Fahrbahn. Die Baumscheiben dürfen eine Mindestgröße von 6 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Des Weiteren sind innerhalb der Planstraße B nördlich der zukünftigen Fahrbahn mindestens 15 mittelkronige Bäume (GH 742 / BF 41) als Baumreihe mit einem Abstand von mindestens 8 m zueinander zu pflanzen. Die Pflanzflächen sind mit Scherrasen EA31 (LW41112) anzulegen. Wegebefläge innerhalb der Planstraße B sind mit Ausnahme der eigentlichen Fahrbahn wasserdurchlässig und befahrbar für Rettungsfahrzeuge herzustellen.
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind neun klein- bis mittelkronige Bäume (GH742 / BF41) in Reihen mit mindestens 8,0 m Abstand der Bäume zueinander zu pflanzen. Des Weiteren sind sieben großkronige Bäume (GH742 / BF41) zu pflanzen. Die innerhalb der festgesetzten Grünfläche bestehenden Gehölze sind wie die neu zu pflanzenden Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

**b) Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern;**

- Innerhalb der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche „Mertener Straße“ der Erhalt der bestehenden Straßenbäume (Schutz auch während der Bauzeit).
- Die in der Planzeichnung als „Baum zum Erhalt“ festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

**10. § 9 Abs. 2 BauGB:**

**Bedingte Festsetzung - Nutzungsaufnahme**

- a) Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Aufnahme der Wohnnutzung bzw. anderer schutzbedürftiger Nutzungen im mit „Gebäude mit Baureihenfolge - A“ gekennzeichneten Bereich erst zulässig ist, wenn die Lärmschutzbebauung 1 mit der festgesetzten Mindestwandhöhe und mit Fenstern und Türen errichtet ist.
- b) Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Aufnahme der Wohnnutzung bzw. anderer schutzbedürftiger Nutzungen im mit „Gebäude mit Baureihenfolge - B“ gekennzeichneten Bereich erst zulässig ist, wenn die Lärmschutzbebauungen 1 und 2 mit den festgesetzten Mindestwandhöhen und mit Fenstern und Türen errichtet sind.
- c) Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Aufnahme der Nutzung als Kindertagesstätte innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf erst zulässig ist, wenn die festgesetzte Lärmschutzwand innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf in der Länge entsprechend der Planzeichnung und in der Höhe und Qualität entsprechend der textlichen Festsetzung gemäß Ziffer 8 g) errichtet ist.

**11. § 9 Abs. 3 BauGB:**

**Festsetzung der Geländeoberfläche**

- a) Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die Höhe der Geländeoberfläche in der Planzeichnung festgesetzt. Zwischen den einzelnen Höhenpunkten ergeben sich die Höhen durch eine lineare Interpolation. Geringfügige Abweichungen sind zur Neigung des Geländes für die Oberflächenentwässerung zulässig. Darüber

hinaus sind Über- bzw. Unterschreitungen der festgesetzten Höhe der Geländeoberfläche bis zu 0,5 m durch Treppen- und Rampenanlagen sowie durch Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.

Des Weiteren dürfen in den Bereichen mit der festgesetzten Geländeoberfläche von 52,0 m ü. NHN private Gärten die festgesetzten Geländeoberflächen um maximal 0,6 m überschreiten.

Bei den mit OK\* festgesetzten Geländeoberflächen dürfen die festgesetzten Werte um maximal 0,3 m überschritten werden.

- b) Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird innerhalb des Plangebietes die Höhe der Planstraßen in der Planzeichnung festgesetzt. Die festgesetzten Höhen der Planstraße A und B (z. B. 50,0 m ü. NHN) dürfen im Zuge der Ausbauplanung um bis zu 0,3 m über- bzw. unterschritten werden.

## *II. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB*

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

### **1. Dachform / Dachneigung / Dachterrassen**

- a) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie im Mischgebiet (MI) sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5 Grad gelten als Flachdächer.
- b) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie im Mischgebiet (MI) sind Dachterrassen auf dem VII Vollgeschoss unzulässig.

### **2. Nicht-Vollgeschoss**

- a) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie im Mischgebiet (MI) sind Nicht-Vollgeschosse oberhalb des jeweils höchsten festgesetzten Vollgeschosses nicht zulässig.

### **3. Balkone**

- a) Bei den Fassaden des allgemeinen Wohngebiets sowie des Mischgebiets, welche in erster Reihe zur Planstraße A sowie in deren Richtung orientiert sind, sind Balkone nicht zulässig.

### **4. Vorgärten**

- a) Abstellplätze für Müllsammelbehälter sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) in Gestalt von Müllboxen einzuhausen oder mit standortgerechten Hecken zu umpflanzen. Die so gestalteten Anlagen können in die Grundstückseinfriedungen integriert werden. Ebenso sind Unterflurcontainer zulässig.

### **5. Einfriedungen**

- a) Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie im Mischgebiet (MI) sind den Erdgeschossen zur privaten Nutzung zugeordnete Gärten gegenüber gemeinschaftlich genutzten Flächen und Planstraße B einzufrieden, als Einfriedung zulässig sind standortgerechte Hecken und Mauern. Zusätzlich sind Zäune bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m von Gartenniveau zulässig. Zäune müssen in der Hecke positioniert sein, so dass die Hecke die Zäune beidseitig begrünt.

- b) Begrünte Vorzonen gegenüber gemeinschaftlich genutzten Flächen und Planstraße A sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) sowie im Mischgebiet (MI) mit flächigen Pflanzungen einer Höhe von 0,6 m bis 1,5 m zu begrünen. Zusätzlich sind Großsträucher und kleinkronige Bäume zulässig.

#### **6. Satellitenempfangsanlagen / Mobilfunksendeanlagen**

- a) Parabolantennen für den Satellitenrundfunkempfang sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) nur auf den Dachflächen zulässig.
- b) Mobilfunksendemasten und -anlagen sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) auf den Dachflächen nicht zulässig.

### *III. Nachrichtliche Übernahme*

#### **1. Hochwasser Risikogebiet des Rheines**

Das Plangebiet liegt in Teilen (siehe Planzeichnung) im Hochwasser Risikogebiet des Rheines im Sinne des § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

### *IV. Hinweise*

#### **1. Rechtsfolgen**

Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

#### **2. Rechtsgrundlagen**

- a) Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- b) 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).
- c) Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- d) Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421).
- e) Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung.

#### **3. Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen**

Die verwendeten Kürzel innerhalb der Begrüpfungsfestsetzungen 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.

#### **4. DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendende Regelwerke**

DIN-Vorschriften sowie sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln Plankammer, Zimmer 06. E 05, Stadthaus

Deutz, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

## **5. Denkmalschutz**

Das Plangebiet liegt westlich der römischen Limesstraße Köln – Bonn – Mainz, die in der Trasse der Bonner Straße verläuft und als Bodendenkmal Nr. 434 in die Denkmalliste der Stadt Köln eingetragen ist.

Im Plangebiet haben in der Vergangenheit keine archäologischen Untersuchungen oder Vorermittlungen stattgefunden, so dass keine belastbaren Aussagen möglich sind. Die derzeitige Nutzung des Plangebietes lässt jedoch keine repräsentative archäologische Sachverhaltsermittlung auf dem Gelände zur Verbesserung des archäologischen Datenstandes zu. Der Untersuchungsbedarf wird seitens der Archäologischen Bodendenkmalpflege und- Denkmalschutzbehörde bis zur Realisierung zukünftiger Bauvorhaben im Plangebiet zurückgestellt.

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

## **6. Artenschutz**

- a) Laut Artenschutzprüfung des Kölner Büro für Faunistik, „Bebauungsplanverfahren Mertener Straße in Köln Marienburg, Artenschutzrechtliche Prüfung“ vom 12.12.2019 sowie der „Kontrolle auf Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten“ vom 20.10.2020 ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG.
- b) Bei der Umsetzung des Bebauungsplans müssen zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Ansiedlungen von Fledermäusen sowie zur Vermeidung der Vernichtung von Brutplätzen mit Jungvögeln oder Eiern an Bäumen und Gebäuden zeitliche Beschränkungen in der Brutzeit (März - September) bei der Baufeldfreimachung bzw. bei Abbrucharbeiten eingehalten werden. Alternativ ist innerhalb dieses Zeitraums vor den Tätigkeiten eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und ggf. geschützt werden können.

## **7. Höhensystem**

Sämtliche Höhenfestsetzungen des Bebauungsplanes beziehen sich auf Höhen über Normalhöhen-Null (NHN) im DHHN92 (Statuszahl 160).

## **8. Kampfmittel**

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen in Teilen des Plangebietes. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger). Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird zusätzlich seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Vor Aufnahme von Bauarbeiten (circa 6 Wochen) ist das Amt für öffentliche Ordnung, Gliederungsnummer 322/40 (allgemeine Ordnungsangelegenheiten) unter der Benen-

nung des Aktenzeichens 22.5-3-5315000-199/16/ sowie der Bebauungsplan-Nummer 67410/11 einzuschalten. Die Anfrage kann per E-Mail an [kampfmittel@stadt-koeln.de](mailto:kampfmittel@stadt-koeln.de) erfolgen.

**9. Lärmimmissionen**

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen aus Straßen-, Schienen und Flugverkehr vorbelastet. Ebenso besteht eine Vorbelastung durch Gewerbelärm.

**10. Starkregenereignis**

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

b) Innerhalb der öffentlichen Grünfläche A5 ist ein Stauvolumen von mindestens 125 m<sup>3</sup> für Niederschläge bei Starkregenereignissen zu schaffen.

**11. Wasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserwerks Hochkirchen. Die Wasserschutzzonverordnung ist zu beachten.

**12. Versickerung von Niederschlagswasser**

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht keine Pflicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

**13. Funkmessstation**

Die Bundesnetzagentur betreibt im Bereich der Frequenzverwaltung am Standort Bonner Straße in Köln eine Funkmessstation mit hochwertiger Empfangstechnik. Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung ist bei Errichtung von Photovoltaikanlagen eine Abstimmung mit der Bundesnetzagentur erforderlich.