

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Nummer 63457/03

Arbeitstitel: "Wohnbebauung Alsdorfer Straße in Köln-Braunsfeld/-Ehrenfeld"

I. Textliche Festsetzungen

1. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Art der baulichen Nutzung

- a) Gemäß § 4 BauNVO wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- b) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind alle im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- c) Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 ist im Allgemeinen Wohnbaugebiet (WA), innerhalb der mit A gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss ausschließlich eine Anlage für soziale Zwecke mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig.
- d) Gemäß § 12 Abs. 3a in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Maß der baulichen Nutzung

- a) Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO wird für die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) als oberer Bezugspunkt die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage bestimmt. Für die in Verbindung mit Baulinien und Baugrenzen ergänzend festgesetzten Wandhöhen (WH) wird als oberer Bezugspunkt die Oberkante des Abschlusses des jeweiligen Fassadenelementes (z. B. Attika) bestimmt.
- b) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen – z.B. Antennen, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Klimaanlage oder sonstige technischen Einrichtungen, Oberlichter, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und/oder Photovoltaik - auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 1,2 m für notwendige Absturzsicherungen und Geländer, ansonsten 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 zurücktreten. Von diesem Maß des Zurücktretens ausgenommen sind Absturzsicherungen, Fahrstuhlüberfahrten und Treppenhäuser.

2.1 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

- a) Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann im allgemeinen Wohngebietes (WA) die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- b) Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann im allgemeinen Wohngebietes (WA) die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche unterirdischer Garagen (GTGa) mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

**3. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB
Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

- a) Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt: Im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen bauliche Anlagen länger als 50 m sein.
- b) Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 1 BauGB sowie gemäß § 23 Abs. 3 Satz 1 BauGB werden Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Diese gelten ausschließlich oberirdisch.
- c) Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen folgende Ausnahmen festgesetzt:

Die festgesetzten Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen durch auskragende Balkone und notwendige Rettungswege (zum Beispiel Fluchtbalkone) bis zu einer Tiefe von maximal 2,3 Meter sowie durch Vordächer für Eingänge bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 Meter überschritten werden. Dabei dürfen auskragende Balkone in der Summe 40% der jeweiligen Gebäudeseite je Geschoss nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind nach Westen orientierte Fassaden. Hier ist eine Überschreitung durch auskragende Balkone in Summe von bis zu 50% der jeweiligen Gebäudeseite je Geschoss zulässig. Notwendige Fluchtbalkone sind hiervon ausgenommen.

Die festgesetzten Baugrenzen im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen durch Terrassen bis maximal 3,0 Meter überschritten werden. Bei der mit A gekennzeichneten überbaubaren Flächen (Kindertagesstätte) sind höhere Überschreitungen der festgesetzten Baugrenze von bis zu 6,0 Meter durch Terrassen zulässig.

**4. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB
Festsetzung über die vom Bauordnungsrecht abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

- a) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB kann zwischen den mit a1 gekennzeichneten Bereichen das Maß der Tiefe der Abstandsflächen durch auskragende Balkone $0,35 H$ betragen, mindestens jedoch 10,0 m.
- b) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB kann zwischen dem mit a2 gekennzeichneten Bereich das Maß der Tiefe der Abstandsfläche $0,3 H$ betragen, mindestens jedoch 4,5 m.

**5. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

- a) Gemäß § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB sind in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Gemeinschaftstiefgaragenflächen (GTGa) außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Treppenhäuser, Lager-, Abstell-, Technik- und sonstige Nebenräume sowie Stellplätze für Fahrräder bis zu einem Flächenanteil von insgesamt 20 % zulässig.
- b) Gemäß § 12 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) Kfz-Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche und innerhalb des mit GTGa gekennzeichneten Bereiches zulässig. Ausgenommen sind oberirdische Kfz-Stellplätze für Besucher sowie für die Kindertagesstätte (Hol- und Bringverkehre) in den mit "St" festgesetzten Flächen.
- c) Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen sowie auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Terrassen, private Kleinkinderspielplätze und Fahrradabstellanlagen.

**6. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Anschluss an die Verkehrsflächen**

Von der Planstraße sind Ein- und Ausfahrten zum allgemeinen Wohngebiet (WA) nur im gekennzeichneten Bereich zulässig.

Von der Alsdorfer Straße sind ausschließlich Einfahrten und nur in dem gekennzeichneten Bereich zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind Radfahrende sowie Rettungsfahrzeuge.

**7. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Versorgungsleitungen**

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

**8. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) die folgenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt:

- Die mit G bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Die mit GF1 bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- Die mit GF2 bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

**9. § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
Verwendungseinschränkung bestimmter luftverunreinigender Stoffe zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB wird festgesetzt, dass in Verbrennungsanlagen, die neu errichtet werden, erweitert oder umgebaut werden, feste Brennstoffe, Öl sowie Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden dürfen. Ausgenommen hiervon ist die Verwendung von Holzpellets zu Heizzwecken. Die vorgenannte Festsetzung gilt nicht, wenn Wohnungen einzelne Räume mit Feuerstätten (beispielsweise Kaminöfen) zusätzlich beheizt werden.

**10. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

a) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereich (LPB) an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 - Beuth Verlag GmbH, Berlin). Im gesamten Planbereich wird der Lärmpegelbereich III dargestellt.

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 ^a

^a 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 oder maßgeblicher Außenlärmpegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

- b) 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.
- c) Ab einer Höhe von 56,90 m ü. NHN (2. Obergeschoss) sind an der südlichen Fassade der mit A gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche, offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin) nur zulässig, wenn ihnen sogenannte "kalte Wintergärten" (verglaste Balkone) oder gleichwertige Maßnahmen (z. B. vorgehängte Fassaden, verglaste Laubengänge, Prallscheiben), die nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, vorgelagert sind. Die „kalten Wintergärten“ beziehungsweise sonstige gleichwertige Maßnahmen sind so zu errichten, dass der Immissionsrichtwert der TA-Lärm von 55 dB(A) tags (06:00 – 22:00 Uhr) und 40 dB(A) nachts (22:00 – 06:00 Uhr) am Immissionsort, das heißt 0,5 Meter außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters eingehalten wird.
- d) Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

11. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind im Bebauungsplangebiet folgende Begrünungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten:

Zur Erläuterung der nachgenannten Kürzel– siehe Hinweis Nummer 8

- a) Die Flachdächer des obersten Dachabschlusses der Gebäude im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) sind mit einer extensiven Dachbegrünung DC1/DC3 (NB6243 / NB6244) zu bepflanzen. Die Vegetationsschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon ist die mit einer Baulinie und einer zwingenden Wandhöhe von 52,25 m ü. NHN festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche, Dachterrassen und technische Aufbauten, die auf maximal 30 % der Dachfläche zulässig sind. Photovoltaikmodule sind über der Dachbegrünung zulässig.

Zur Bestimmung der maximal zulässigen Neigung des Flachdachs – siehe gestalterische Festsetzungen Nr. 1

- b) Der obere Abschluss der Gesamttiefgaragenfläche (GTGa), soweit diese nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, sind zu

begrünen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer mindestens 60 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich Filter- und Drainschicht auszubilden.

- c) Für Pflanzungen von Bäumen auf den Gemeinsamtiefgaragendecken ist die Stärke der Bodensubstratschicht mit mindestens 120 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht auszubilden. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 25 m³ betragen.
- d) Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, mit Gräsern HH7 (BR132), Stauden und / oder Sträuchern BB1 (GH51) zu begrünen.
- e) Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind mindestens 16 Einzelbäume (BF31/GH741 oder BF41/GH742) zu pflanzen. Die Baumstandorte können um bis zu maximal 5,0 m verschoben werden.

II. Gestalterische Festsetzungen

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

1. Dachform / Dachneigung / Dachaufbauten

- a) Für Wohngebäude sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5 Grad gelten als Flachdächer.
- b) Überschreiten Dachaufbauten wie zum Beispiel Antennen, Lüftungs- und Kühlanlagen oder Sicherungssysteme für Wartungsarbeiten die festgesetzte Gebäudehöhe, sind diese Dachaufbauten mit umlaufenden, senkrechten Sichtschutzelementen zu versehen.
- c) Sonnenkollektoren und Solarzellen auf Flachdächern müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenkanten zurücktreten

2. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen sind nur als standortgerechte Hecken sowie als Draht- oder Stabgitterzäune mit hinterpflanzten Hecken mit einer Höhe von jeweils bis zu 1,2 m über der Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 4 BauO NRW 2018 zulässig. Bei Kindergärten oder Kindertagesstätten sind höhere Einfriedungen von bis zu maximal 2,0 m zulässig.

Für Zugänge bzw. Zufahrten dürfen die Heckenpflanzungen unterbrochen werden.

Ausgenommen hiervon sind Grundstückseinfriedungen entlang der benachbarten Flurstücke Nummer 548, 718, 1733, 1735, 1737, 1739, 1741 und 1743 und 3469/202, Flur 68 der Gemarkung Müngersdorf. Hier sind Einfriedungen als Mauer bis zu einer Höhe von bis zu 2,0 m über der Geländeoberfläche zulässig.

3. Satellitenempfangsanlagen / Mobilfunksendeanlagen

Parabolantennen für den Satellitenrundfunkempfang sind nur auf den Dachflächen des obersten Geschosses der Gebäude zulässig.

III. Kennzeichnungen

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB werden folgende Flächen im Bebauungsplan gekennzeichnet:

- Die Altablagerung Nummer 304 114 „Aldorfer Str. ohne Nr.“. In dem Bereich liegen keine umwelthygienischen Untersuchungen vor. Es besteht in Bezug auf die Altablagerungsfläche 304114 lediglich ein Verdachtsmoment.
- Die Altlasten Nummer 401 427 „Aldorfer Str. 17, u.a. VEP-Gebiet“. Der Boden ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche mit Mineralölkohlenstoffen, polychlorierten Biphenylen (PCB), Schwermetallen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) belastet.
- Die Altlasten Nummer 40102 "Öllinse Braunsfeld". Es handelt sich um die Restbelastung einer Mineralölkohlenwasserstoff-Verunreinigung (MKW). Der hiervon abgeleitete Grundwasserschaden wird im Kataster unter der Nummer 27_19:0011 geführt (Hinweis Nr. 11).

Zur gefahrlosen Nutzung des gekennzeichneten Areals sind Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Die ordnungsgemäße Sanierung sowie die Entsorgung des Bodenmaterials sind unter fachgutachterlicher Aufsicht und unter Beteiligung der Stadt Köln, Umwelt- und Verbraucherschutzamt, durchzuführen.

Die großflächigen Sanierungs- und Bodenaushubmaßnahmen mit anschließender Überbauung der Fläche stellen im Sinne von § 2 Abs. 7 Satz 2 BBodSchG eine Sicherungsmaßnahme dar.

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

Es gelten:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421).
- Jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung

3. Lärmimmissionen

Das Plangebiet ist durch die Gewerbe-, Verkehrs- und Schienenlärm vorbelastet.

4. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern/ Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Bauarbeiten (circa 6 Wochen) ist das Amt für öffentliche Ordnung, Gliederungsnummer 322/40 (allgemeine Ordnungsangelegenheiten) unter der Benennung des Aktenzeichens 22.5-3-5315000-622/21 sowie der Bebauungsplan-Nummer einzuschalten. Die Anfrage kann per E-Mail an [Fehler! Hyperlink-Referenz ungültig.](#) erfolgen.

5. Straßenprofil

Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsfläche ist nur zur Information dargestellt.

6. Artenschutz

- a) Laut Artenschutzprüfung (Kölner Büro für Faunistik, Dezember 2020, Artenschutzprüfung "Wohnbebauung Alsdorfer Straße in Köln-Braunsfeld/Ehrenfeld") ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wenn die unten genannten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V4 durchgeführt werden.
- b) Baubedingte Eingriffe in Gehölze sind generell zu vermeiden beziehungsweise auf das zwingend Notwendige zu beschränken (V1).
- c) 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 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 Naturschutzbehörde der Stadt Köln durch eine Fachgutachterin/ einen Fachgutachter nach besetzten Nestern und Fledermausquartieren zu suchen und bei deren Auffinden die Rodungstätigkeit sofort einzustellen. (V2).

- d) Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die erforderlichen Rückbau-/Abrissmaßnahmen außerhalb der Hauptbrutzeiten vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres der im Plangebiet brütenden Vogelarten auszuführen (V3).

Sind innerhalb dieses Zeitraumes Abrissarbeiten erforderlich, ist vor deren Aufnahme in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Köln durch eine Fachgutachterin/ einen Fachgutachter sicherzustellen, dass es nicht zu einer Gefährdung von Vogelbruten kommt.

- e) Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die erforderlichen Rückbau-/Abrissarbeiten an Gebäuden beziehungsweise Gebäudeteilen, die Quartiersmöglichkeiten für Fledermäuse aufweisen, vom 1. November bis 28. Februar durchzuführen (V4).

Sind innerhalb dieses Zeitraumes Abrissarbeiten erforderlich, sind unmittelbar vor Durchführung der Arbeiten in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Köln durch eine Fachgutachterin/ einen Fachgutachter die Gebäude auf Fledermausbesatz zu untersuchen.

7. Baumschutzsatzung

- a) Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung – BSchS) vom 01. August 2011 (Amtsblatt Nummer 34 vom 17. August 2011):
- b) Gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung – BSchS) vom 01. August 2011 (Amtsblatt Nummer 34 vom 17. August 2011) sind Ersatzpflanzungen beziehungsweise Ersatzgeldzahlungen für im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällende Bäume zu leisten, soweit diese Bäume nicht bereits im Bebauungsplanverfahren bei der Bewertung und Bilanzierung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt wurden.
- c) Die Pflanzung der festgesetzten Bäume nach Nummer 11 Ziffer e) ist auf den Ausgleich (Ersatzpflanzung) für die Fällung des unter die Baumschutzsatzung der Stadt Köln fallenden Baumes auf dem Flurstück Nummer 716, Flur 68, Gemarkung Müngersdorf anrechenbar.

8. Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen

Die verwendeten Kürzel innerhalb der Begrüfungsfestsetzungen 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 Begrüfungsmaßnahmen der Stadt Köln formuliert.

9. DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendende Regelwerke

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

10. Bodenschutz

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

11. Grundwasserschaden

Für das Plangebiet liegen im Altlastenkataster der Stadt Köln Erkenntnisse über einen großflächigen Grundwasserschaden (Nr. 27_19_0011) durch MKW-Verunreinigungen vor. Hierzu hat das Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln als Untere Umweltschutzbehörde eine Allgemeinverfügung zur Untersagung der erlaubnisfreien Benutzung des Grundwassers erlassen. Diese ist zu berücksichtigen.

12. Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Gemäß des Kooperativen Baulandmodells der Stadt Köln in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2017 ist der Planbegünstigte/ sind die Planbegünstigten verpflichtet, 30 % der Geschossfläche Wohnen im öffentlich geförderten Segment gemäß der jeweils aktuellen Wohnraumförderrichtlinie des Landes NRW zu errichten.