Stadt Köln

Anlage 5

Bebauungsplan-Entwurf Nummer 59569/05 (Ausschnitt Blatt 2)

Arbeitstitel: Südlich Baptiststraße in Köln-Roggendorf/ Thenhoven

I. Textliche Festsetzungen

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

1.1 Ausschluss von Ausnahmen oder deren Umwandlung in allgemeine Zulässigkeit

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen sowie Gartenbaubetriebe nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann im allgemeinen Wohngebiet (WA) die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche 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 Grundflächenzahl von 0,8, überschritten werden.

2. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB:
Festsetzungen über die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

2.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

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

a) Die Baugrenzen der III-geschossigen Bebauung im allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen durch Vordächer und untergeordnete, oberirdische Bauteile bis max. 2,00 m überschritten werden.

b) In Verbindung mit § 16 Abs. 5 BauNVO sind Tiefgaragen in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA 1.2, WA 1.3 und WA 2.1 bis WA 2.3 auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen, jedoch nur innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB hierfür festgesetzten Bereiche (TGa) zulässig.

3. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB:
Festsetzungen über die Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen nur in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sind Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Bereiche (Einfahrt TGa) zulässig.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO sind Nebenanlagen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen sowie auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Kleinkinderspielplätze, Fahrradabstellanlagen, Gartenboxen, Abfallsammelbehälter, Treppenanlagen für Keller, Be- und Entlüftungsanlagen, Treppen der Tiefgarage.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen zur Versorgung des Wohngebiets mit Wärme und elektrischem Strom nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

4. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB:
Festsetzungen über die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

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

5. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB:
Festsetzungen über die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden im Plangebiet folgende interne Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt:

a) Maßnahme A1: Auf der als A1 gekennzeichneten Fläche sind auf der südlichen Hälfte der Fläche Sträucher BB1 (GH51) sowie 15 Bäume BF31 (GH741) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Nordosten an der Grenze zu der als Stellplatzfläche festgesetzten Fläche sind weitere 4 Bäume BF31 (GH741) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Auf der nördlichen Hälfte der Fläche ist eine mäßig bis trockene Glatthaferwiese EA1 (LW41111, Regio-Saatgut) anzupflanzen und dauerhaft durch extensive Pflege zu erhalten.

b) Maßnahme A2: Auf den mit A2 gekennzeichneten Flächen ist entlang ihrer Ränder auf jeweils 30 % der Fläche eine Baumhecke aus standortgerechten Heckenpflanzen – BD51 (GH4431) und auf der verbleibenden 70 % der Fläche eine Glatthaferwiese – EA1 (LW41111, Regio-Saatgut) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

c) Maßnahme A3: Innerhalb der Straßenverkehrsflächen sind 82 mittel- bis großkronige Laubbäume BF41 (GH742) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumscheiben innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Mindestgröße von 6 m² nicht unterschreiten und sind zu begrünen.

6. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB:
Festsetzungen über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit, eines Erschließungsträgers oder eines beschränkten Personenkreises zu belastenden Flächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden folgende Festsetzungen getroffen:

a) Die mit G 1 bis G 6 bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß Planeintrag zu belasten.

b) Die mit G 7 bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Müllabfuhr gemäß Planeintrag zu belasten.

c) Die mit GF 1 und GF 2 bezeichneten Flächen sind mit einem Geh, Fahrradfahr- und Fahrrecht zugunsten der Müllabfuhr gemäß Planeintrag zu belasten.

d) Die mit GFL 1 bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie einem Geh- und Fahrrecht für die Pflege- und Wartung der öffentlichen Grünfläche für die Stadt Köln gemäß Planeintrag zu belasten.

e) Die mit GFL 2 bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger und einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gemäß Planeintrag zu belasten.

f) Die mit L 1 bis L 6 bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der privaten Ver- und Entsorgungsträger gemäß Planeintrag zu belasten.

7. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB:
Festsetzungen über die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen und ihre Nutzung, die Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, wobei die Vorgaben des Immissionsschutzrechtes unberührt bleiben

Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) an Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 (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
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 ein niedrigerer Lärmpegelbereich bzw. niedrigere maßgebliche Außenlärmpegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

Durchgesteckte Wohnungen
Entlang der Ostfassaden des WA 2.3 liegen die Beurteilungspegel aus dem Schienenverkehr oberhalb der kritischen Werte von 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts. Werden hier Fenster von Aufenthalts- und Schlafräumen geplant, muss sichergestellt werden, dass das Prinzip der durchgesteckten Wohnungen mit mindestens einem Schlaf- oder Aufenthaltsraum an der lärmabgewandten Seite sichergestellt wird. Kann in einem Einzelfall ein durchgesteckter Grundriss nicht umgesetzt werden, ist durch bauliche Maßnahmen (z. B. Verglasung des Freisitzes) sicherzustellen, dass vor einem Aufenthalts- oder Schlafraum die gleichen oder niedrigere Pegel wie auf der lärmabgewandten Fassade erreicht werden.

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.

Balkone und Loggien
Für Balkone und Loggien, die einen Gesamtbeurteilungspegel aus dem Verkehr (Straßen-, Schienen- und Luftverkehr) > 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 Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite eine Terrasse, ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

Unzulässigkeit von Wohnnutzung bis zum Eintritt eines bestimmten Umstandes
Gemäß § 9 Abs. 2 Satz Nr. 2 BauGB ist die Nutzung des allgemeinen Wohngebietes WA 1.1 bis WA 1.4 sowie WA 2.1 bis WA 2.2 zu Wohnzwecken erst dann zulässig, wenn die entlang der Planstraße 4 festgesetzte zwei- bis dreigeschossige Bebauung mit Satteldach im allgemeinen Wohngebiet WA 2.3 bereits mit einer zur Bahntrasse geschlossenen Fassade (mit allen Außentüren und -fenstern) errichtet ist.

8. § 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 das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

a) Innerhalb der zentralen als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche (Spielplatz / Parkanlage) sind insgesamt 12 Bäume BF41 (GH742) und Sträucher BB1 (GH51) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

b) Innerhalb der -südlich der Planstraße 5 liegenden- als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche (Parkanlage) sind insgesamt 30 Bäume BF31 (GH741) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

c) Innerhalb der -an der östlichen Geltungsbereichsgrenze liegenden- als Stellplatzfläche festgesetzten privaten Fläche sind 12 Bäume BF31 (GH741) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

d) Innerhalb der sonstigen privaten Flächen, die überwiegend als Stellplatzflächen festgesetzt werden, sind insgesamt 14 Bäume BF41 (GH742) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

e) Innerhalb der -an der östlichen Geltungsbereichsgrenze liegenden- als private Grünfläche festgesetzten Fläche sind 7 Bäume BF31 (GH741) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

f) Alle in der Planzeichnung festgesetzten Bäume können insbesondere aus verkehrstechnischen sowie aus ver- und entsorgungstechnischen Gründen um bis zu 5 m verschoben werden.

g) Die Bepflanzung der Grundstücksflächen, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, mit Gräsern, Raseneinsaat, Stauden und / oder Sträuchern BB 1 (GH 51).

h) Die Begrünung des oberen Abschlusses der Tiefgaragen (TGa) und / oder der unterirdischen Gebäudeteile, soweit diese nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden mit Raseneinsaat, Gräsern, Stauden, Wiese und / oder flachwurzeligen Gehölzen. Die Vegetationstragschicht ist auf mindestens 75 Prozent der Fläche mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 60 cm Tiefe zuzüglich einer Filter- und Drainschicht auszubilden. Auf den restlichen 25 Prozent der Fläche muss die Bodensubstratschicht mindestens 40 cm betragen.

i) Für Baumpflanzungen auf den festgesetzten Tiefgaragen mit der Stärke der Bodensubstratschicht von mindestens 1,20 m zuzüglich einer Filter- und Drainschicht zu erhöhen. Dies ist auch in Form einer Anhügelung möglich. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 25 m³ betragen.

j) Die extensive Dachbegrünung – DC 3 / DC 1 / DC4 (NB 6244 / NB 6243 / (NB6241) der Flachdächer von Garagen und Gebäuden zur Versorgung des Wohngebietes mit Wärme und elektrischem Strom im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA). Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen.

k) Die Fassadenbegrünung der geschlossenen Wandflächen von Gebäuden innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete WA 2.1, WA 2.2 und WA 2.3 mit Ausnahme von Lüftungseinrichtungen sowie von Wänden, soweit diese grenzständig zu Privatgrundstücken errichtet werden, mit einer Kletterpflanze je laufendem Meter Wand bei Selbstklimmern bzw. mit einer Kletterpflanze je 1,5 laufenden Metern Wand bei Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen. Bei Rank- und Schlingpflanzen ist eine Kletterhilfe vorzusehen.

II. Gestaltungsrechtliche 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 / Firstrichtung / Dachaufbauten
a) Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind die Dachformen und Dachneigungen einheitlich auszuführen

b) Dachgauben sind nur als Einzelgauben mit einer Breite von max. 10,00 m zulässig. Die Gesamtbreite aller Einzelgauben darf 2/3 der Gesamtbreite des Daches einschließlich des seitlichen Dachüberstandes nicht überschreiten. Von den Gebäudeabschlusswänden ist ein Abstand von mind. 0,80 m einzuhalten.

b) Sonnenkollektoren und Solarzellen müssen bei geneigten Dachflächen (> 5 Grad) mit denselben oder einer maximal 5 Grad abweichenden Neigung wie die Dachflächen errichtet werden.

2. Gebäudefassaden / Dacheindeckung
Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Dacheindeckungen zulässig.

3. Vorgärten
Die Vorgärten sind vollständig zu begrünen. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen, Terrassen, Zufahrten für Stellplätze und Garagen sowie Standflächen für Fahrräder und Abfallbehälter.

4. Standorte für Abfallsammelbehälter und Wertstofftonnen
Abstellplätze für Abfallsammelbehälter in Vorgärten und Wertstofftonnen sind in Gestalt von Abfallboxen einzuhausen oder mit standortgerechten Hecken zu umpflanzen. Die Höhe der Abfallboxen bzw. Hecken darf die Höhe von 1,70 m nicht überschreiten.

5. Befestigung von Wegen und Straßen
Die Befestigung der Zufahrten zu Garagen und Pkw-Stellplätzen sind teilversiegelt anzulegen. Zulässig sind Pflaster, Platten oder Natursteine ohne Fugenverguss, Rasen- und Splittfugenpflaster.

6. Einfriedungen
a) Einfriedungen von Vorgärten in den WA 1.1 bis WA 1.4 entlang öffentlicher Straßen sind nur in Gestalt von Schnitthecken – Artenauswahl gem. Pflanzliste der Stadt Köln - mit einer Höhe von maximal 1,20 m über der Geländeoberfläche gemäß § 2 Absatz 4 BauO NRW 2018 zulässig. Falls Belange der Feuerwehr dieser Festsetzung entgegenstehen, sind ausnahmsweise Bodendecker mit einer Höhe von maximal 40 cm zulässig. Die zusätzliche Errichtung von Zaunanlagen als Metallzäune hinter den anzupflanzenden Hecken (vom Straßenraum aus betrachtet) ist bis zu 1,20 m über der Geländeoberfläche gemäß § 2 Absatz 4 BauO NRW 2018 zulässig.

b) Einfriedungen von Vorgärten in den WA 2.1 bis WA 2.3 entlang öffentlicher Straßen sind nicht zulässig.

c) Die rückwärtigen Einfriedungen sind nur in Gestalt von Schnitthecken – Artenauswahl gem. Pflanzliste der Stadt Köln - mit einer Höhe von maximal 1,80 m über Geländeoberfläche gemäß § 2 Absatz 4 BauO NRW 2018 zulässig. Die zusätzliche Errichtung von Zaunanlagen als Metallzäune ist bis zu 1,20 m über Geländeoberfläche gemäß § 2 Absatz 4 BauO NRW 2018 zulässig.

d) Die seitlichen Einfriedungen sind nur in Gestalt von Schnitthecken – Artenauswahl gem. Pflanzliste der Stadt Köln - mit einer Höhe von maximal 1,20 m über Geländeoberfläche gemäß § 2 Absatz 4 BauO NRW 2018 zulässig. Die zusätzliche Errichtung von Zaunanlagen als Metallzäune ist bis zu 1,20 m über Geländeoberfläche gemäß § 2 Absatz 4 BauO NRW 2018 zulässig.

7. Stellplatzbegrünung
Für die innerhalb der festgesetzten Stellplatzfläche festgesetzten Kfz-Stellplätze ist je vier angefangene Kfz-Stellplätze ein hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum, BF 31 (GH 741) zu pflanzen. Die einzelnen Bäume sind auf der Stellplatzanlage in gleichmäßigen Abständen zu verteilen.

8. Satellitenempfangsanlagen / Mobilfunksendeanlagen
a) Parabolantennen für den Satellitenrundfunkempfang sind nur auf den Dachflächen in der Farbe des Dachsteines zulässig.

b) Mobilfunksendemasten und -anlagen sind auf den Dachflächen nicht zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB
1. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

1.1 Natur- und Landschaftsschutz
a) Das gemäß § 26 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) festgesetzte Landschaftsschutzgebiet L Nr. 2 „Pleischbachtal und Waldbereiche um das Wasserwerk Weiler".

b) Der gemäß § 39 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteil LB Nr. 6.04.

c) Die auf der Grundlage des § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch Verordnung festgesetzte Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Weiler.

IV. HINWEISE

1. **Rechtsgrundlagen**

a) Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. 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.

2. **Lärm- und Luftschadstoffimmissionen**
Das Plangebiet ist durch die Lärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs vorbelastet.

3. **Erschütterungen**
Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der zweigleisigen DB-Strecke Köln - Neuss. Demnach ist das Plangebiet durch Erschütterungen vorbelastet.

Die Anhaltswerte für Erschütterungsimmissionen nach DIN 4150-2 Erschütterungen im Bauwesen – Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden, Ausgabe Juni 1999, Beuth Verlag GmbH, Berlin), bzw. die Anforderungen an den sekundären Luftschall in Anlehnung an die 24. BImSchV werden im allgemeinen Wohngebiet WA 2.3 nicht eingehalten. Im Rahmen der Hochbauplanung sind durch bautechnische Maßnahmen (wie z. B. massive Gründung der 1. Baureihe und ggfls. elastische Lagerung des nördlichen Gebäudekörpers des WA 2.3) die Einhaltung der Anhaltswerte bzw. die Anforderungen an den sekundären Luftschall sicherzustellen. Ein Nachweis hierzu ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Von Maßnahmen kann abgesehen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren auf Nachweis die Einhaltung der Anhaltswerte bzw. die Anforderungen an den sekundären Luftschall ohne diese Maßnahmen oder mit anderen gleichwertigen Maßnahmen erreicht werden kann.

3. **Denkmalschutz**
a) Innerhalb des Plangebietes ist mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen die Archäologische Bodendenkmalpflege bei der Stadt Köln einzuschalten.
b) Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen.

5. **Versickerung von Niederschlagswasser**
Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Teilbereiche werden an den Regenwasserkanal angeschlossen. Da die Rahmenbedingungen für eine Versickerung innerhalb der Grundstücksfläche der Kindertageseinrichtung erschwert sind, wird dort auf eine Versickerung verzichtet. Das Niederschlagswasser der Planstraße 7 wird über eine straßenbegleitende Versickerungsmulde mit belebter Bodenzone versickert. Die Mulde wird kaskadenartig geplant, um die Höhenunterschiede der Straße auszugleichen. Bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die Untere Wasserbehörde bei der Stadt Köln einzuschalten.

6. **Straßenprofil**
Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt.

7. **Externe Ausgleichmaßnahmen**
Auf den städtischen Grundstücken in Gemarkung Rondorf-Land, Flur 41, Flurstücke 63, 64, 65 werden folgende externe Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den einzelnen Baugebieten hergestellt:

Maßnahme eA1 / Anlage einer Fläche auf 6.900 m² des Flurstücks 63, 64, 65, Flur 41, Gemarkung Rondorf-Land.

Die Durchführung und Kostentragung der Maßnahme eA1 werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

8. **Artenschutz**
Gemäß der Artenschutzprüfung des Umweltbüro Essen vom Februar 2020 ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wenn die nachfolgend aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG berücksichtigt werden:

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 einen Fachgutachter nach besetzten Nestern und Fledermausquartieren zu suchen und bei deren Auffinden die Rodungstätigkeit sofort einzustellen.

Als Ersatz für das entfallende Brutrevier der Feldlerche im Plangebiet ist in der Brutzeit vor der Baufeldräumung die unter Hinweise Punkt 7 genannte externe Ausgleichmaßname als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme anzulegen.

Als Ersatz für die entfallenden Brutreviere des Bluthänflings ist in der Brutzeit vor der Baufeldräumung ein Teil der Maßnahmenfläche A1 (siehe textliche Festsetzung Nr. 5.) gemäß dem „Landschaftspflegerischen Gestaltungsplan" 1:500 (wird noch erstellt) als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme anzulegen.

9. **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 Nr. 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 Nr. 34 vom 17. August 2011) sind Ersatzpflanzungen bzw. 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.

10. **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.

11. **DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendende Regelwerke**
DIN-Vorschriften, sonstige private Regelwerke sowie die Kölner Sortimentsliste, 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.

12. **Starkregenereignis**
Innerhalb der Fläche A1 ist ein Stauvolumen von mindestens 417 m³ für Niederschläge bei Starkregenereignissen zu schaffen.

13. **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.

14. **Bodenschutz**
Sollte im Rahmen künftiger Bauarbeiten optisch oder geruchlich verunreinigtes Bodenmaterial angetroffen werden, ist der Bauherr nach § 2 LBodSchG verpflichtet, dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt unverzüglich den Sachverhalt mitzuteilen. Es ist ein Gutachter zu benennen, der die notwendigen Untersuchungen durchführt und die Risiken beurteilt.

Die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BBodSchG) / der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sind einzuhalten.

Zur Vermeidung und Minderung von Bodenfunktionsbeeinträchtigungen ist die Bestellung einer bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) im Baugenehmigungsverfahren vorzusehen.