

## **Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Nr. 66509/10 Arbeitstitel: Simonskaul in Köln-Weidenpesch**

### **I - TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

##### **1.1. Festsetzungen über die Art der baulichen Nutzung**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen zulässig sind:

- |   |   |
|---|---|
| <b><u>Baugebiete</u></b><br><b><u>„Wohnen 1“ und „Wohnen 2“</u></b> | - <u>Wohnen,</u><br>- <u>Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben,</u><br>- <u>sonstige nicht störende Gewerbebetriebe</u>  |
| <b><u>Baugebiet</u></b><br><b><u>„Wohnen / Nws Gewerbe“</u></b>     | - <u>Wohnen,</u><br>- <u>Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben,</u><br>- <u>Büros,</u><br>- <u>der Versorgung des Gebietes dienende Läden,</u><br>- <u>nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe</u><br>- <u>Anlagen für soziale Zwecke.</u> |

##### **1.2. Bedingte Festsetzungen**

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist die Aufnahme der Wohnnutzung innerhalb des Baugebietes „Wohnen / Nws Gewerbe“ erst dann zulässig, wenn die Gebäude an der Neuser Straße (Ostseite des Baugebietes) sowie an der Planstraße 3 (Nordseite des Baugebietes) als Rohbauten einschließlich des Einbaus der Türen und Fenster jeweils in ihrer gesamten straßenseitigen Länge hergestellt sind.

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

###### **a) Gebäudehöhen**

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden für die Bebauung folgende Gebäudehöhen über Normalhöhen null (ü NHN) als Höchstgrenze bzw. zwingend festgesetzt:

- Für die I-vollgeschossige Bebauung mit der Signatur A: 49,4 m ü NHN zwingend
- Für die I-vollgeschossige Bebauung mit der Signatur B: 50,0 m ü NHN
- Für die I-vollgeschossige Bebauung mit der Signatur C: 51,7 m ü NHN zwingend
- Für die II-vollgeschossige Bebauung: 57,0 m ü NHN
- Für die III-vollgeschossige Bebauung: 60,0 m ü NHN

- Für die IV-vollgeschossige Bebauung im Baugebiet „Wohnen / Nws Gewerbe“: 62,0 m ü NHN
- Für die IV-vollgeschossige Bebauung in den Baugebieten „Wohnen 1“ und „Wohnen 2“: 63,0 m ü NHN
- Für die V-vollgeschossige Bebauung im Baugebiet „Wohnen / Nws Gewerbe“: 65,0 m ü NHN
- Für die V-vollgeschossige Bebauung in den Baugebieten „Wohnen 1“ und „Wohnen 2“: 66,5 m ü NHN
- Für die VI-vollgeschossige Bebauung im Baugebiet „Wohnen / Nws Gewerbe“: 68,0 m ü NHN
- Für die VI-vollgeschossige Bebauung in den Baugebieten „Wohnen 1“ und „Wohnen 2“: 69,0 m ü NHN

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden für die Bebauung folgende Gebäudehöhen als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt:

- Für die zwingende V-vollgeschossige Bebauung: 62,0 – 66,0 m ü NHN
- Für die zwingende VI-vollgeschossige Bebauung: 65,0 – 68,0 m ü NHN

Als oberer Bezugspunkt der Gebäude gilt die Oberkante der Attika bzw. der obere Abschluss der Gebäude.

#### **b) Dachaufbauten.**

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 2,00 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.

#### **1.4. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, wie folgt überschritten werden:

- Im Baugebiet „Wohnen 1“ bis zu einer GRZ von 0,75;
- Im Baugebiet „Wohnen 2“ bis zu einer GRZ von 0,80;
- Im Baugebiet „Wohnen / Nws Gewerbe“ bis zu einer GRZ von 0,85.

#### **2. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

**Festsetzungen über die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen**

##### **a) Bauweise**

Gemäß § 22 Abs. 4 Satz 1 BauNVO wird für das Baugebiet „Wohnen 1“ als abweichende Bauweise festgesetzt, dass die Länge der Gebäude bis zu 56,0 m betragen darf.

##### **b) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

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

- Vordächer, Balkone und Gesimse dürfen die festgesetzten Baugrenzen um ein Maß von maximal 2,0 m überschreiten.
- Ebenerdige Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen um ein Maß von maximal 4,0 m überschreiten.

### **c) Stellung der baulichen Anlagen**

Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fahrradabstellanlagen sowie eine Packstation. Die Packstation darf nur auf der in der Planzeichnung mit der Bezeichnung „Na“ eingetragenen Fläche errichtet werden. Die Grundfläche der Packstation wird auf max. 17 m<sup>2</sup> begrenzt.

## **3. § 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB Höhenlage baulicher Anlagen**

- a) Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die Höhe der Geländeoberfläche in den Baugebieten sowie die Ausbauhöhe der öffentlichen Verkehrsflächen in der Planzeichnung festgesetzt. Geringfügige Abweichungen sind zur Neigung des Geländes für die Oberflächenentwässerung zulässig. Darüber hinaus sind Über- bzw. Unterschreitungen der festgesetzten Höhe der Geländeoberfläche bis zu 0,50 m durch Treppen- und Rampenanlagen sowie durch Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.
- b) Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird im Baugebiet „Wohnen 2“ an dessen südöstlicher Ecke eine Absturzsicherung mit einer Höhe von 48,9 m ü. NHN festgesetzt. Die genaue Lage sowie Länge und Breite ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

## **4. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten**

- a) Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in der festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) zulässig.
- b) Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO sind oberirdische Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- c) Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO sind Garagen unterhalb der Geländeoberfläche nur innerhalb der Tiefgarage (TGa) zulässig.
- d) Innerhalb der Tiefgaragen (TGa) sind außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Lagerflächen, Technik- und Nebenräume, sowie Fahrradabstellplätze gemäß § 48 BauO NRW zulässig, soweit sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen.
- e) Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind mindestens 5 Car-Sharing-Plätze für ein stationsbasiertes Car-Sharing-System vorzuhalten, die jederzeit öffentlich zugänglich sein müssen.

**5. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
Ein- und Ausfahrtbereiche**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 wird festgesetzt, dass Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage zur Neusser Straße ausschließlich in dem als Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzten Bereich zulässig sind.

**6. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
Mit Gehrechten zu belastende Flächen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden innerhalb des Baugebietes „Wohnen 1“ die folgenden Gehrechte festgesetzt:

- Die mit „G 1“ bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß Planeintrag zu belasten. Innerhalb der festgesetzten Flächen ist eine Durchwegung für die Allgemeinheit in einer Breite von mindestens 3 m in Nord-Süd-Richtung zu gewährleisten. Die Flächen dürfen ansonsten mit Nebenanlagen und Bepflanzungen überstellt werden, soweit diese die Nutzbarkeit der vorgenannten Durchwegung nicht einschränken.
- Die mit „G 2“ festgesetzten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß Planeintrag zu belasten.

**7. § 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 <sub>a</sub> dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80 <sup>a</sup>
VII	>80 <sup>a</sup>

(<sup>a</sup>) Für maßgebliche Außenlärmpegel L<sub>a</sub>> 80 dB(A) 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 ein niedrigerer 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) Im Baugebiet „Wohnen / Nws Gewerbe“ sind zur Neusser Straße (Osten) sowie zur Planstraße 3 (Norden) hin orientierte, schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin) ) nur zulässig, wenn ihnen als Schallschutzvorrichtung sogenannte „kalte Wintergärten“ (verglaste Balkone) oder gleichwertige Maßnahmen (z. B. vorgehängte Fassaden, verglaste Laubengänge), die nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, vorgelagert sind. Die „kalten Wintergärten“ bzw. sonstige gleichwertige Maßnahmen sind so zu errichten, dass die Beurteilungspegel für den Gesamt-Verkehrslärm (Straßen-, Schienen- und Flugverkehrslärm) auf der Innenseite der jeweiligen Schutzvorrichtung 60 dB(A) tags (06:00 – 22:00 Uhr) und 50 dB(A) nachts (22:00 – 06:00 Uhr) nicht überschreiten.
- d) Für Balkone, Loggien und Terrassen, die einen Gesamtbeurteilungspegel aus dem Verkehr (Straßen-, Schienen- und Flugverkehr) > 62 dB(A) im Tagzeitraum (06:00 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, Loggien und Terrassen von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon, eine Loggia oder eine Terrasse errichtet wird.

## 8. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

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

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

##### **- M1: Begrünung der Freizeitanlage**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Freizeitanlage“ ist eine Rasenfläche EA 31 (LW 41112) auf mindesten 60 % der Gesamtfläche herzustellen. Von Satz 1 ausgenommen sind Flächen mit Freizeitgeräten, Wegen, Abfallbehältern, Bänken und technischen Aufbauten. Darüber hinaus sind auf der betreffenden Fläche mindestens drei großkronige Laubbäume BF 41 (GH 742) zu pflanzen. Bei der Pflanzung der Laubbäume ist jeweils über die Vorgabe des Qualitätsstandards hinaus bei der Herstellung der Pflanzgrube ein Bodenaustausch vorzunehmen und zwar mit einer Tiefe von 1,50 m und auf einer Grundfläche von 6 m<sup>2</sup>. In der Planzeichnung sind die Bäume nachrichtlich dargestellt.

- **M2: Pflanzung von Einzelbäumen**  
Innerhalb der Flächen A6 sind insgesamt mindestens 10 großkronige Laubbäume BF 41 (GH 742) zu pflanzen. Hierbei ist jeweils über die Vorgabe des Qualitätsstandards hinaus bei der Herstellung der Pflanzgrube ein Bodenaustausch vorzunehmen und zwar mit einer Tiefe von 1,50 m und auf einer Grundfläche von 6 m<sup>2</sup>. In der Planzeichnung sind die Bäume nachrichtlich dargestellt.
  
- **M3: Pflanzung von Einzelbäumen**  
Innerhalb der Flächen A1 sind insgesamt mindestens zwei großkronige Laubbäume BF 41 (GH 742) zu pflanzen. In der Planzeichnung sind die Bäume nachrichtlich dargestellt.
  
- **M4: Begrünung Kinderspielplatz (Parkanlage)**  
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ sind insgesamt mindestens drei großkronige Laubbäume BF 41 (GH 742) zu pflanzen. In der Planzeichnung sind die Bäume nachrichtlich dargestellt.
  
- **M5: Begrünung Kinderspielplatz (Planstraße 2)**  
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ sind insgesamt mindestens fünf großkronige Laubbäume BF 41 (GH 742) und mindestens sechs Solitärsträucher zu pflanzen. In der Planzeichnung sind die Bäume nachrichtlich dargestellt.
  
- **M6: Begrünung der Fläche mit der Bezeichnung M6**  
Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung M6 sind mindestens drei Laubbäume BF 41 (GH 742) und mindestens vier Solitärsträucher zu pflanzen. Darüber hinaus ist auf mindestens 30 % der Gesamtfläche ein Rasen EA 31 (LW 41112) herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Flächen mit Spielgeräten, Wegen, Abfallbehältern, Bänken und technischen Aufbauten.
  
- **M7: Begrünung der Fläche mit der Bezeichnung M7**  
Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung M7 sind mindestens drei Laubbäume BF 41 (GH 742) und mindestens vier Solitärsträucher zu pflanzen. Darüber hinaus ist auf mindestens 30 % der Gesamtfläche ein Rasen EA 31 (LW 41112) herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Flächen mit Spielgeräten, Wegen, Abfallbehältern, Bänken und technischen Aufbauten.
  
- **M8: Begrünung der Fläche mit der Bezeichnung M8**  
Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung M8 sind mindestens zwei Laubbäume BF 41 (GH 742) und mindestens zwei Solitärsträucher zu pflanzen. Darüber hinaus ist auf mindestens 20 % der Gesamtfläche ein Rasen EA 31 (LW 41112) herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Flächen mit Spielgeräten, Wegen, Abfallbehältern, Bänken und technischen Aufbauten.
  
- **M9: Begrünung der Fläche mit der Bezeichnung M9**  
Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung M9 sind mindestens zwei Laubbäume BF 41 (GH 742) und mindestens drei Solitärsträucher zu pflanzen. Darüber hinaus ist auf mindestens 20 % der Gesamtfläche ein Rasen EA 31 (LW 41112) herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Flächen mit Spielgeräten, Wegen, Abfallbehältern, Bänken und technischen Aufbauten.

- **M10: Begrünung der Fläche mit der Bezeichnung M10**  
Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung M10 sind mindestens ein Laubbaum BF 41 (GH 742) und mindestens ein Solitärstrauch zu pflanzen. Darüber hinaus ist auf mindestens 20 % der Gesamtfläche ein Rasen EA 31 (LW 41112) herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Flächen mit Spielgeräten, Wegen, Abfallbehältern, Bänken und technischen Aufbauten.
- **M11: Begrünung der Fläche mit der Bezeichnung M11**  
Innerhalb der Fläche mit der Bezeichnung M11 sind mindestens ein Laubbaum BF 41 (GH 742) und mindestens zwei Solitärsträucher zu pflanzen. Darüber hinaus ist auf mindestens 10 % der Gesamtfläche ein Rasen EA 31 (LW 41112) herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Flächen mit Spielgeräten, Wege, Abfallbehälter, Bänke und technische Aufbauten.
- **M12: Extensive Dachbegrünung**  
Die Flachdächer der Gebäude im Baugebiet „Wohnen 1“ sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 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.
- **M13: Begrünung der Kita-Freifläche**  
Innerhalb der privaten Kita-Freifläche sind mindestens ein Laubbaum BF 41 (GH 742) und mindestens zwei Solitärsträucher zu pflanzen. Darüber hinaus ist auf mindestens 30 % der Gesamtfläche ein Rasen EA 31 (LW 41112) herzustellen. Die Einfriedungen der Kita-Freifläche sind mit Heckenpflanzen zu begrünen.
- **M14: Begrünung von Tiefgaragen**  
Der obere Abschluss der Tiefgaragen (TGa) und der unterirdischen Gebäudeteile im gesamten Plangebiet sowie die Freiflächen der Baugebiete, soweit diese nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielgeräten und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, sind zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer mindestens 60 cm tiefen Bodensubstratschicht, zuzüglich einer Filter- und Drainschicht, auszubilden. Die Stärke der Bodensubstratschicht der Baumpflanzungen im Bereich der festgesetzten Tiefgaragen ist mindestens mit 120 cm, zuzüglich einer Filter- und Drainschicht, auszubilden.
- **M15: Pflanzung von Laubbäumen**  
Innerhalb der beiden mit Gehrechten zu belastenden Flächen „G 1“ sind jeweils mindestens drei Laubbäume BF 41 (GH 742) zu pflanzen. Die Stärke der Bodensubstratschicht der Baumpflanzungen im Bereich der festgesetzten Tiefgaragen ist mindestens mit 120 cm, zuzüglich einer Filter- und Drainschicht, auszubilden.
- **M16: Extensive Dachbegrünung**  
Die Flachdächer der Gebäude im Baugebiet „Wohnen 2“ sowie der Gebäude im Baugebiet „Wohnen / Nws Gewerbe“ sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind technische Aufbauten, die auf maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche zulässig sind. Photovoltaik Elemente sind über der Dachbegrünung zulässig.

- **M17: Begrünung der Gemeinschaftsstellplatzflächen**  
Innerhalb der Fläche M 17 sind mindestens sieben großkronige Bäume BF 41 (GH 742) und Strauchhecken BB 1 (GH 411) aus standortgerechten Heckenpflanzen anzupflanzen. Es ist nur eine Laubbaumart zulässig. In der Planzeichnung sind die Bäume nachrichtlich dargestellt.
- **M18: Straßenbaumpflanzungen**  
Innerhalb der Planstraße 1 sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten 21 Bäume BF 41 (GH 742) zu pflanzen. Im Süden der Planstraße 2 sind an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten 2 Bäume BF 41 (GH 742) zu pflanzen. In der Planzeichnung sind die Bäume nachrichtlich dargestellt.

#### **b) Ausgleichsmaßnahmen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchst. a) BauGB in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB sind folgende Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Die Nummerierung der Maßnahmen entspricht dem Grünordnungsplan zu diesem Bebauungsplan:

- **A1: Herstellung eines extensiven Wiesenstreifens**  
In den festgesetzten Flächen A1 ist eine extensive Wiese EA 1 (LW 41111) anzupflanzen. Wegeflächen zur Erschließung der öffentlichen Grünfläche sind zulässig.
- **A2: Strauchpflanzung**  
Innerhalb der festgesetzten Flächen A2 sind einheimische und standortgerechte Strauchgruppen BB 1 (GH 51) zu pflanzen.
- **A3: Herstellung eines Waldmantels**  
In der festgesetzten Fläche A3 ist ein Waldmantel BD 51 (GH 4431) anzupflanzen. Bei der Anpflanzung des Waldmantels sind über die Vorgaben der Qualitätsstandards hinaus günstige Wachstumsbedingungen durch einen Bodenaustausch mit einer Tiefe von 1,50 m herzustellen.
- **A4: Herstellung eines Laubmischwaldes**  
In den festgesetzten Flächen A4 ist ein Laubmischwald AX 11 (GH 3131) anzupflanzen. Bei der Anpflanzung des Laubmischwaldes sind über die Vorgaben der Qualitätsstandards hinaus günstige Wachstumsbedingungen mit einem Bodenaustausch bis zu einer Tiefe von 1,50 m herzustellen.
- **A5: Herstellung eines Waldmantels**  
In der festgesetzten Fläche A5 ist ein Waldmantel BD 51 (GH 4431) auf 60 % der Gesamtfläche anzupflanzen. Weiter ist in der festgesetzten Fläche A5 ein Wiesen-saum EA 1 (LW 41111) auf 40 % der Gesamtfläche herzustellen. Bei der Anpflanzung des Waldmantels sind über die Vorgaben der Qualitätsstandards hinaus günstige Wachstumsbedingungen mit einem Bodenaustausch bis zu einer Tiefe von 1,50 m herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Flächen mit Abfallbehältern, Bänken und technischen Aufbauten.
- **A6: Herstellung eines extensiven Rasens**  
In den festgesetzten Flächen A6 ist ein extensiver Rasen EA 31 (LW 41112) anzupflanzen. Ausgenommen hiervon sind Flächen mit Wegen, Abfallbehältern, Bänken und technischen Aufbauten.

- **A7: Straßenbaumpflanzung im Bereich der Simonskaul**

Innerhalb der ausgebauten Straße Simonskaul sind 6 Bäume BF 41 (GH 742) zu pflanzen. In der Planzeichnung sind die Bäume nachrichtlich dargestellt.

**9. § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB**

**Bedingte Festsetzung für den Eintritt der Verlagerung einer Ausgleichsmaßnahme**

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Planstraße 3 für das Grundstück in der Gemarkung Longerich, Flur 96, Flurstücke 256 und 4526 die festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen erst ab Eintritt der Verlagerung der Ausgleichsmaßnahme A4 der Planfeststellung „Abstellanlage für 64 Stadtbahnfahrzeuge der Kölner Verkehrs-Betriebe AG (KVB) auf dem Gelände der Hauptwerkstatt Weidenpesch“ zulässig sind. Voraussetzung für die Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen innerhalb der Planstraße 3 ist der Eintritt der Bestandskraft eines Planfeststellungsbeschlusses gemäß § 28 Personenbeförderungsgesetz, mit der die Zweckbestimmung der Fläche als Ausgleichsfläche für den Bau der KVB Trasse aufgehoben wird.

## **II - BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

**1. Dachform**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5 Grad gelten als Flachdächer.

**2. Einfriedungen**

Im Bereich der festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung A2 sind Einfriedungen für die Entgattungseinrichtungen nur als standortgerechte Hecken BB 1 (GH 51) sowie als Draht- oder Stabmattengitterzäune mit hinterpflanzten Hecken BB 1 (GH 51) bis zu einer Höhe von jeweils bis zu 2,5 m über der Geländeoberfläche gemäß § 2 Absatz 4 BauO NRW 2018 zulässig.

Grundstückseinfriedungen in den Baugebieten „Wohnen 1“, „Wohnen 2“ und „Wohnen / Nws Gewerbe“ sind nur als standortgerechte Hecken BB 1 (GH 51) sowie als Draht- oder Stabgitterzäune mit hinterpflanzten Hecken BB 1 (GH 51) bis zu einer Höhe von jeweils 1,20 m über der Geländeoberfläche gemäß § 2 Absatz 4 BauO NRW 2018 zulässig. In Einfriedungen integrierte Müllboxen dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten.

**3. Müllsammelplätze**

Müllsammelplätze sind als Unterfluranlagen herzustellen, oder in die Gebäude (zum Beispiel als Wandnische, im Keller, Tiefgarage, o.ä.) bzw. in oberirdische Nebenanlagen (zum Beispiel in Müllboxen, Müllhäuschen, o.ä.) zu integrieren oder zu begrünen (Berankung, Heckeneinfassung, o.ä.).

**4. Werbeanlagen**

a) Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und nur an der Stätte der Leistung mit einer

Größe von jeweils nicht mehr als 1,0 x 4,0 m zulässig. Sie dürfen nicht über die Unterkante der Fenster im 1. Obergeschoss hinausragen. Werbeanlagen auf Dachflächen sowie an Pylonen sind nicht zulässig.

- b) Werbeanlagen mit im Tagesverlauf wechselnden oder mit bewegten Sichtflächen sowie akustisch unterstützte beziehungsweise ausschließlich akustische Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- c) Werbeanlagen, die unter der Verwendung der Leuchtdioden (LED)-Technik oder selbstleuchtend hergestellt werden, sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nur hinterleuchtet sein.

#### **5. Satellitenempfangsanlagen / Mobilfunksendeanlagen**

- a) Parabolantennen für den Satellitenrundfunkempfang sind nur auf den Dachflächen zulässig.
- b) Mobilfunksendemasten und -anlagen sind auf den Dachflächen nicht zulässig.

### **III - KENNZEICHNUNG**

**Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB wird folgende Fläche im Bebauungsplan gekennzeichnet:**

Im Bereich des Bebauungsplanes liegt die Altablagerung Nr. 50503. Der Boden innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist mit umweltgefährdenden Schadstoffen belastet.

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 (siehe auch Nachrichtliche Übernahme Nr. 1 Buchst. c)) Sanierungsplan.

### **IV - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

**Gemäß § 9 Abs. 6 und Abs. 6a BauGB werden die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:**

#### **1. Natur- und Landschaftsschutz**

Der im Landschaftsplan der Stadt Köln nach Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) festgesetzte geschützte Landschaftsbestandteil (LB 5.04 „Brache zwischen Neusser Straße und Simonskaul, Weidenpesch“) und das Landschaftsschutzgebiet (LSG-5007-0008, LSG-Nordfriedhof und Ginsterpfad-Gelände).

#### **2. Hochwasserrisikogebiet**

Der zeichnerisch entsprechend kenntlich gemachte Teil des Plangebiets ist in der Hochwassergefahrenkarte Rhein der Bezirksregierungen Düsseldorf und Köln vom November 2013 als Hochwasserrisikogebiet für den Fall eines extremen Ereignisses

(HQ extrem) ausgewiesen. In diesem Fall werden ohne technischen Hochwasserschutz Überflutungen mit max. 0,5 m Wasserstand prognostiziert.

Aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes werden hochwassersichere Bauweisen im Erdgeschoss empfohlen.

Ferner wird für Geschossebenen unterhalb des Erdgeschosses darauf hingewiesen, dass diese entweder flutungssicher verschließbar und statisch auftriebssicher oder in einer für die planmäßige Flutung im Hochwasserfall geeigneten Bauausführung hergestellt werden sollten.

Die einzelnen Maßnahmen sind im Rahmen der Genehmigungsplanungen zu prüfen und festzulegen.

### **3. Gestaltungs- und Ausgleichsmaßnahmen Planfeststellung**

Die Ausgleichsfläche des Planfeststellungsverfahrens „Abstellanlage für 64 Stadtbahnfahrzeuge der Kölner Verkehrs-Betriebe AG (KVB) auf dem Gelände der Hauptwerkstatt Weidenpesch der KVB und die zugehörige Zulaufstrecke in Köln-Weidenpesch“ (hier Gestaltungs- (G1 Ansaat von Rasen) und Ausgleichsmaßnahmen (A4 Pflanzung von Einzelbäumen)) zum Bau einer KVB-Trasse, die im Widerspruch zur aktuellen Planung steht und derzeit im Änderungsverfahren befindlich ist, wird nachrichtlich dargestellt.

### **4. Erklärung der Verbindlichkeit eines Sanierungsplans**

Erklärung der Verbindlichkeit (vom 19.05.2022) eines Sanierungsplans nach § 13 BBodSchG für das Bauvorhaben Simonskaul in Köln Weidenpesch, aufgestellt i.A. durch das Büro Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, Köln, vom 28.01.2022. Bezug: Antrag der Vorhabenträgerin (BONAVA) vom 11.05.2022 auf Erklärung der Verbindlichkeit des Sanierungsplans einer Teilfläche der AL 50503 Simonskaul.

## **V - 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) und
- die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW, S. 421), jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

### **3. Lärm- und Luftschadstoffimmissionen**

a) Das Plangebiet ist durch überhöhte Luftschadstoffimmissionen vorbelastet.

b) Das Plangebiet ist durch die Lärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs vorbelastet.

#### **4. Erschütterungen**

Das Plangebiet befindet sich westlich der Neusser Straße. Demnach ist das Plangebiet durch Erschütterungseinträge der Stadtbahn auf der Neusser Straße und dem Zulaufgleis zur Abstellanlage Weidenpesch vorbelastet.

Beim Neubau der Zulaufstrecke werden für die Gleise in der Neusser Straße und die Weichen angrenzend an das Plangebiet Maßnahmen zum Erschütterungsschutz vorgesehen.

Es wird empfohlen, bei der Gebäudeplanung im Bereich der Zulaufstrecke die genauen technischen Parameter dieses aktiven Erschütterungsschutzes bei den Kölner Verkehrsbetrieben abzufragen und für die Beurteilung des Erschütterungsschutzes im Hochbau zugrunde zu legen.

#### **5. Versickerung von Niederschlagswasser**

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

#### **6. 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 22.5-3-5315000-766/21 sowie der Bebauungsplan-Nummer einzuschalten. Die Anfrage kann per E-Mail an [kampfmittel@stadt-koeln.de](mailto:kampfmittel@stadt-koeln.de) erfolgen.

#### **7. Straßenprofil**

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

#### **8. Artenschutz**

a) Laut Artenschutzprüfung von Raskin, 29.09.2017, „Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung für eine Aufstellung eines Bebauungsplanes bei Simonskaul in Köln-Weidenpesch“, 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.

b) 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 Naturschutzbehörde der Stadt Köln durch einen Fachgutachter nach besetzten Nestern und Fledermausquartieren zu suchen und bei deren Auffinden die Rodungstätigkeit sofort einzustellen.

- c) Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die erforderlichen Rodungen von Gehölzen außerhalb der Hauptbrutzeiten vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres der im Plangebiet brütenden Vogelarten auszuführen.
- d) Die Baufeldberäumung (Abbruch von Bestandsgebäuden) darf nur außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres erfolgen.
- e) Da durch den Abbruch der alten Gebäude potenzielle Sommerquartiere für die Zwergfledermaus wegfallen können, ist ein Ersatz von Spaltenquartieren notwendig. Dies muss spätestens in der auf den Abbruch der Gebäude folgenden Fortpflanzungsperiode der Zwergfledermaus wirksam erfolgt sein.

Die 15 anzubringenden Fledermauskästen sind an geeigneten Bereichen und Stellen der umliegenden Bestandsgebäude (möglichst in direkter Umgebung) aufzuhängen. Einzusetzen sind Flachkästen, vorzugsweise 2 verschiedene Typen (z.B. Fledermausuniversal-Sommerquartier 1FTH und Fledermaus-Sommerfassadenquartier 1FQ der Firma Schwegler oder Fledermaus-Fassadenflachkasten und Fledermausspaltenkasten der Firma Hasselfeldt).

- f) Ferner sind als Ersatz für entfallende Brutplätze des Haussperlings 15 Kästen für Nischenbrüter (z. B. Sperlingskoloniehaus Typ 1SP der Firma Schwegler oder Typ SPMQ der Firma Hasselfeldt) aufzuhängen.

## 9. Ausgleichsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen dienen dem Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft, die im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB durch den Bebauungsplan vorbereitet werden und dem Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gem. § 15 BNatSchG, die mit dem Sanierungsplan mit Verbindlichkeitserklärung vom 19.05.2022 festgestellt wurden. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden somit den Eingriffen wie folgt zugeordnet:

- Ausgleichsmaßnahmen die den Eingriffen zugeordnet sind, die durch den Bebauungsplan selbst planungsrechtlich vorbereitet werden (entsprechend der Planzeichnung):

A4	111 m <sup>2</sup>	1.991 BWP	für den Eingriff der Wohnbebauung W1
A4	1.679 m <sup>2</sup>	30.218 BWP	für den Eingriff der Wohnbebauung W3
A1	645 m <sup>2</sup>	9.678 BWP	für den Eingriff der Inneren Erschließung E1
A3	189 m <sup>2</sup>	3.312 BWP	für den Eingriff des Radweges E2
A5	191 m <sup>2</sup>	3.241 BWP	für den Eingriff des Radweges E2
A1	393 m <sup>2</sup>	5.900 BWP	Für den Eingriff des öffentlichen Spielplatzes öSP
A1	12 m <sup>2</sup>	186 BWP	für den Eingriff der Versorgungsanlagen V

- Ausgleichsmaßnahmen, die den Eingriffen des Sanierungsplans zugeordnet sind:

A2	112 m <sup>2</sup>	1.344 BWP	für die Eingriffe des Sanierungsplans
A4	200 m <sup>2</sup>	3.600 BWP	für die Eingriffe des Sanierungsplans
A5	1.515 m <sup>2</sup>	25.761 BWP	für die Eingriffe des Sanierungsplans
A6	3.106 m <sup>2</sup>	30.892 BWP	für die Eingriffe des Sanierungsplans

**10. Darstellung von Ausgleichsmaßnahmen für die Bewältigung des Eingriffes, der durch die Sanierung mit Verbindlichkeitserklärung vom 19.05.2022 vorbereitet wurde**

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen A2, A6 und A4 (lediglich auf einer Teilfläche) gewährleisten den Ausgleich der Sanierung in einer Größe von 61.556 BWP nach dem Verfahren Sporbeck/Ludwig. Alle übrigen Ausgleichsmaßnahmen (A1, A3, A4 (Teilfläche), A5, A7) bewältigen die in der Planzeichnung dargestellten ausgleichspflichtigen Eingriffe gem. § 1a Abs. 3 Satz 1 und Satz 2 BauGB.

**11. 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.

**12. 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.

**13. 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.

**14. Öffentlich geförderter Wohnungsbau**

Gemäß Einleitungsbeschluss (Vorlage-Nr. 1204/2018) sind die Planbegünstigten zur

Anwendung der Übergangsregelung des Kooperativen Baulandmodells der Stadt Köln in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2017 verpflichtet, insgesamt 24 % der Geschossfläche für Wohnen im öffentlich geförderten Segment gemäß der jeweils aktuellen Wohnraumförderrichtlinie des Landes NRW zu errichten.

**15. Anspruch auf Maßnahmen zum passiven Schallschutz**

Durch die Errichtung des Vorhabens im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 66509/10 kann an den Gebäuden Neusser Straße 788-794 Anspruch auf Schallschutz gegen Verkehrslärm dem Grunde nach entstehen.

Hierzu können insbesondere Fenster einer besseren Schallschutzklasse als aktuell vorhanden in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungsanlagen zum Einsatz kommen.