

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 69396/02

Arbeitstitel: Ringstraße 38–46 in Köln-Rodenkirchen

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Absatz 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Absatz 7 Nr. 1 in Verbindung mit § 1 Absatz 8 BauNVO ist im Bau-
feld 4 im Erdgeschoss nur eine Kindertageseinrichtung zulässig.

1.2. Vorhabenbezug

Gemäß § 12 Absatz 3a in Verbindung mit § 9 Absatz 2 BauGB wird festge-
setzt, dass im allgemeinen Wohngebiet (WA) im Rahmen der festgesetzten
Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich
die Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichten.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Gebäudehöhe

Gemäß § 16 Absatz 2 Nr. 4 BauNVO werden die in der Planzeichnung fest-
gesetzten Gebäudehöhen als Mindest- und Höchstgrenzen festgesetzt.

Gemäß § 18 Absatz 1 BauNVO gilt als oberer Bezugspunkt die Oberkante der
Attika oder wenn keine Attika hergestellt wird die Oberkante des Gebäudes.

2.2. Dachaufbauten

Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen
durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen – zum Beispiel Anten-
nen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter, Photo-
voltaikanlagen – auf den Dachflächen überschritten werden. Das höchstzuläs-
sige Maß der Überschreitungen beträgt 2,00 m in der Höhe. Der Flächenanteil
der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30 % nicht übersteigen.
Ausgenommen von den Begrenzungen hinsichtlich der Fläche sind Photovol-
taikanlagen in Verbindung mit extensiver Dachbegrünung.

2.3. Grundflächenzahl gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO kann die zulässige Grundfläche durch
die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Neben-
anlagen 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.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1. Baugrenzen

Gemäß § 23 Absatz 1 Satz 1 in Verbindung mit § 16 Absatz 5 BauNVO gelten die festgesetzten Baugrenzen nur für die oberirdischen Teile baulicher Anlagen.

Gemäß § 23 Absatz 3 in Verbindung mit Absatz 2 Satz 3 BauNVO wird für die überbaubare Grundstücksfläche folgende Ausnahme festgesetzt:

Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet darf die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze) durch Erker und Balkone bis maximal 1,60 m überschritten werden. Dabei dürfen in der Summe 55 % der jeweiligen Gebäudeseite je Geschoss nicht überschritten werden. Die Baugrenzen dürfen durch nicht überdachte, an Gebäude angrenzende Terrassen und Terrassentrennwände um bis zu 3,00 m überschritten werden.

3.2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 Absatz 5 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Lichtschächte und Be- bzw. Entlüftungsanlagen der Tiefgarage zulässig sind.

3.3. Unterbauung nicht überbaubarer Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 12 in Verbindung mit § 9 Absatz 3 BauGB sind innerhalb nicht überbaubarer Grundstücksflächen Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

4. Erschließung

4.1. Ein- und Ausfahrtbereiche

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB sind Zu- und Ausfahrten ausschließlich in den mit Ein- und Ausfahrt festgesetzten Bereichen zulässig.

4.2. Bedingte Festsetzungen zur temporären Erschließung

Gemäß § 9 Absatz 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Verkehrserschließung bis zur Fertigstellung der Tiefgarage einschließlich ihrer mit „Ein- und Ausfahrt TGA“ festgesetzten Zufahrt an der Ringstraße über die mit Fahrrecht festgesetzte Fläche der Nebenzeichnung zur temporären Erschließung zulässig ist. Die temporäre Tiefgaragenzufahrt ist innerhalb der entsprechend festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche mit OK 50,0 m ü. NHN der Nebenzeichnung zu errichten.

Nach Fertigstellung der Tiefgarage ist die Erschließung des Plangebietes zugunsten des motorisierten Individualverkehrs ausschließlich über die mit „Ein- und Ausfahrt TGa“ festgesetzte Zufahrt an der Ringstraße zulässig. Davon ausgenommen ist der Bring- und Holverkehr der Kindertageseinrichtung über die festgesetzte „Ein- und Ausfahrt Kindertageseinrichtung“.

4.3. Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur in den nach § 9 Absatz 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) und Stellplätze (St) zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) sind Lagerflächen, Technik- und Nebenräume bis zu einer maximalen Fläche von 20 % der Tiefgaragenfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Nebenanlagen

Gemäß § 14 Absatz 1 Satz 3 BauNVO in Verbindung mit § 23 Absatz 5 Satz 1 BauNVO wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Ausnahme von privaten Kinderspielplätzen, Fahrradabstellplätzen, Müllauffstellflächen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen (wie Gasanschlussschränke) Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig sind. Zeichnerisch festgesetzte Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsflächen sind hiervon ausgenommen.

6. Geh-, und Fahrrechte

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 21 BauGB werden innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA) die folgenden Geh- und Fahrrechte festgesetzt:

- Die mit G bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß Planeintrag zu belasten.
- Die mit GF bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Fahrrecht zugunsten der Nutzer der Kindertageseinrichtung gemäß Planeintrag zu belasten.
- Die mit F bezeichnete Fläche in der Nebenzeichnung ist mit einem Fahrrecht zugunsten der Anwohner gemäß Planeintrag zu belasten.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

7.1. Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Außenbauteilen von 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 (DIN 4109-1):

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80*

^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 ein niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

7.2. Fensterunabhängige Belüftung

Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

7.3. Baureihenfolge

Gemäß § 9 Absatz 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass zum Schutz der Außenwohnbereiche der Wohngebäude im östlichen Teil der Baufelder 1 und 2 die lärmabschirmende Wirkung der Bebauung in den mit Gebäudeteil A und Gebäudeteil B gekennzeichneten überbaubaren Flächen an der westlichen Flanke des Plangebiets mit dem in der Planzeichnung festgesetzten Mindest- und Höchstmaß hergestellt sein muss, bevor Wohnungen in anderen Bereichen der Baufelder 1 und 2 bezogen werden.

7.4. Lärmschutzwand

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 50,2 m ü. NHN und einem Schalldämmmaß von DLR > 24 dB herzustellen ist.

7.5. Balkone und Loggien

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 Maßnahmen 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.

7.6. Gewerbelärm – Lärmschutzmaßnahmen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB sind innerhalb der Baufelder 3 und 4 an Fassaden, die an den in der Planzeichnung mit dem Einschrieb „Nicht öffentbare Fenster“ gekennzeichneten Baugrenzen oder parallel zu diesen errichtet werden, öffentbare 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), die nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, vorgelagert sind. Die „kalten Wintergärten“ bzw. 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, d.h. 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters eingehalten wird.

Ausnahmen von der getroffenen Festsetzung sind zulässig, soweit in einem schalltechnischen Gutachten nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen an der Gewerbelärmquelle südöstlich des Plangebietes (z.B. durch Umbaumaßnahmen auf dem Lebensmittelmarktgrundstück) die Anforderungen der TA Lärm eingehalten werden.

8. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung

8.1. Baumerhalt

Gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 25 b) BauGB sind im Baufeld 3 die vier Stieleichen an der nordwestlichen Plangebietsgrenze dauerhaft zu erhalten.

8.2. Begrünungsmaßnahmen

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

- die Anpflanzung von mindestens 48 mittelkronigen Laubbäumen (BF41/GH742 bzw. BF31/GH741, siehe Nr. 15 unter Hinweise) auf nicht unterbauten Flächen wie in der Planzeichnung festgesetzt. Die Standorte zum Anpflanzen von Bäumen gemäß Planurkunde werden jeweils nachrichtlich dargestellt. Von den dargestellten Standorten kann abgewichen werden, sofern sich der neue Standort innerhalb des jeweiligen Baufeldes befindet. Je Baum sind eine offene Baumscheibe von 6 m² und eine durchwurzelbare Pflanzgrube mit mindestens 12 m³ zu sichern.

Aufteilung der Anpflanzungen innerhalb der Baufelder:

- Baufeld 1: 16 Bäume

- Baufeld 2: 15 Bäume
 - Baufeld 3: 11 Bäume
 - Baufeld 4: 6 Bäume
- die Bepflanzung der Grundstücksflächen, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, als Mischpflanzungen aus Rasen, Stauden oder Gräsern mit punktuellen Strauchpflanzungen.
 - in der festgesetzten Maßnahmenfläche M 3.1 das Anpflanzen geschnittener Hecken BD3 (GH412, siehe Nr. 13 unter Hinweise) mit heimischen, laubabwerfenden Gehölzen.
 - in der festgesetzten Maßnahmenfläche M 3.2 das Anpflanzen einer 3-reihigen freiwachsenden Strauchhecke mit standortgerechten und nicht standortgerechten Gehölzen BB2 (GH 421, siehe Nr. 15 unter Hinweise).
 - die intensive Begrünung mit Stauden, Gräsern und Sträuchern des oberen Abschlusses der Tiefgarage (TGa) und / oder 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.
 - die Anpflanzung von mindestens 12 klein- bis mittelkronigen Laubbäumen (BF41/GH742 bzw. BF31/GH741, siehe Nr. 15 unter Hinweise) auf unterbauten Flächen.

Aufteilung der Anpflanzungen innerhalb der Baufelder:

- Baufeld 1: 5 Bäume (davon sind zwei Bäume zeichnerisch dargestellt)
- Baufeld 2: 2 Bäume (davon sind zwei Bäume zeichnerisch dargestellt)
- Baufeld 3: 3 Bäume
- Baufeld 4: 2 Bäume

Die Baumpflanzungen auf der festgesetzten Tiefgarage mit der Stärke der Bodensubstratschicht von mindestens 120 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 25 m³ betragen.

- die Bepflanzung der Dächer der obersten Nicht-Vollgeschosse der Gebäude mit einer extensiven Dachbegrünung DC1 / DC3 (NB6243 / NB6244, siehe Nr. 13 unter Hinweise). 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. Photovoltaikmodule sind über der Dachbegrünung zulässig.

- eine bodengebundene Fassadenbegrünung vor den mit dem Planzeichen „Fassadenbegrünung“ gekennzeichneten Wandflächen der Gebäude jeweils je laufender Meter 2 Rank- oder Schlingpflanzen. Es sind angepasste und dauerhafte Kletterhilfen vorzusehen.

II. Gestalterische Festsetzungen

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

1. Dachform

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

2. Satellitenempfangsanlagen / Mobilfunksendeanlagen

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

III. Kennzeichnungen

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

Im Bereich des Bebauungsplanes liegt die Altablagerung Nr. 20805_003. Der Boden innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist mit polychlorierten Biphenylen (PCB) 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.

IV. Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Absatz 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:

Wasserschutz

Die auf der Grundlage des § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) durch Ordnungsbehördliche Verordnung festgesetzte Wasserschutzzone III B des Trinkwasserschutzgebietes Köln-Hochkirchen.

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

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.5.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
4. Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 – (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421).

Die unter 1. – 4. genannten Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.

3. Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke

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

4. Artenschutz

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Absatz 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.

Laut Artenschutzprüfung vom Büro für Artenschutz und Avifaunistik, Köln, Stand 20.01.2020 „Artenschutzprüfung Stufe I und II Ringstraße 38-46 in Köln-Rodenkirchen“ wurde im Plangebiet das Vorkommen der planungsrelevanten Arten Zwergfledermaus und Haussperling festgestellt. Für diese Arten sind Ersatzhabitats im Plangebiet zu schaffen. An geeigneten Fassadenabschnitten sind 10 Fledermauskästen und fünf Ersatzfortpflanzungsstätten für Haussperlinge in Form von gebäudeintegrierten wartungsarmen oder wartungsfreien Nisthilfen anzubringen. Für die Durchführung

dieser Maßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Gebäude, die abgebrochen oder saniert werden, sind vorlaufend auf Fledermausquartiere zu untersuchen (zweimalige Sichtkontrolle mit Endoskopie). Die Abrissarbeiten sind außerhalb der Wochenstuben oder Winterquartierzeit durchzuführen.

Die Einhaltung der zeitlichen Durchführung und der fachlichen Umsetzung der Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Lebensräume sind durch eine örtliche Umweltbaubegleitung zu überwachen und zu protokollieren.

Bei der Beleuchtung des Geländes sind grundsätzlich insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED) mit staubdichter Abdeckung zum Schutz von Insekten zu verwenden. Die Leuchten sollten nicht über die Horizontale hinaus nach oben hin abstrahlen. Die Beleuchtung des Baugebietes ist so auszurichten, dass sie nicht über die Grenzen hinaus scheint.

5. Baumschutz und Ersatzpflanzungen für die Fällung satzungsgeschützter Bäume

Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung – BSchS) vom 01. August 2011 (Amtsblatt Nr. 34 vom 17. August 2011).

Die Pflanzung auf nicht unterbauten Flächen der unter der textlichen Festsetzung Nr. 8.2 festgesetzten Bäume ist auf den Ausgleich (Ersatzpflanzungen) für die Fällung der unter die Baumschutzsatzung der Stadt Köln vom 01.08.2011 fallenden Bäume anrechenbar.

6. Boden

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

7. Bodendenkmal

Im Plangebiet ist mit archäologischen Befunden und Funden einer römischen Siedlung zu rechnen. Über den Bestand hinausgehende Bodeneingriffe für Keller, Tiefgaragen oder Ver- und Entsorgungsleitungen erfordern archäologische Bodenuntersuchungen die vor der Aufnahme entsprechender Baumaßnahmen mit dem Römisch-Germanischen Museum/Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln, abzustimmen sind. Es gelten die Bestimmungen des DSchG NRW.

8. Durchführungsvertrag

Zur Realisierung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Köln und den Vorhabenträgern geschlossen (Durchführungsvertrag).

9. Erschütterungen

Das Plangebiet befindet sich unmittelbar an der zweigleisigen Stadtbahnstrecke der Häfen und Güterverkehr AG. Infolge des Stadtbahnbetriebes können Beeinträchtigungen durch Erschütterungen auftreten.

10. Hochwasser

Das Plangebiet ist bis 11,30 m Kölner Pegel (100-jährliches Hochwasser) gegen Hochwasser geschützt.

11. Immissionen

Das Plangebiet ist durch die Lärmimmissionen des Straßen-, Schienen- und Flugverkehrs sowie Gewerbelärm vorbelastet.

12. Kampfmittel

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern/Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Bauarbeiten (circa 6 Wochen) ist das Amt für öffentliche Ordnung, Gliederungsziffer 322/40 (allgemeine Ordnungsangelegenheiten) unter der Benennung der Bebauungsplan-Nummer 69396/02 einzuschalten. Die Anfrage kann per E-Mail an kampfmittel@stadt-koeln.de erfolgen.

13. Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Gemäß dem Kooperativen Baulandmodell der Stadt Köln in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2014 verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, 30 % der Geschossfläche Wohnen im öffentlich geförderten Segment gemäß den jeweils aktuellen Wohnraumförderbestimmungen des Landes NRW zu errichten.

14. 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.

15. Starkregenereignis

Innerhalb der Freiflächen des Bebauungsplans ist ein Stauvolumen von mindestens 227 m³ für Niederschläge bei Starkregenereignissen zu schaffen. Zudem ist auf den Dachflächen ein Stauvolumen von mindestens 76 m³ erforderlich.