

## Textliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan-Entwurf 66389/03

Arbeitstitel: „Rondorf Nord-West“ in Köln-Rondorf

---

## I. Textliche Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 1-3 BauGB)

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

#### 1.1. Ausschluss von allgemein zulässigen Arten von Nutzungen oder deren Umwandlung in Ausnahmen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

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

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in den allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.3. Art der Anlagen (§ 1 Abs. 9 BauNVO und § 11 BauNVO)

a) Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind im Sondergebiet (SO) – Quartierszentrum – im ersten Vollgeschoss (Erdgeschoss) ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe [siehe Ziffer 1.3. d)],
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Gebäude und Räume für freiberufliche und der freiberuflichen Berufsausübung ähnliche gewerbliche Tätigkeiten,
- nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

b) Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind im Sondergebiet (SO) – Quartierszentrum – oberhalb des ersten Vollgeschosses (Erdgeschoss) ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Wohnungen,
- Gebäude und Räume für freiberufliche und der freiberuflichen Berufsausübung ähnliche gewerbliche Tätigkeiten
- nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

c) Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind im Sondergebiet (SO) – Quartierszentrum – in den Untergeschossen ausschließlich folgende Nutzungen zulässig:

- Stellplätze sowie
- Nebenräume (z. B. Kellerräume, Technikräume) der unter Ziffer 1.3. a) und b) genannten Nutzungen.

- d) Gemäß § 11 BauNVO wird festgesetzt, dass ausschließlich folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig sind:
- Innerhalb der mit (A) und (B) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ein Lebensmittelvollsortimenter mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 1.500 m<sup>2</sup>,
  - innerhalb der mit (C) und (D) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ein Drogeriemarkt mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> sowie
  - innerhalb der mit (B) und (D) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen neben dem jeweiligen vorstehend genannten Einzelhandelsbetrieb (Lebensmittelvollsortimenter oder Drogeriemarkt) weitere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer jeweils maximal zulässigen Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup>.

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

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen als Höchstgrenze festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt gilt bei Flachdächern die Oberkante der Attika, bei Satteldächern der First und bei sonstigen Dachformen die Oberkante des Gebäudes.

Die maximale Höhe an der Oberkante eines Gebäudes berücksichtigt bereits ein mögliches Nicht-Vollgeschoss.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt:

- a) Die festgesetzten Gebäudehöhen können durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen - z.B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter, Photovoltaikanlagen - auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,0 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30% nicht übersteigen. Ausgenommen von den Begrenzungen hinsichtlich der Fläche sind Photovoltaikanlagen. Die Dachaufbauten müssen mit Ausnahme von Photovoltaikanlagen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten.
- b) In sämtlichen allgemeinen Wohngebieten sowie im Sondergebiet können bei überbaubaren Grundstücksflächen, in welchen sowohl Flachdächer (FD) als auch Satteldächer (SD) zulässig sind, die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen bei Errichtung eines Satteldaches um 3,0 m überschritten werden.
- c) Die mit GH\*<sup>1</sup> festgesetzte Gebäudehöhe kann durch maximal vier Sheddächer überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitung beträgt 2,5 m in der Höhe auf einer Fläche von jeweils maximal 85 m<sup>2</sup>.
- d) Die mit GH\*<sup>2</sup> festgesetzte Gebäudehöhe kann durch maximal vier Sheddächer überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitung beträgt 2,5 m in der Höhe auf einer Fläche von jeweils maximal 85 m<sup>2</sup>.
- e) Die mit GH\*<sup>3</sup> festgesetzte Gebäudehöhe kann durch ein Sheddach überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitung beträgt 2,5 m in der Höhe auf einer Fläche von maximal 85 m<sup>2</sup>.
- f) Die mit GH\*<sup>4</sup> festgesetzte Gebäudehöhe kann abweichend zu Punkt a) dieser Festsetzung durch einen Torbogen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitung beträgt 1,5 m in der Höhe auf einer Länge von maximal 4,0 m und einer Tiefe von maximal 1,0 m.

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

Die in der Planzeichnung mit GRZ I festgesetzte Grundflächenzahl ist der Anteil der Fläche des Baugrundstückes, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie bzw. bei nicht festgesetzter Straßenbegrenzungslinie hinter der tatsächlichen Straßengrenze liegt oder die Fläche, die im Bebauungsplan als maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche festgesetzt ist und von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Als bauliche Anlagen im vorstehenden Sinne gelten nicht:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

Die in der Planzeichnung mit GRZ II festgesetzte Grundfläche ist die GRZ I, einschließlich der Flächen, die von folgenden baulichen Anlagen in Anspruch genommen werden:

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

## 2. **Festsetzung über die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)**

### 2.1. **Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO werden folgende abweichende Bauweisen festgesetzt:

- a) Grenzen in den allgemeinen Wohngebieten WA1 überbaubare Grundstücksflächen von Doppelhäusern und / oder Hausgruppen direkt an „Flächen für Gemeinschaftscarpports (GC)“ an, dürfen die Doppelhäuser und / oder Hausgruppen ohne seitliche Grenzabstände zu den „Flächen für Gemeinschaftscarpports (GC)“ errichtet werden, auch wenn diese ein eigenes Grundstück bilden.
- b) In den allgemeinen Wohngebieten WA1 sind bei der festgesetzten abweichenden Bauweise – a1.1 – Gebäude als Hausgruppen, aber angrenzend an eine festgesetzte geschlossene Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.
- c) In den allgemeinen Wohngebieten WA1 sind bei der festgesetzten abweichenden Bauweise – a1.2 – Gebäude als Hausgruppen oder Doppelhäuser, aber angrenzend an eine festgesetzte geschlossene Bauweise ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.
- d) In den allgemeinen Wohngebieten WA1 sind bei der festgesetzten abweichenden Bauweise – a2.1 – Gebäude als Hausgruppen zu errichten. Hausgruppen sind dabei bis zu einer Länge von 75,0 m zulässig.
- e) In den allgemeinen Wohngebieten WA1 sind bei der festgesetzten abweichenden Bauweise – a2.2 – Gebäude als Hausgruppen oder Doppelhäuser zu errichten. Hausgruppen sind dabei bis zu einer Länge von 75,0 m zulässig.
- f) In den allgemeinen Wohngebieten WA1 gelten bei der festgesetzten abweichenden Bauweise – a3 – sowohl die Ziffer 2.1. b) wie auch Ziffer 2.1. d).

## 2.2. **Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

- a) Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen folgende Ausnahmen festgesetzt:
- Die Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten sowie im Sondergebiet (SO) dürfen durch Balkone, Vordächer und Terrassen bis max. 2,0 m überschritten werden. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche, welche in der Planzeichnung als Vorgartenzone festgesetzt werden sowie die Fassaden des Sondergebietes, welche an die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche 1 und Mischverkehrsfläche 2 sowie an die mit einem Geh- und Leitungsrecht (GL) festgesetzten Flächen angrenzen. Diese Überschreitung darf in der Summe bis zu einem Drittel der jeweiligen Gebäudeseite je Geschoss umfassen. Diese Beschränkung der Überschreitung auf ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite je Geschoss gilt nicht für Terrassen.
  - Die Baugrenzen in den allgemeinen Wohngebieten sowie im Sondergebiet (SO) dürfen entlang der festgesetzten Vorgartenzone durch Balkone und Vordächer bis max. 0,5 m überschritten werden. Diese Überschreitung darf in der Summe bis zu einem Drittel der jeweiligen Gebäudeseite je Geschoss umfassen.
  - Innerhalb des nördlich an die private Grünfläche – Retentionsfläche 3 – angrenzenden allgemeinen Wohngebietes WA1 dürfen die zum Innenhof liegenden festgesetzten Baugrenzen maximal zweimal durch eine Treppe auf einer Länge von jeweils maximal 8,0 m um maximal 1,5 m überschritten werden.
- b) Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen in den in der Planzeichnung festgesetzten Vorgartenzonen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA4 die Bereiche der Vorgartenzone, welche mit einer Fläche für Tiefgaragen überlagert sind. Hier sind unterirdische Stellplätze (Tiefgarage) abweichend von der vorstehenden Festsetzung zulässig.

## 3. **Flächen für Nebenanlagen, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)**

### 3.1. **Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)**

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt:

- In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA1 sind Stellplätze von Reihenmittelhäusern ausschließlich in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten „Flächen für Gemeinschaftscarports (GC)“, der „Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt)“, der „Flächen für Stellplätze (St)“ sowie in Tiefgaragen zulässig. Bei Einzel-, Doppel- bzw. Reihenendhäusern sind Garagen bzw. Stellplätze auch auf dem eigenen Grundstück zulässig. Dabei dürfen die Stellplätze bzw. Garagen außerhalb von den „Flächen für Gemeinschaftscarports (GC)“ und „Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt)“ erst ab einem Mindestabstand von 5,0 m von der jeweiligen Erschließungsstraße errichtet werden. Die Stellplätze und Garagen dürfen dabei entweder in der Gebäudeflucht oder auf der Grundstücksgrenze errichtet werden. Bei Eckgrundstücken gilt die Straße als Erschließungsstraße, zu welcher die Eingangstür ausgerichtet ist.
- In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA2, WA3 und WA4 sowie im Sondergebiet (SO) sind Stellplätze nur in Tiefgaragen und in den „Flächen für Stellplätze für Kindertagesstätten“ (St Kita) zulässig.

- In sämtlichen festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sowie im Sondergebiet (SO) sind Tiefgaragen nur innerhalb der festgesetzten „Flächen für Tiefgaragen (TGa)“ sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Innerhalb der Flächen für „Stellplätze für eine Kindertagesstätte (St Kita)“ sind ausschließlich Stellplätze für die Kita-Nutzung zulässig.
- In den Flächen für Gemeinbedarf Kita und Schule sind Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten „Flächen für Stellplätze für eine Kindertagesstätte (St Kita)“ sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Innerhalb der Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Lagerflächen, Abstellräume sowie Technik- und Nebenräume bis zu einer maximalen Fläche von 20 % der Tiefgaragenfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### 3.2. **Nebenanlagen** (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

- Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen in den in der Planzeichnung festgesetzten Vorgartenzonen unzulässig; Abstellplätze für Müllbehälter und Fahrräder sind hiervon ausgenommen.
- Ebenfalls ausgenommen von der vorstehenden Festsetzung sind im WA2, welches westlich an die Mischverkehrsfläche 4 angrenzt, sowie im WA2, welches komplett von der Planstraße 12 und 13 umfasst ist, Paketstationen.

### 4. **Errichtung von Wohngebäuden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB dürfen innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA3 nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

### 5. **Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird festgesetzt:

- a) Ein- und Ausfahrtsbereiche von Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche Tiefgarage zulässig.
- b) Ein- und Ausfahrtsbereiche der Anlieferung sind innerhalb des festgesetzten Sondergebietes (SO) ausschließlich innerhalb des festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichs Anlieferung zulässig.
- c) Innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche 1, 3 und 4“ sind Fußgänger- und Radverkehre der Allgemeinheit, Ver- und Entsorgungsverkehre, Rettungsverkehre sowie Anliegerverkehre der jeweils angrenzenden allgemeinen Wohngebiete zulässig.
- d) Innerhalb der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche 2“ sind Fußgänger- und Radverkehre der Allgemeinheit, Ver- und Entsorgungsverkehre sowie Rettungsverkehre zulässig.

### 6. **Festsetzungen über die öffentlichen Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- a) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage als Ausgleichsfläche Ost – in dem Bereich, welcher mit der Erhaltungsfläche E5 – siehe Ziffer 13 b) – überlagert wird, eine

Aussichtsplattform in einer Größe von max. 50 m<sup>2</sup> mit einer maximal 2,0 m breiten direkten Zuwegung zulässig ist.

- b) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der beiden öffentlichen Grünflächen – Spielplatz\* – jeweils Container für die Lagerung von Kinder- und Jugendspielgeräten mit einer Größe von maximal 40 m<sup>2</sup> bei der Fläche angrenzend an die festgesetzte Fläche A8, bzw. von maximal 20 m<sup>2</sup> angrenzend an die festgesetzte Fläche A7 als bauliche Anlage zulässig sind. Die Befestigungen in den öffentlichen Grünflächen – Spielplatz\* – sind teilversiegelt als Schotterrasen anzulegen.

## 7. **Regelung des Niederschlagsabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b) BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 b) BauGB ist die mit GFL 2 bezeichnete Fläche so auszugestalten, dass im Starkregenfall das auf den angrenzenden öffentlichen Straßen anfallende Niederschlagswasser in die angrenzende private Grünfläche mit der Zweckbestimmung – Retentionsfläche 2 – geleitet werden kann.

## 8. **Versickerung des Niederschlagswassers** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 44 LWG NRW)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete, des Sondergebietes (SO) sowie der Flächen für den Gemeinbedarf die anfallenden unbelasteten Niederschlagswasser gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) NRW in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) örtlich zu versickern.

Sollte im Einzelfall ausnahmsweise eine Versickerung aus bautechnischen oder baurechtlichen Gründen nicht möglich sein, ist bei einer Einleitung von unbelastetem und gering belastetem Niederschlagswasser in die Kanalisation eine Rückhaltung von 20 l/m<sup>2</sup> versiegelter Fläche auf dem Baugrundstück zu gewährleisten.

## 9. **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2, des Sondergebietes (SO) sowie der öffentlichen Grünflächen die folgenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt:

- Die mit G bzw. G\* bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger zu belasten.
- Die mit GL bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
- Die mit GFL 1 und GFL 2 bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.
- Die mit L bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger zu belasten.

## 10. **Energieversorgung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b) BauGB)

Auf den Dachflächen der Gebäude mit Hauptnutzung in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten, im Sondergebiet (SO) sowie den Gemeinbedarfsflächen sind Photovoltaikanlagen mit einer Mindestleistung von 1kWp pro Gebäude zu errichten.

## 11. Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### Lärmschutzwall

Die Mindesthöhe der Lärmschutzwälle ist zeichnerisch mittels Höhenpunkten in Metern über Normalhöhennull festgesetzt. Zwischen den festgesetzten Höhenpunkten wird als Mindesthöhe die lineare Verbindung zwischen den Einzelpunkten festgesetzt.

### Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin).

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

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

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

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

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich bzw. ein niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

### 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 schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

### Außenwohnbereiche

Für Balkone und Loggien, die einen Gesamtbeurteilungspegel aus dem Verkehr (Straßen-, Schienen- und Flugverkehr) > 62 dB(A) im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Gesamtbeurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

### **Grundrissgestaltung / Nicht öffenbare Fenster**

Bei Errichtung einer Pflegeanstalt im Sinne der TA Lärm innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind an den betroffenen Fassaden, die an den in der Planzeichnung mit dem Einschrieb „Regelung TA Lärm 1“ und „Regelung TA Lärm 2“ gekennzeichneten Baugrenzen oder parallel zu diesen errichtet werden, schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin) unzulässig.

Bei Errichtung einer Nutzung, die keine Pflegeanstalt im Sinne der TA Lärm ist, sind an Fassaden, die an den in der Planzeichnung mit dem Einschrieb „Regelung TA Lärm 1“ gekennzeichneten Baugrenzen oder parallel zu diesen errichtet werden, sind öffenbare Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin) unzulässig. Es muss sichergestellt werden, dass bei betroffenen Wohnungen jeweils auch über ein öffenbares Fenster eines schutzbedürftigen Raumes gemäß 3.16 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin) verfügt, vor dem der Immissionsrichtwert der TA Lärm im Nachtzeitraum im WA von 40 dB(A) und im SO von 45 dB(A) eingehalten wird.

## **12. Interne Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden folgende Maßnahmen festgesetzt, welche dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen sind:

- a) In der festgesetzten Fläche A1 das Anpflanzen bzw. Anlegen von
  - Strauchgruppen, einheimisch und standortgerecht (BB1/GH51) auf mindestens 20 %,
  - naturnaher Laubwald mit Saumstrukturen, einheimisch und standortgerecht (AQ1/GH812, BD51/GH4431) auf mindestens 14 %,
  - Gehölzstreifen an Lärmschutzwällen, geringes Baumholz, einheimisch und standortgerecht (BD71/BR133131) auf mindestens 45 %,
  - Trespen-Halbtrockenrasen / Sonstige Staudensäume trockener Standorte (DD2/NB622, HC6/BR3132) auf mindestens 8 % sowie
  - auf den verbleibenden Flächen das Anlegen einer Grasflur an Straßen- und Wegrändern (HH7/BR132) sowie von Fahr- und Feldwegen, teilversiegelt (HY2.1/VF213) und unversiegelt (HY2.2/VF212).
- b) In der festgesetzten Fläche A2 (A2.1 und A2.2) das Anpflanzen bzw. Anlegen
  - einer extensiven Weide (EB11/LW42111) auf mindestens 98 %, wovon mindestens 16 % der Gesamtfläche A2 als Streuobstwiese mit Hochstämmen (HK21/LW331) anzulegen sind,
  - von mindestens sechs mittel- bis großkronigen Bäumen (BF31/GH741) aufgeteilt auf zwei Baumgruppen sowie
  - auf den verbleibenden Flächen das Anlegen einer Grasflur an Straßen- und Wegrändern (HH7/BR132) sowie von Fahr- und Feldwegen, unversiegelt (HY2.2/VF212).
- c) In der festgesetzten Fläche A3 (A3.1 bis A3.6) das Anpflanzen bzw. Anlegen
  - einer Glatthaferwiese (EA1/LW41111) auf mindestens 93 %,
  - von Strauchgruppen, einheimisch und standortgerecht (BB1/GH51) auf mindestens 6 % sowie
  - von mindestens fünf mittel- bis großkronigen Bäumen (BF31/GH741) als Baumgruppen.
- d) In der festgesetzten Fläche A4 das Anpflanzen bzw. Anlegen einer naturnah gestalteten Parkanlage mit Obstbaumlehrpfad (HM1.1/PA112) mit

- einer Glatthaferwiese / artenreiche Wiese (EA1/LW41111) auf mindestens 92 %. Davon ist wegebegleitend ein 2-3 m breiter Streifen als Scherrasen (23 %) zu pflegen.
  - mindestens 35 Obstbäumen (BF51/GH743) als lockere wegebegleitende Baumpflanzung (Obstlehrpfad).
- e) In der festgesetzten Fläche A5 (A5.1 und A5.2) das Anpflanzen bzw. Anlegen
- eines Laubholzforstes, einheimisch und standortgerecht (AX11/GH3131).
- f) In der festgesetzten Fläche A6 das Anpflanzen bzw. Anlegen
- von Gehölzstreifen an dem Lärmschutzwand, geringes Baumholz, einheimisch und standortgerecht (BD71/BR133131) auf mindestens 76 %,
  - von Strauchgruppen, einheimisch und standortgerecht (BB1/GH51) auf mindestens 2 % sowie
  - auf den verbleibenden Flächen das Anlegen einer Grasflur an Straßen- und Wegrändern (HH7/BR132) sowie von Fahr- und Feldwegen, teilversiegelt (HY2.1/VF213) und unversiegelt (HY2.2/VF212).
- g) In der festgesetzten Fläche A7 das Anpflanzen bzw. Anlegen einer Parkanlage (HM1/PA112) mit
- mindestens 200 mittel- bis großkronigen Bäumen (BF31/GH741) als lockere Baumgruppen und Einzelbäume sowie
  - von Rasen (HH7/BR132), ausgenommen sind die in öffentlichen Grünflächen zulässigen baulichen Anlagen. Zulässig sind hier auch Gehölzpflanzungen (BB1/GH51).
- h) In der festgesetzten Fläche A8 das Anpflanzen bzw. Anlegen einer Parkanlage (HM1/PA112) mit
- mindestens 17 mittel- bis großkronigen Bäumen (BF31/GH741) als lockere Baumgruppen und Einzelbäume sowie
  - von Rasen (HH7/BR132), ausgenommen sind die in öffentlichen Grünflächen zulässigen baulichen Anlagen. Zulässig sind hier auch Gehölzpflanzungen (BB1/GH51).

### **13. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

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

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

- In den festgesetzten Flächen M1 und M2 das Anpflanzen von Strauchhecken, einheimisch (BB1/GH441) aus standortgerechten Heckenpflanzen.
- In der festgesetzten Fläche M3 das Anpflanzen von Strauchgruppen, einheimisch (BB1/GH51) aus standortgerechten Pflanzen in Trupps / lockere Anordnung.
- Innerhalb der festgesetzten Fläche M4 die Anlage von Laubmischbeständen (Kürzel AX42/GH3124) und Kiefernforsten (Kürzel AX62/GH3221) im Bereich der bestehenden Wegefläche. Die Entwicklung der Flächen hat durch eine freie Sukzession zu erfolgen.
- Die in der Planzeichnung innerhalb der Fläche M5 festgesetzten 3 großkronigen Bäume (Bäume 1. Ordnung) BF 31 (GH 741) und/ oder BF41 (GH742). Die Fläche ist ansonsten mindestens mit Rasen (PA122/HM51) Gräsern (HH7/BR132) zu begrünen. Stellplätze, Carports und Garagen sowie Nebenanlagen mit Ausnahme

von Abstellplätzen für Müllbehälter und Fahrräder sind innerhalb der Fläche M5 nicht zulässig.

- Innerhalb jedes allgemeinen Wohngebietes WA2 und WA3 mindestens jeweils 2 Bäume BF31 (GH741). Mindestens ein Baum ist dabei mit einem direkten Bodenanschluss vorzusehen.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA4 mindestens 7 Bäume BF31 (GH741) mit Bodenanschluss.
- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die nicht mit Gebäuden, oberirdischen Stellplätzen, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbauten Bereiche mindestens mit Rasen (PA122/HM51), Gräsern (HH7/BR132) zu begrünen.
- Innerhalb der mit G bezeichneten Flächen (Gehrecht zugunsten der Anlieger) jeweils mindestens 3 Bäume BF31 (GH741) und/ oder BF41 (GH742) mit einem direkten Bodenanschluss.
- Innerhalb der mit G\* bezeichneten Flächen (Gehrecht zugunsten der Anlieger) jeweils mindestens ein Baum BF31 (GH741) und/ oder BF41 (GH742) mit einem direkten Bodenanschluss zusätzlich zu den vorstehend festgesetzten Bäumen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA2.
- Innerhalb der „Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt)“, der „Flächen für Stellplätze für eine Kindertagesstätte (St Kita)“ sowie bei Stellplatzanlagen innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf – Schule – mindestens ein Baum BF 31 (GH741) und/ oder BF41 (GH742) je angefangene 4 Stellplätze. Abweichend hiervon ist bei der „Fläche für Stellplätze für eine Kindertagesstätte (St Kita)“ entlang der Planstraße 20 mindestens ein Baum BF 31 (GH741) und/ oder BF41 (GH742) je angefangene 6 Stellplätze zu pflanzen.
- Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Kita – und – Schule – ein Baum BF 31 (GH741) und/ oder BF41 (GH742) je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Bei den Flächen für Gemeinbedarf – Kita – und – Schule – sind die Baumpflanzungen außerhalb der Fläche M1 bzw. M2 vorzunehmen. Die in der Planzeichnung innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Schule – festgesetzten anzupflanzenden 3 Bäume sowie die Baumpflanzungen auf den Stellplatzanlagen gemäß der vorstehenden Festsetzungen können bei der Ermittlung der notwendigen Baumanzahl herangezogen werden. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Schule – auf dem Flurstück 296 (Gemarkung Rondorf-Land, Flur 6).
- Innerhalb des Sondergebietes (SO) mindestens 7 Bäume BF 31 (GH 741) und/ oder BF41 (GH742) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, welche mit max. einem Vollgeschoss festgesetzt ist. Dieser Bereich ist zu mindestens 50 % zu begrünen und mit Raseneinsaat, Gräsern (HH7/BR132) Stauden und/ oder Gehölzen (BB1/GH51 oder GH52) zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 60 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Im Bereich von erforderlichen Retentionsmulden darf die Stärke der Vegetationstragschicht auf bis zu 30 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht abgesenkt werden. Bei Baumpflanzungen muss die Stärke der Bodensubstratschicht mindestens 120 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht betragen. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 25 m<sup>3</sup> betragen.
- Die Flachdächer der Gebäude der Hauptnutzungen in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten, im Sondergebiet (SO), mit Ausnahme der im Sondergebiet mit max. einem Vollgeschoss festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, sowie in den Flächen für Gemeinbedarf sind mit einer intensiven Dachbegrünung mit Raseneinsaat, Gräsern (HH 7 / BR 132) Stauden

und/oder Gehölzen (BB 1 / GH51) zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 30 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und technische Aufbauten, die auf maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche zulässig sind. 50% der gemäß diesen Festsetzungen zu erstellenden Dachbegrünung eines zu beantragenden Vorhabens kann statt als intensive Dachbegrünung als extensive Dachbegrünung mit einer Vegetationstragschicht mit einer Stärke von mindestens 15 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht erfolgen, wenn diese mit Photovoltaik-elementen überlagert wird.

- Werden in den Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung – Schule – Sporthallen errichtet, ist bei diesen abweichend von der vorstehenden Regelung für die Dachflächen eine Vegetationstragschicht mit einer Stärke von mindestens 50 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Bei einer Baumpflanzung ist eine Vegetationstragschicht von 120 cm Tiefe zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 25 m<sup>3</sup> betragen. 50% der gemäß diesen Festsetzungen zu erstellenden Dachbegrünung eines zu beantragenden Vorhabens kann statt als intensive Dachbegrünung als extensive Dachbegrünung mit einer Vegetationstragschicht mit einer Stärke von mindestens 15 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht erfolgen, wenn diese mit Photovoltaik-elementen überlagert wird.
- Die extensive Dachbegrünung – DC 3 / DC 1 (NB 6244 / NB 6241) der Flachdächer von Garagen und Carports in den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten WA1 sowie innerhalb der „Flächen für Gemeinschaftscarports (GC)“. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen.
- 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, mindestens mit Rasen, Gräsern (HH7/BR132). Die Vegetationstragschicht ist mit einer mindestens 60 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich einer Filter- und Drainschicht auszubilden.
- Die Fassadenbegrünung der geschlossenen Wandflächen von Gebäuden ab einer Größe von 30 m<sup>2</sup> sind zu 100 % innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsflächen -Schule- und -Kita- mit Ausnahme von Fenstern, Türen und technischen Einrichtungen mit einer Kletterpflanze je laufendem Meter Wand bei Selbstklimmern mit Bodenanschluss bzw. mit einer Kletterpflanze je 2 laufenden Metern Wand bei Rank- und Schlingpflanzen mit Bodenanschluss. Bei Rank- und Schlingpflanzen ist eine Kletterhilfe vorzusehen.
- Die Fassadenbegrünung der im Innenbereich liegenden Wandflächen von Gebäuden innerhalb des Sondergebietes (SO), welche entlang der in der Planzeichnung mit „Fassadenbegrünung“ bezeichneten Baugrenzen oder parallel zu diesen errichtet werden, mit Ausnahme von Fenstern, Türen, Balkonen, Loggien und Lüftungseinrichtungen mit Rankpflanzen. Ausgenommen von der Festsetzung sind Wände, denen ein Laubengang vorgesetzt ist.
- Ausnahmen von der Fassadenbegrünung von Gebäudefassaden, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig.
- Bei Baumpflanzungen auf einer festgesetzten Tiefgarage muss die Stärke der Bodensubstratschicht mindestens 120 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht betragen. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 25 m<sup>3</sup> betragen.
- Innerhalb der Planstraße 1 mindestens 8 Bäume BF 31 (GH 741) und/ oder BF41 (GH742) als einseitige Baumreihe.

- Innerhalb der Planstraße 2 mindestens 11 Bäume BF 31 (GH 741) und/ oder BF41 (GH742) als einseitige Baumreihe.
- Innerhalb der Planstraße 3 mindestens 38 Bäume BF 31 (GH 741) und/ oder BF41 (GH742) als einseitige Baumreihe.
- Innerhalb der Planstraße 4 mindestens 10 Bäume BF 31 (GH 741) und/ oder BF41 (GH742).
- Innerhalb der Planstraße 5 mindestens 14 Bäume BF 31 (GH 741) und/ oder BF41 (GH742).
- Innerhalb der Planstraße 6 mindestens 7 Bäume BF 31 (GH 741) und/ oder BF41 (GH742).
- Die in der Planzeichnung innerhalb der Planstraße 7 festgesetzten 20 Bäume BF 31 (GH 741) und/ oder BF41 (GH742).
- Innerhalb der Planstraße 8 mindestens 11 Bäume BF 31 (GH 741) und/ oder BF41 (GH742).
- Innerhalb der Planstraße 9 mindestens 8 Bäume BF 31 (GH 741) und/ oder BF41 (GH742).
- Innerhalb der Planstraße 10 mindestens 13 Bäume BF 31 (GH 741) und/ oder BF41 (GH742).
- Innerhalb der Planstraße 11 mindestens 15 Bäume BF 31 (GH 741) und/ oder BF41 (GH742) als beidseitige Baumreihe.
- Innerhalb der Planstraße 12 mindestens 10 Bäume BF 31 (GH 741) und/ oder BF41 (GH742).
- Innerhalb der Planstraße 13 mindestens 34 Bäume BF 31 (GH 741) und/ oder BF41 (GH742) als beidseitige Baumreihe.
- Innerhalb der Planstraße 14 mindestens 34 Bäume BF 31 (GH 741) und/ oder BF41 (GH742) als beidseitige Baumreihe.
- Innerhalb der Planstraße 15 mindestens 9 Bäume BF 31 (GH 741) und/ oder BF41 (GH742).
- Innerhalb der Planstraße 16 mindestens 10 Bäume BF 31 (GH 741) und/ oder BF41 (GH742) als einseitige Baumreihe.
- Innerhalb der Planstraße 17 mindestens 17 Bäume BF 31 (GH 741) und/ oder BF41 (GH742) als beidseitige Baumreihe.
- Innerhalb der Planstraße 18 mindestens 6 Bäume BF 31 (GH 741) und/ oder BF41 (GH742).
- Innerhalb der Planstraße 19 mindestens 2 Bäume BF 31 (GH 741) und/ oder BF41 (GH742).
- Innerhalb der Planstraße 20 mindestens 53 Bäume BF 31 (GH 741) und/ oder BF41 (GH742) als einseitige Baumreihe. Mindestens 6 weitere Bäume BF 31 (GH 741) und/ oder BF41 (GH742) sind vor dem Kreuzungsbereich der Planstraße 20 mit dem Weißdornweg zu pflanzen, sodass dort eine beidseitige Baumreihe entsteht. Des Weiteren sind 6 weitere Bäume BF 31 (GH 741) und/ oder BF41 (GH742) zwischen der festgesetzten Fläche für Bahnanlage und der zukünftigen Fahrbahn zu pflanzen.
- Innerhalb der Planstraße 21 mindestens 12 Bäume BF 31 (GH 741) und/ oder BF41 (GH742) als einseitige Baumreihe.

- Innerhalb des Fuß- und Radweges 1 mindestens 17 Bäume BF 31 (GH 741) und/ oder BF41 (GH742) als einseitige Baumreihe.
- Innerhalb des Fuß- und Radweges 2 mindestens 4 Bäume BF 31 (GH 741) und/ oder BF41 (GH742).
- Innerhalb des Fuß- und Radweges 3 mindestens 3 Bäume BF 31 (GH 741) und/ oder BF41 (GH742).
- Die in der Planzeichnung innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz 1“ festgesetzten 6 Bäume BF 31 (GH 741) und/ oder BF41 (GH742). Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.
- Die in der Planzeichnung innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz 2“ festgesetzten 3 Bäume BF 31 (GH 741) und/ oder BF41 (GH742).
- Die in der Planzeichnung innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche 1“ festgesetzten 3 Bäume BF 31 (GH 741) und/ oder BF41 (GH742).
- Innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche 2“ mindestens 7 Bäume BF 31 (GH 741) und/ oder BF41 (GH742).
- Die in der Planzeichnung innerhalb der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche 3“ festgesetzten 10 Bäume BF 31 (GH 741) und/ oder BF41 (GH742).

Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.

Zur Erläuterung der nachfolgenden Kürzel – siehe Hinweis Nr. 16.

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

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB sind im Bebauungsplangebiet folgende Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen:

- Innerhalb der festgesetzten Flächen E1 die vorhandene Baumreihe mit standorttypischen, geringem Baumholz (BF31/GH741) inklusive des unterhalb befindlichen ruderalen Wiesenstreifens (HP7.1/BR3117). Der Stammumfang von Ersatzbaumpflanzungen (BF31/GH741) muss dabei mindestens 18/20 cm betragen.
- Innerhalb der festgesetzten Flächen E2 die vorhandenen Gebüschflächen (BB1/GH51) sowie die vorhandenen Kiefernforste, mit geringem bis mittlerem Baumholz (AK62/GH3131).
- Innerhalb der festgesetzten Flächen E3 die vorhandenen Laubmischbestände (AX42/GH3124) und die vorhandenen Kiefernforste (AK62/GH3131) mit geringem bis mittlerem Baumholz, die vorhandenen Gebüschflächen (BB1/GH51) sowie die vorhandenen Grasflurflächen (HH7/BR132).
- Innerhalb der festgesetzten Fläche E4 die vorhandenen Gebüschflächen (BB1/GH51).
- Innerhalb der festgesetzten Fläche E5 die vorhandenen Gebüschflächen (BB1/GH51).

- Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen – Wiesen und Weiden – sowie – Ausgleichsmaßnahmen – die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen. Der Stammumfang von Ersatzbaumpflanzungen (BF31/GH741) muss dabei mindestens 18/20 cm betragen.
- Innerhalb des Fuß- und Radweges 4 die vorhandene Baumreihe mit standorttypischen, geringem Baumholz (BF31/GH741). Der Stammumfang von Ersatzbaumpflanzungen (BF31/GH741) muss dabei mindestens 18/20 cm betragen.

#### **14. Zuordnung Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB)**

Der Bebauungsplan überplant in anderen rechtsverbindlichen Bebauungsplänen festgesetzte Ausgleichsflächen. Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB werden diesen überplanten Ausgleichsflächen folgende geplante Ausgleichsflächen im Plangebiet zugeordnet:

Die geplanten Ausgleichsflächen **A3.3**, **A3.4** und **A5.1** werden den aufgrund des Bebauungsplans Nr. 66380/03 Arbeitstitel: Husarenstraße in Köln-Rondorf zulässigen Eingriffen zugeordnet:

- Die Ausgleichsfläche **A3.3** ersetzt vollständig die Ausgleichsfläche M2 des genannten Bebauungsplans,
- die Ausgleichsfläche **A3.4** ersetzt vollständig die Ausgleichsfläche M3 des genannten Bebauungsplans,
- die Ausgleichsfläche **A5.1** ersetzt vollständig den durch den Bebauungsplan betroffenen Teilbereich (2.086 m<sup>2</sup>) der Ausgleichsfläche M6 des genannten Bebauungsplans.

Die geplante Ausgleichsfläche **A3.5** wird den aufgrund des Bebauungsplans Nr. 66382/02 Arbeitstitel: St. George's School in Köln-Rondorf zulässigen Eingriffen zugeordnet:

- Die Ausgleichsfläche **A3.5** ersetzt vollständig den durch den Bebauungsplan betroffenen Teilbereich (7.240 m<sup>2</sup>) der Ausgleichsfläche des genannten Bebauungsplans.

#### **15. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

##### **15.1. Aufnahme der Nutzung**

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Aufnahme der Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten, im Sondergebiet sowie in den Flächen für Gemeinbedarf erst zulässig ist, wenn beide festgesetzten Lärmschutzwälle im Norden des Plangebietes in ihrer festgesetzten Mindesthöhe errichtet (siehe Ziffer 11) worden sind.

##### **15.2. Querungen der Flächen für Straßenbahn**

Gemäß § 9 Absatz 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die innerhalb der „Flächen für Straßenbahn“ festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ bis zu der Umsetzung eines Planfeststellungsbeschlusses für eine Straßenbahn innerhalb der „Flächen für Straßenbahn“ zulässig sind. Mit der Umsetzung des Planfeststellungsbeschlusses für eine Straßenbahn gelten die dort getroffenen Regelungen für die Querungen der Flächen für die Straßenbahn.

#### **16. Straßenhöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird festgesetzt:

Innerhalb des Plangebietes werden die Höhen der öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Verkehrsflächen mit den Zweckbestimmungen „Mischverkehrsfläche 1 bis 4“, „Quartiersplatz 1 und 2“ sowie „Fuß- und Radweg“ in der Planzeichnung festgesetzt. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (NHN) (HST 160) - Deutsches Höhennetz von 1992.

Die festgesetzten Höhen der Planstraßen dürfen im Zuge der Ausbauplanung um bis zu 0,3 m über- bzw. unterschritten werden.

## II. Gestalterische Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

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

### 1. Dachform / Dachneigung / Firstrichtung / Dachaufbauten

- a) Gebäude mit der Festsetzung eines Satteldaches sind mit geneigten Dachflächen von 39 - 45 Grad zu errichten.
- b) Gebäude mit der Festsetzung eines Satteldaches sind mit gleichseitigem Satteldach und der durch Planzeichen festgesetzten Hauptfirstrichtung zu errichten.
- c) Bei Doppelhäusern sind beide Doppelhaushälften mit der gleichen Dachform und der gleichen Dachneigung auszuführen.
- d) Bei Gebäuden mit der Festsetzung eines Flachdaches ist eine Dachneigung bis maximal 5 Grad zulässig. Die Attiken eines Gebäudes müssen dabei die gleiche Höhe ü. NHN aufweisen.

### 2. Gebäudefassaden

- a) Eine Hausgruppe darf nur für bis zu fünf aneinandergrenzende Häuser den gleichen sich wiederholenden Fassadenentwurf bezüglich Farbe, Gliederung und First- (bei Satteldächern) bzw. Attikahöhe (bei Flachdächern) aufweisen.
- b) Gebäudefassaden dürfen nur in Vollklinker, Putz und / oder Holz ausgebildet werden.

An untergeordneten Fassadenteilen können auf max. 25 % einer jeweiligen Fassade auch Fassadenmaterialien wie Naturstein, Sichtbeton oder großflächige Glasflächen eingesetzt werden. Als untergeordnet gelten Fassadenteile wie insbesondere Sockel, Eingangsbereiche, Fensterumrandungen, Fassadenbänder, Dachränder, Erker oder zusammenhängende, gliedernde Fensteröffnungen.

- c) Rampen von Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der Gebäude zulässig.

### 3. Vorgärten

- a) Die Vorgärten sind vollständig zu begrünen. Davon ausgenommen sind auf max. 40 % der Fläche je Grundstück die notwendigen Zuwegungen, Zufahrten für Stellplätze und Garagen sowie Standflächen für Fahrräder und Sonderfahrrädern sowie für Abfallbehälter.
- b) Abstellplätze für Müllsammelbehälter in Vorgärten sind in Gestalt von Müllboxen einzuhausen und mit standortgerechten Hecken zu umpflanzen. Die so gestalteten Anlagen können in die Grundstückseinfriedungen integriert werden. In Einfriedungen integrierte Müllboxen dürfen eine Höhe von 1,6 m nicht überschreiten.

- c) Bei Pflanzung einer Hecke ist diese bei zusammenhängenden Hauseinheiten (Doppelhaus, Hausgruppen, Geschosswohnungsbau) durchgängig zu gestalten und darf nur für die notwendigen Hauszugänge bzw. Zufahrten unterbrochen werden.

#### **4. Balkone / Loggien**

- a) In den allgemeinen Wohngebieten sowie im Sondergebiet (SO) sind entlang der Fassaden zu den Vorgartenzonen nur Loggien oder halb eingezogene Balkone (max. 0,5 m Auskragung) zulässig.
- b) Im Sondergebiet (SO) sind entlang der Fassaden, welche an die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche 1 und 2 sowie an die mit einem Geh- und Leitungsrecht (GL) festgesetzten Flächen angrenzen, Balkone unzulässig.

#### **5. Einfriedungen**

- a) Grundstückseinfriedungen im Vorgartenbereich sind nur als standortgerechte Hecken mit einer Mindesthöhe von 0,6 m und einer Maximalhöhe von 1,6 m über der Geländeoberfläche gemäß § 2 Absatz 4 BauO NRW 2018 zulässig.
- b) Die Gemeinschaftsstellplätze/ Gemeinschaftscarports sind zum öffentlichen Straßenraum durch standortgerechte Hecken mit einer Maximalhöhe von 1,0 m abzugrenzen.

#### **6. Werbeanlagen**

Für das festgesetzte Sondergebiet (SO) erfolgen folgende Festsetzungen bzgl. der Werbeanlagen:

- Werbeanlagen sind ausschließlich an den Außenwandflächen der straßenseitigen Gebäudefassaden in Form eines Schriftzuges aus Einzelbuchstaben, als Signet oder als Beschilderung zulässig. Die jeweilige Werbeanlage ist nur mit einer maximalen Höhe von 0,6 m auf einer zusammenhängenden Fassadenfläche von maximal 4,0 m<sup>2</sup> zulässig. Die Werbeanlagen sind ausschließlich zwischen der Oberkante der Fensteröffnung im Erdgeschoss und der Unterkante der Fensteröffnung im ersten Obergeschoss anzubringen.
- Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig. Einschließlich deren Befestigungen und Beleuchtungen dürfen diese Werbeanlagen maximal 0,2 m von der jeweiligen Wandfläche auskragen und in den Straßenraum hineinragen, wenn jeweils eine Mindesthöhe über der Straßeneoberfläche am Anbringungsort von 3,0 m (Verkehrsflächen ohne Kfz-Verkehr) bzw. 4,5 m (Verkehrsflächen mit Kfz-Verkehr) eingehalten wird. Ein Überschreiten der tatsächlichen Wandhöhe durch die Oberkante der Werbeanlage ist nicht zulässig.
- Gebäudeübergreifende oder vor Fenstern angeordnete Werbeanlagen sind unzulässig. Die Länge der Werbeanlagen darf höchstens 2/3 der jeweiligen Gebäudefassade überspannen.
- Freistehende Werbeträger, Pylone oder vergleichbare Anlagen sowie Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen mit wechselnden oder mit bewegten Sichtflächen sowie akustisch unterstützte beziehungsweise ausschließlich akustische Werbeanlagen sind nicht zulässig. Werbeanlagen mit freiliegenden, sichtbaren Leuchtdioden oder Leuchtmitteln sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nur hinterleuchtet und nicht blinkend sein. Senkrecht zur Fassade bzw. senkrecht zur Werbeanlage angeordnete Beleuchtungskörper sind unzulässig.

- Das Bekleben von Schaufensterflächen mit Folien oder Ähnlichem ist zulässig, wenn die verdeckte Fläche nicht mehr als 40 % der jeweiligen Schaufensterfläche einnimmt.

## **7. Satellitenempfangsanlagen / Mobilfunksendeanlagen**

- a) Parabolantennen für den Satellitenrundfunkempfang sind nur auf den Dachflächen zulässig.
- b) Mobilfunksendemasten und -anlagen sind auf den Dachflächen der Häuser in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

## **III. Nachrichtliche Übernahmen**

gemäß § 9 Abs. 6 und 6a BauGB

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

### **1. Wasserschutz**

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

### **2. Hochwasser Risikogebiet des Rheines**

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

### **3. Planfeststellungsverfahren Galgenbergsee**

Für den nordöstlichen Bereich des Plangebietes besteht ein Planfeststellungsbeschluss gemäß § 68 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) für eine Gewässerausbaumaßnahme zur Teilverlegung des Galgenbergsees in Köln-Rondorf vom 20.07.2021. Wasser- und Böschungflächen als Teilflächen des Bereichs, für den der Planfeststellungsbeschluss gilt, werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

## **IV. Hinweise**

### **1. Rechtsfolgen**

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

### **2. Rechtsgrundlagen**

- a) Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) 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.

### 3. Anlagenschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Anlagenschutz nach § 18 LuftVG Anlagenschutzbereich Bauwerke und Windkraft.

### 4. Artenschutz

Laut Artenschutzprüfung (Kölner Büro für Faunistik, April 2023, „Stadt Köln, Bebauungsplan ‚Rondorf Nord-West‘ Artenschutzrechtliche Prüfung“) ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wenn insbesondere nachstehende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen beachtet werden:

- a) Folgende CEF-Maßnahmen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG) werden in Bezug auf sechs Reviere der Feldlerche und ein Revier des Rebhuhns erforderlich:
- Gemarkung Rondorf-Land, Flur 006, Flurstück 53 (36.453 qm): Herstellung einer Fläche für eine Schwarzbrache (1,0 ha), für einen Blühstreifen (1,35 ha) und für eine Acker-Einsaat mit doppelten Saatreihenabstand (1,3 ha) auf insgesamt 3,6 ha. Für die Acker-Einsaat mit doppeltem Saatreihenabstand (mindestens 20 cm) kann Sommergetreide, Winterweizen oder Triticale ohne Einsatz von Düngemitteln und / oder Pestiziden verwendet werden.
  - Gemarkung Meschenich, Flur 054, Flurstück 67 (8.743 qm) und Gemarkung Meschenich, Flur 054, Flurstück 111 (10.145 qm) - Gesamtgröße 18.888 qm: Herstellung einer ca. 0,9 ha großen selbstbegrünenden Schwarzbrache sowie eines ca. 1 ha großen Blühstreifens. Auf beiden Flächen erfolgt kein Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden.
  - Gemarkung Meschenich, Flur 053, Flurstücke 001 (4.274 qm teilweise), 002 (7.111 qm teilweise), 40/3 (3.813 qm teilweise) und 41/3 (3.813 qm teilweise) – Inanspruchnahme von 18.000 qm von der Gesamtgröße von 19.011 qm: Herstellung von zwei jeweils 0,4 ha großen selbstbegrünenden Schwarzbrachen sowie von zwei jeweils 0,5 ha großen Blühstreifen. Auf den Flächen erfolgt kein Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden.

Diese Entwicklungsbereiche liegen in drei ackerbaulich geprägten Freiräumen um Rondorf (Freiraum Nord mit ca. 25 ha, Freiraum Mitte mit ca. 40 ha und Freiraum Süd mit ca. 50 ha). Für diese Freiräume wird unter Bezugnahme zu den konkreten Einzelmaßnahmen bis zum Jahre 2028 ein Monitoring mit Erfolgskontrolle und Risikomanagement gemäß der o.g. Artenschutzprüfung durchgeführt.

Die vorstehenden Maßnahmen inklusive dem notwendigen Monitoring und Risikomanagement werden über vertragliche Vereinbarungen gesichert.

- b) Maßnahme V1: Bau- und anlagebedingte Eingriffe bzw. Inanspruchnahmen von Gehölzbeständen im Plangebiet sowie im Umfeld des Plangebietes sind zu vermeiden bzw. zu minimieren. Dies gilt insbesondere für die Gehölzstreifen entlang der Autobahn A4 im Norden des Plangebietes („Autobahnböschung“). Hier sollte darauf geachtet werden, dass dieser Bereich möglichst vollständig erhalten bleibt, um den Verlust von Lebensräumen der Haselmaus und von Brutplätzen der dort vorkommenden verbreiteten Vogelarten möglichst gering zu halten. Generell sollten baubedingte Flächeninanspruchnahmen (z. B. Baufeldfreima-

chung, Anlage und Nutzung von Lagerflächen, von Stellflächen für Baumaschinen), die über das Plangebiet hinausgehen, vermieden oder auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

- c) Maßnahme V2: 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.

- d) Maßnahme V3: Bei der Haselmaus ist von wenigen Einzeltieren in den Strauchbereichen entlang der Böschung zur Autobahn A4 auszugehen. Der Bereich entlang der Autobahn A4 ist von Rodungsmaßnahmen nicht betroffen. Darüber hinaus gehende Gehölzbereiche sollten, soweit möglich, durch Maßnahme V1 geschont werden. Von der Herstellung des östlichen Lärmschutzwalls ist jedoch ein kleiner Gehölzbestand am Fuß- und Radweg „Am Höfchen“ betroffen, in dem der Nachweis der Haselmaus gelang. Für diesen Bereich gilt folgende Maßnahme: Im zu beanspruchenden Gehölzbestand sind mindestens ein Jahr vor der Rodung geeignete Nistkästen (Haselmauskobel) aufzuhängen und zu kontrollieren. Besetzte Nisthilfen sind dann in Flächen zu verbringen, die von ihrer Habitatstruktur her für die Art geeignet und unbesiedelt oder nur gering besiedelt (erkennbar an vorhandenen Fraßspuren oder Nestern) sind. Für jede umgesiedelte Haselmaus wird eine weitere Nisthilfe im Zielbiotop angebracht, um das Angebot an geeigneten Fortpflanzungsstätten anzureichern. Geeignete Flächen befinden sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Vorhabenfläche, entlang der Böschung der Autobahn A4 oder im Umfeld der westlichen Kleingartenanlagen sowie in bereits aufgeforsteten Bereichen an der neuen Seeböschung des Galgenbergsees. Eine „umgesiedelte“ Nisthilfe ist unmittelbar durch eine neue zu ersetzen. Bei der Rodung der Gehölze ist die Maßnahme V2 zu berücksichtigen.
- e) Maßnahme V4: Das Risiko von Vogelschlag ist zu vermindern. Ein Vogelschlag an Gebäuden kann gemindert werden durch die Vermeidung von großflächigen Glasbauteilen, die Verwendung von Glas mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % zur Reduktion der Spiegelwirkung, die Verwendung von halbtransparentem Glas, das Anbringen entsprechender Markierungen (z. B. Streifen- oder Punktraster, keine Greifvogelsilhouetten) oder die Installation von Sonnenschutzsystemen an den Außenseiten. Die Umsetzung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

## 5. Ausgleichsmaßnahmen

Alle Flächen bzw. Maßnahmen, die laut Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu einer ökologischen Aufwertung führen, werden für den Ausgleich der Eingriffe durch den vorliegenden Bebauungsplan herangezogen. Hiervon ausgenommen sind die unter I, Ziffer 14 genannten Ausgleichsflächen.

Für die Ausgleichsflächen A2.2, A3.1 und A3.6 besteht keine Zuordnung, da sie für das Bebauungsplanverfahren Rondorf Nord-West nicht benötigt werden. Diese Ausgleichsflächen können bei anderen Verfahren als Ausgleichsflächen herangezogen werden.

Für den Ausgleich von Waldeingriffen im Plangebiet werden Teile der Ausgleichsfläche A1, die drei Teilflächen A5.2 sowie Teile der Fläche M4 herangezogen.

## 6. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes wurden im Rahmen einer archäologischen Prospektion (Archäologie Team Troll, Abschlussbericht: Köln Rondorf Nordwest, 01.03.2020) archäologische Bodenfunde ermittelt. Plangefährdende Befunde konnten dabei nicht nachgewiesen werden. In Abstimmung mit dem Römisch-Germanischen Museum / Archäologische Denkmalpflege sind folgende Maßnahmen bei Planumsetzung noch erforderlich:

- Beim Flurstück 10/1 (Gemarkung Rondorf-Land, Flur 9), beim allgemeinen Wohngebiet WA1 südlich der Planstraße 19, beim allgemeinen Wohngebiet nördlich der privaten Grünfläche – Wiesen und Weiden – sowie innerhalb der Planstraße 14 südlich der Kreuzung mit der Planstraße 19 erfordern über den Bestand hinausgehende Bodeneingriffe beispielsweise für Keller, Tiefgaragen oder Ver- und Entsorgungsleitungen archäologische Bodenuntersuchungen, die vor der Aufnahme entsprechender Baumaßnahmen mit dem Römisch-Germanischen Museum/Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln, abzustimmen sind.
- Zum Schutz des innerhalb der öffentlichen Grünfläche – Parkanlage mit Obstlehrpfad – und – Ausgleichsfläche - vorhandenen Bodendenkmals – Römischer Gutshof mit zugehöriger Infrastruktur innerhalb des Flurstücks 308 (Gemarkung Rondorf-Land, Flur 7) – bedürfen in dieser Fläche alle Planungen mit Bodeneingriffen, zu denen auch ein Abtrag des humosen Oberbodens gehört, einer gesonderten Abstimmung mit dem Römisch-Germanischen Museum / Archäologische Bodendenkmalpflege und -denkmalschutz. In der Kernzone des Bodendenkmals sind Bodeneingriffe, die in den unterirdischen Denkmalbestand eingreifen, aus Gründen des Bodendenkmalschutzes generell ausgeschlossen.
- Bei der Errichtung der öffentlichen Straßen innerhalb der Planstraße 13 und den Bereichen der Planstraßen 14 und 18, die westlich und nördlich das Baufeld WA1 nordwestlich der Öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ umschließen, sind baubegleitende Untersuchungen erforderlich.

## 7. Baudenkmäler im Umfeld des Plangebietes

Folgende Baudenkmäler befinden sich im Umfeld des Plangebietes:

- Kapellenstraße 21-23, Bödinger Hof: vierseitige Hofanlage mit Herrenhaus, Scheune und Stallungen, umgeben von einer Backsteinmauer mit Zaun und Tor,
- Kapellenstraße 22-24, Büchelhof: Hofanlage mit Herrenhaus, Scheune und Stallungen, Toreinfahrt, umfriedet von einer Backsteinmauer (Teile des Grundstücks liegen innerhalb des Plangebietes),
- Kapellenstraße 26, Villa (1909) mit ovalem Vorplatz, parkartigem Garten und ehemaligem Backhaus (19. Jh.), eingfasst von einer Backsteineinfriedung mit Tor,
- Kapellenstraße 28, Johannishof: vierseitige Hofanlage bestehend aus Herrenhaus, zweigeschossiger Scheune, Wirtschaftsgebäuden und Tordurchfahrt.

## 8. 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.

## 9. **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.

## 10. **Energiekonzept**

Im Plangebiet wird ein `Kaltes Nahwärmenetz` (KNWN) mit Grundwasser aus dem Wasserwerk Hochkirchen und gebäude-/blockzentralen Wasser/Wasser-Wärmepumpen aufgebaut. Über geeignete Sicherungsinstrumente (z. B. Dienstbarkeiten) ist ein Anschluss- und Benutzungszwang vorgesehen.

## 11. **Entwässerung / Starkregen / Hochwasser**

### Entwässerung

Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Versickerung des Niederschlagswassers (siehe Ziffer 8 der textlichen Festsetzungen) ist bei der Unteren Wasserbehörde bei der Stadt Köln zu beantragen. Vor Erteilung der Ausnahme gemäß Ziffer 8, Satz 2 der textlichen Festsetzungen sind zusätzlich die Stadtentwässerungsbetriebe Köln einzuschalten.

### Starkregen

Im Plangebiet liegt punktuell eine mäßig bis hohe Starkregengefährdung bei einem 30-jährlichen und einem 100-jährlichen Starkregenereignis vor.

Es sind im Plangebiet zur Starkregenprophylaxe Stauvolumina von 2.430 m<sup>3</sup> innerhalb von Verkehrsflächen und innerhalb festgesetzter privater und öffentlicher Grünflächen mit Zweckbestimmung Retentionsfläche nachgewiesen.

Die Sicherung dieser Stauvolumina erfolgt über den städtebaulichen bzw. den Erschließungsvertrag.

### Hochwasser

Im äußersten Südosten des Plangebietes kann es ab einem 200-jährlichen Hochwasser zu Überflutungen durch Rheinhochwasser oder hohe Grundwasserstände kommen. Im südöstlichen Geltungsbereich ist innerhalb des im Plangebiet dargestellten Hochwasserrisikogebiets eine hochwasserangepasste Bauweise zur Schadensminimierung zu wählen.

## 12. **Grundwasser**

Die wesentlichen Teile des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen im Geltungsbereich der „Allgemeinverfügung zur Untersagung der Grundwasserförderung und –nutzung in Teilbereichen von Köln-Immendorf und Rondorf sowie der Nutzung von Wasser aus den Oberflächengewässern der Stadtteile Immendorf und Rondorf zu Bewässerungszwecken“ vom 06.05.2020.

Ausschließlich die westlichen Bereiche der nordwestlichen öffentlichen Grünfläche – Ausgleichsfläche – (Teilflächen der Flurstücke 132, 155 und 308 – jeweils Gemarkung Rondorf-Land, Flur 7) sowie der öffentlichen Grünfläche – Bolzplatz – bzw. geringfügige Teile der angrenzenden öffentlichen Grünfläche – Parkanlage – (Teilfläche des

Flurstücks 246, Gemarkung Rondorf-Land, Flur 6) liegt nicht im Geltungsbereich der Allgemeinverfügung.

Mit Allgemeinverfügung der Stadt Köln vom 06.05.2020 sind erlaubnisfreie Nutzungen des Grundwassers untersagt. Förderung, Nutzung und Aufbringen von Grundwasser auf den Boden, z. B. durch Gartenbrunnen, ist unabhängig von Menge und Nutzungsart nicht zulässig.

### **13. 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 22.5-3-5315000-3202/22 sowie der Bebauungsplan-Nummer einzuschalten. Die Anfrage kann per E-Mail an [kampfmittel@stadt-koeln.de](mailto:kampfmittel@stadt-koeln.de) erfolgen.

### **14. Lärmimmissionen**

Das Plangebiet ist durch Lärmimmissionen aus Straßen- und Flugverkehr vorbelastet. Auf das Plangebiet werden nach der Fertigstellung der Stadtbahn ebenfalls Lärmimmissionen aus Schienenverkehr einwirken. Ebenso bestehen aus dem Umfeld Immissionen durch Gewerbelärm ohne Einfluss auf das Plangebiet.

### **15. Öffentlich geförderter Wohnungsbau**

Gemäß dem Kooperativen Baulandmodell der Stadt Köln in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.05.2017 ist der Vertragspartner des städtebaulichen Vertrages verpflichtet, 30 % der Geschossfläche Wohnen im öffentlich geförderten Segment gemäß der jeweils aktuellen Wohnraumförderrichtlinie des Landes NRW zu errichten.

### **16. Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen**

Die verwendeten Kürzel innerhalb der Begrüpfungsfestsetzungen beziehen sich auf die Anlage zur Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB vom 15. Dezember 2011 (Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 04. Januar 2012). In dieser Anlage sind mit der Angabe von Kürzeln allgemein gültige Qualitätsmaßstäbe für Begrüngungsmaßnahmen der Stadt Köln formuliert.

### **17. Straßenbahn**

Innerhalb des Plangebiets liegen Flächen einer zukünftigen Straßenbahn. Bei den Gebäuden, welche in einem Abstand bis zu 30 m von der festgesetzten Fläche für Straßenbahn errichtet werden, sind bauliche oder technische Vorkehrungen (z. B. schwingungsisolierte Lagerung) vorzusehen, die sicherstellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2 aus Juni 1999, Tabelle 1, Zeile 4 eingehalten werden.

### **18. Versorgungsanlagen**

#### a) Versorgungsanlagen der RheinEnergie AG / Rheinische Netzgesellschaft mbH

In den Straßen Kapellenstraße, Husarenstraße, Am Höfchen sowie an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes befinden sich Versorgungsanlagen (u. a. Strom, Nachrichtentechnik) und im Bereich des jetzigen Baggersees zwei Grundwassermessstellen der RheinEnergie AG / Rheinische Netzgesellschaft mbH. Ggf. notwendige Verlegungen gehen zu Lasten des Verursachers.

#### b) Versorgungsanlagen der Stadtentwässerungsbetriebe Köln AöR

Im Plangebiet verläuft der Abwasserkanal DN 1300 / 1450 vom Birkenweg über die Straße „Am Höfchen“ sowie im Wirtschaftsweg in Verlängerung der Straße „An den Höninger Gärten“. Der notwendige Abbruch und Neubau sowie die potentielle Werterstattung für den Abwasserkanal aufgrund der Verlegung gehen zu Lasten des Verursachers.

c) Versorgungsanlagen der Gasversorgungsges. mbH Rhein Erft

In den Straßen Kapellenstraße, Am Höfchen sowie an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes befinden sich Versorgungsanlagen. Ggf. notwendige Verlegungen gehen zu Lasten des Verursachers.

d) Versorgungsanlagen der Deutschen Telekom AG

In den Straßen Kapellenstraße, Husarenstraße, Am Höfchen sowie an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes befinden sich Versorgungsanlagen. Ggf. notwendige Verlegungen gehen zu Lasten des Verursachers.

e) Versorgungsanlagen der NetCologne Ges. für Telekommunikation mbH

In den Straßen Kapellenstraße, Husarenstraße, Am Höfchen sowie an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes befinden sich Versorgungsanlagen. Ggf. notwendige Verlegungen gehen zu Lasten des Verursachers.

f) Trinkwassertransportleitung der Stadtwerke Köln GmbH

Im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereichs befindet sich auf den Flurstücken Gemarkung Rondorf-Land, Flur 7, Flurstücke 110 und 314 eine Transportwasserleitung (W 500 St/Sw 1993) der Stadtwerke Köln GmbH.