

I. Textliche Festsetzungen

- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**
Gemäß § 12 Abs. 3a S. 1 BauGB wird unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sind innerhalb des als „Wohnen“ festgesetzten Bereiches die folgenden Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
- Anlagen für soziale Zwecke, in den mit A gekennzeichneten Bereichen im Erdgeschoss.
- Soziale Wohnraumbeförderung**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB sind im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mindestens 30 % der Geschossfläche für Wohnen nach § 20 Abs. 3 S. 1 BauNVO als Wohnnutzung zu errichten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumbeförderung gefördert werden könnte.
- Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung**
4.1 Höhe bauliche Anlagen
a) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden für bauliche Anlagen maximale Höhen in Meter über Normalhöhen (NN) festgesetzt. Die maximale Höhe eines Gebäudes ist die Oberkante der Attika für Gebäude mit einem obersten Vollgeschoss oder einem obersten Nicht-Vollgeschoss.
b) Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO gilt als oberer Bezugspunkt die Oberkante der Attika oder, wenn keine Attika hergestellt wird, die Oberkante der baulichen Anlage.
4.2 Überschreitungen der Gebäudehöhen
Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen – z.B. Absturzsicherungen, Antennen, Kamine, Brandwände, Lüftungseinrichtungen, Klimaanlage oder sonstige technischen Einrichtungen, Oberlichter, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und/oder Photovoltaik – auf bzw. an den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 1,2 m für notwendige Absturzsicherungen und Geländer, ansonsten 2,0 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30 % nicht übersteigen. Bei den überbaubaren Grundstücksflächen mit einer Gebäudehöhe (GH) von 67,0 bzw. 67,5, darf der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche insgesamt 40 % nicht übersteigen. Hierin ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und/oder Photovoltaik. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten. Von diesem Maß des Zurücktretens ausgenommen sind Absturzsicherungen, Fahrstuhlüberfahrten und Treppenhäuser.
4.3 Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann in mit „Wohnen“ festgesetzten Bereich die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- Festsetzung über die vom Baurechtsrecht abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB beträgt das Maß der Tiefe der Abstandsflächen in den mit a) gekennzeichneten Bereichen jedem Gebäude auf demselben Grundstück 0,2 H, mindestens jedoch 6,5 m insgesamt.
- Überbaubare Grundstücksfläche**
Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO werden für die überbaubare Grundstücksfläche folgende Ausnahmen festgesetzt:
a) Die Bauzonen dürfen durch auskragende Balkone, notwendige Rettungswege (zum Beispiel Fluchtbalkone) und Vordächer bis maximal 2,0 m, durch Treppenhäuser und Erker bis maximal 1,5 m überschritten werden. Dabei dürfen auskragende Balkone in der Summe 40% der jeweiligen Gebäudeseite je Geschoss nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die nach Westen orientierten Fassaden der mit einer maximalen Gebäudehöhe von 64,0 m ü. NN festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Hier ist eine Überschreitung durch auskragende Balkone in Summe von bis zu 50% der jeweiligen Gebäudeseite je Geschoss zulässig. Notwendige Fluchtbalkone sind hiervon ausgenommen.
b) Im Erdgeschoss darf die Baugrenze durch Terrassen bis maximal 3,0 m überschritten werden.
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**
a) Gemäß § 12 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind in dem mit „Wohnen“ festgesetzten Bereich Kfz-Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) zulässig.
b) Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO sind Nebenanlagen nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Abstellplätze für Fahrräder, Belegungsflächen für die Gemeinschaftstiefgarage, Kleinkinderspielflächen und Abstellplätze für Müllsammelbehälter.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
Zur Sicherstellung des Quartiersangebotes für den Mauersiegler wird festgesetzt, dass mindestens 5 Fledermauskästen an den neu errichteten Wohngebäuden im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu installieren sind. Bei Übernahme der Fledermauskästen (Hinweis 6 e)), ist ein Umhängen der Kästen nur außerhalb der Nutzungszeiten und nach vorherigen Negativnachweis erlaubt. Die Installation der Kästen ist durch eine fachkundige Person zu begleiten und nach den Standards des Methodenhandbuchs zur Artenschutzprüfung NRW durchzuführen.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden die folgenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt:
a) Die mit GFL bezeichnete Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
b) Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im baurechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich oder ein niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.
c) 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 mit geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind im Plangebiet folgende Begrünungsmaßnahmen durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen:
Zur Erläuterung der nachgenannten Kürzel – siehe Hinweis Nummer 9

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80a

a) Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

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

- a) Die Flachdächer des obersten Dachschlusses der Gebäude im Geltungsbereich sind mit einer extensiven Dachbegrünung DC1/DC3 (NB6243 / NB6244) zu bepflanzen. Die Vegetationsschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind überdachte Müll- und Fahrradabstellplätze sowie Dachterrassen und technische Außenbauteile, die auf maximal 30 % bzw. 40 % der jeweiligen Dachfläche zulässig sind. Photovoltaikmodule sind über der Dachbegrünung zulässig.
Zur Bestimmung der maximal zulässigen Neigung des Flachdachs – siehe *gestalterische Festsetzungen Nr. 1*
- b) Die Fassadenbegrünung der mit VEP (Blatt 2) gekennzeichneten Wandflächen mit Ausnahme von Fenstern, Türen und Lüftungseinrichtungen sowie von Wänden, soweit diese grenzübergreifend zu Privatanlagen sind, ist mit einer Kletterpflanze je laufendem Meter Wand bei Selbstklimmern bzw. mit einer Kletterpflanze je maximal 2,0 laufenden Metern Wand bei Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen. Bei Rank- und Schlingpflanzen ist eine Kletterhilfe vorzusehen. *Die Festsetzung gilt für Fassadenbereiche von Gebäuden mit und ohne Türen und Fenster.*
- c) Der obere Abschluss der Tiefgaragenfläche (GTGa), soweit diese nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, sind zu begrünen. Die Vegetationsschicht ist mit einer mindestens 60 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich Filter- und Drainschicht auszubilden.
- d) Die Baumpflanzungen auf der festgesetzten Gemeinschaftstiefgarage mit der Stärke der Bodensubstratschicht von mindestens 120 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht bei klein- und mittelkrönigen Bäumen (Bäume 2. Ordnung), von mindestens 150 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht bei großkrönigen Bäumen (Bäume 1. Ordnung). Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 12 m² (Fv.1) betragen.
- e) Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, mit Gräsern HH7 (BR132), Stauden und / oder Sträuchern BB1 (GH51) zu begrünen.
- f) Es sind 28 Einzelbäume (BF31/GH741 oder BF41/GH742) zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können um bis zu maximal 7,5 m verschoben werden.

- Höhenlage**
Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird als Höhenlage für den als „Wohnen“ festgesetzten Bereich eine Höhe von 48,30 m ü. NN festgesetzt. Abweichungen sind zur Neigung des Geländes für die Oberflächenentwässerung zulässig. Darüber hinaus sind über- bzw. Unterschreitungen der festgesetzten Höhe der Geländeoberfläche bis zu 0,8 m durch Treppen- und Rampenanlagen sowie durch Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.

II. Gestalterische Festsetzungen

- Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW 2018 werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:
- Dachform / Dachneigung / Dachaufbauten**
Für Wohngebäude sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5 Grad gelten als Flachdächer.
 - Müllsammelbehälter**
Abstellplätze für Müllsammelbehälter sind in Gestalt von Müllboxen einzuhausen oder mit standortgerechten Hecken zu umplanzen. Die so gestalteten Anlagen können in die Grundstücksmitte integriert werden.
 - Einfriedigungen**
Grundstückseinfriedigungen sind nur als Standortrechte Hecken sowie als Draht- oder Stabgitterzäune mit hinterpflanzten Hecken bis zu einer Höhe von jeweils 1,50 m über der Geländeoberfläche gemäß § 2 Absatz 4 BauO NRW 2018 zulässig. In die Einfriedigung integrierte Mauern bzw. Stützmauern sind zulässig. In die Einfriedigung integrierte Müllboxen dürfen eine Höhe von 1,70 m nicht überschreiten. Bei Anlagen für soziale Zwecke sind höhere Einfriedigungen von bis zu maximal 2,0 m zulässig.
 - Satellitenempfangsanlagen / Mobilfunkempfangsanlagen**
Parabolantennen für den Satellitenrundfunkempfang sind nur auf den Dachflächen des obersten Geschosses der Gebäude zulässig.

III. Kennzeichnungen

- Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB werden folgende Flächen im Bebauungsplan gekennzeichnet: Altlastenstandort Nummer 804107 (Adalbertstraße 9, Lackfabrik), Altlastenverdachtsfläche Nummer 80405 (Anzahl von Bodenuntersuchungen wurde aufgeführt werden, dass keine Gefahren für die Schutzgüter bestehen. Die großflächigen Sanierungs- und Bodenuntersuchungen mit anschließender Überbauung der Fläche stellen im Sinne von § 2 Abs. 7 Satz 2 BbodSchG eine Sicherungsmaßnahme dar.

IV. Hinweise

- Rechtsfolgen**
Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Flächennutzungsplanes des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Bundesnaturschutzgesetzes treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplans außer Kraft.
- Rechtsgrundlagen**
Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
Es gilt die Planzielenverordnung (PlanZv) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
Es gilt die Baurechtliche Verordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbaurecht 2018 – (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV NRW S. 421).
- Lärmimmissionen**
Das Plangebiet ist durch Straßen-, Schienen-, Flug-, Sport- und Gewerbelärm vorbelastet.
- Strassenprofil**
Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt.
- Kampfmittelbeseitigungsdienst**
Im Plangebiet ist mit Bombenbindungsmitteln / 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 22.5-3315000- 851/25 sowie der Bebauungsplan-Nummer einzuschalten. Die Anfrage kann per E-Mail an kampfmittel@stad-koeln.de erfolgen.
- Artenschutz**
a) Laut Artenschutzprüfung (Artenschutzprüfung, Stufe 2 zum Bebauungsplanverfahren "Adalbertstraße 11 bis 15", Köln Höhenberg des Kölner Büros für Faunistik vom 12.08.2024 ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wenn die unten genannten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V3 durchgeführt werden.
b) Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot sind die erforderlichen Rodungen von Gehölzen außerhalb der Hauptbrutzeiten der im Plangebiet brütenden Vogelarten durchzuführen. Rodungsarbeiten sind folglich im Zeitraum zwischen dem 01. März und 30. September zu vermeiden (V1).
Sind innerhalb dieses Zeitraumes Rodungsarbeiten erforderlich, ist vor deren Aufnahme in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Köln durch eine Fachgutachterin einen Fachgutachter nach besetzten Nestern und Fledermausquartieren zu suchen und bei deren Auffinden die Rodungstätigkeit sofort einzustellen.
c) Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot sind die erforderlichen Rückbau-/Abrissmaßnahmen außerhalb der Brutzeiten der wildlebenden Vogelarten und der Aktivitätszeiten der Fledermäuse durchzuführen. Der geplante Rückbau ist folglich im Zeitraum zwischen dem 01. März und 31. Oktober zu vermeiden (V2).
Sind innerhalb dieses Zeitraumes Abrissarbeiten erforderlich, ist vor deren Aufnahme in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Köln durch eine Fachgutachterin einen Fachgutachter sicherzustellen, dass es nicht zu einer Gefährdung von Vogelbruten und Fledermäusen kommt.
d) Die Flächeninanspruchnahme ist so zu begrenzen, dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch, der über das eigentliche Vorhaben hinausgeht, vermieden wird. Dies gilt in besonderem Maße für die Inanspruchnahme von Gehölzen, beispielsweise für die an der Grenze zum benachbarten Schulgelände stockenden Bäume und Sträucher (V3).
e) CEF-Maßnahme Zwergfledermaus: Zur Sicherstellung des Quartiersangebotes für die Zwergfledermaus sind in einem Umkreis von maximal 1,0 km um den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mindestens 5 Fledermauskästen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zu installieren. Die Installation der Kästen ist durch

- eine fachkundige Person zu begleiten und nach den Standards des Methodenhandbuchs zur Artenschutzprüfung NRW durchzuführen.
- Transparente und/oder spiegelnde Baustoffe der Außenfassaden sind so zu gestalten und/oder mit Vogelschutzmarkierung zu versehen, dass sie für Vögel als Hindernis erkennbar sind.
Vollumfängliche Sicherungspflicht bei:
- Eckverglasungen (Glaselmente, die über eine Gebäudeecke führen), transparente Abschlusssysteme (z. B. Glasgeländer), transparente Verbindungselemente
Diese Glaselmente sind vollumfänglich gegen Vogelschlag zu sichern.
Partielle Sicherungspflicht (Teilbemusterung) bei:
- Glaselmente, die größer als 5 m² sind
- Bodenleiste Fenster (Fenster, deren Unterkante sich weniger 0,90 m über dem begehbaren Boden befinden)
- Fensterbänder oder Fensterreihen (zusammenhängende Verglasungsflächen)
Diese Glaselmente sind dahingehend zu sichern, dass der verbleibende ungeschützte Bereich die Größe von 5 m² nicht überschreitet. Beispielsweise können bodentiefe Fenster im unteren, nicht Sichtbereich erkennbar gemacht werden. Bei Wintergärten müssen Überverglasungen vollumfänglich markiert werden. Die übrigen Glaselmente sind so zu gestalten, dass die größte ungeschützte Einzelfläche 5 m² nicht überschreitet.
Technische Anforderungen:
- Zulässig sind nur Sicherungsmaßnahmen (Muster/Markierungen), die nach dem Stand der Wissenschaft eine Anflugwahrscheinlichkeit von unter 10 % aufweisen
- Die Markierungen sind von außen auf die Glaselmente aufzubringen oder es sind gleichwertige, positiv getestete Produkte auf anderen Glasteilen zu verwenden.
- Der Außenreflexionsgrad der verwendeten Verglasung darf maximal 8 % (bzw. maximal 15 % bei Isolierverglasung) betragen.
g) Zur Minimierung von negativen Auswirkungen auf nachtaktive Tiere (insbesondere Insekten, Fledermäuse) sind permanent angebrachte Außenleuchten ausschließlich zur Herstellung der werkzeuggestützten Nutzung der Freiflächen und der sonstigen Sicherung von Grundstücken einschließlich deren Gebäuden zulässig. Insofern sind bei der Beleuchtung des Geländes Leuchtmittel mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich (maximal UV-Licht-Anteil 0,02 %) maximal 2.700 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Die Lichtquellen sollten weder über die Horizontale hinaus nach oben hin noch zur Seite – insbesondere nicht auf etwaige angrenzende Gehölze und Biotope abstrahlen. Dunkelräume sind zu erhalten. Dazu sind Lampen insgesamt möglichst niedrig aufzustellen. Die Beleuchtungsstärke und Beleuchtungsintensität sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (smarte Beleuchtungssteuerung wie Nachtabsenkung bzw. Einsatz von Bewegungsmeldern).

7. Baumschutzsatzung

- Zur Umsetzung des Baumschutzsatzung des Bebauungsplans im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung – BSchS) vom 18. Juli 2023 (Amtsblatt Nr. 54 vom 02. August 2023):
Gemäß dieser Satzung sind Ersatzpflanzungen beziehungsweise Ersatzgeldzahlungen für im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans 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.
8. Satzung zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen
Die verwendeten Kürzel innerhalb der Begründungssetzungen beziehen sich auf die Anlage zur Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen 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 allgemeine Qualitätsmaßstäbe für Begründungsmaßnahmen der Stadt Köln formuliert.
9. DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendende Regelwerke
DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzulegen 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. Bauschutzbereich
Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/Bonn.
11. Denkmal- und Bodenschutz
Innerhalb des Plangebietes sind archaische Bodenfunde nicht ausgeschlossen. Werden bei Bodeneingriffen archaische Bodenfunde entdeckt, ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) des Römisch-Germanische Museum/Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln unverzüglich zu informieren. Für die Herrichtung der erforderlichen Kleinkinderspielflächen wird ein Boden-austausch der Anfüllungen empfohlen. Entsprechende Maßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Die Vorschriften des § 12 der Bodenschutz-Verordnung (BodSchV) sind zu beachten.

12. Starkregeneignis

- Gemäß des Kooperations Baunutzungsmodell der Stadt Köln liegt bei einem Starkregeneignis gemäß der „Starkregen-Gefahrenkarte“ der Stadtentwicklungsbetriebe Köln (SEB) eine Überflutungsgefährdung vor. Baumaßnahmen im Plangebiet sind vor deren Ausführung mit der Stadtentwicklungsbetrieben Köln abzustimmen. Notwendige Maßnahmen gegen schädliche Folgen von Starkregeneignissen sind im Rahmen eines Überflutungs-nachweises im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

13. Versickerung von Niederschlagswasser

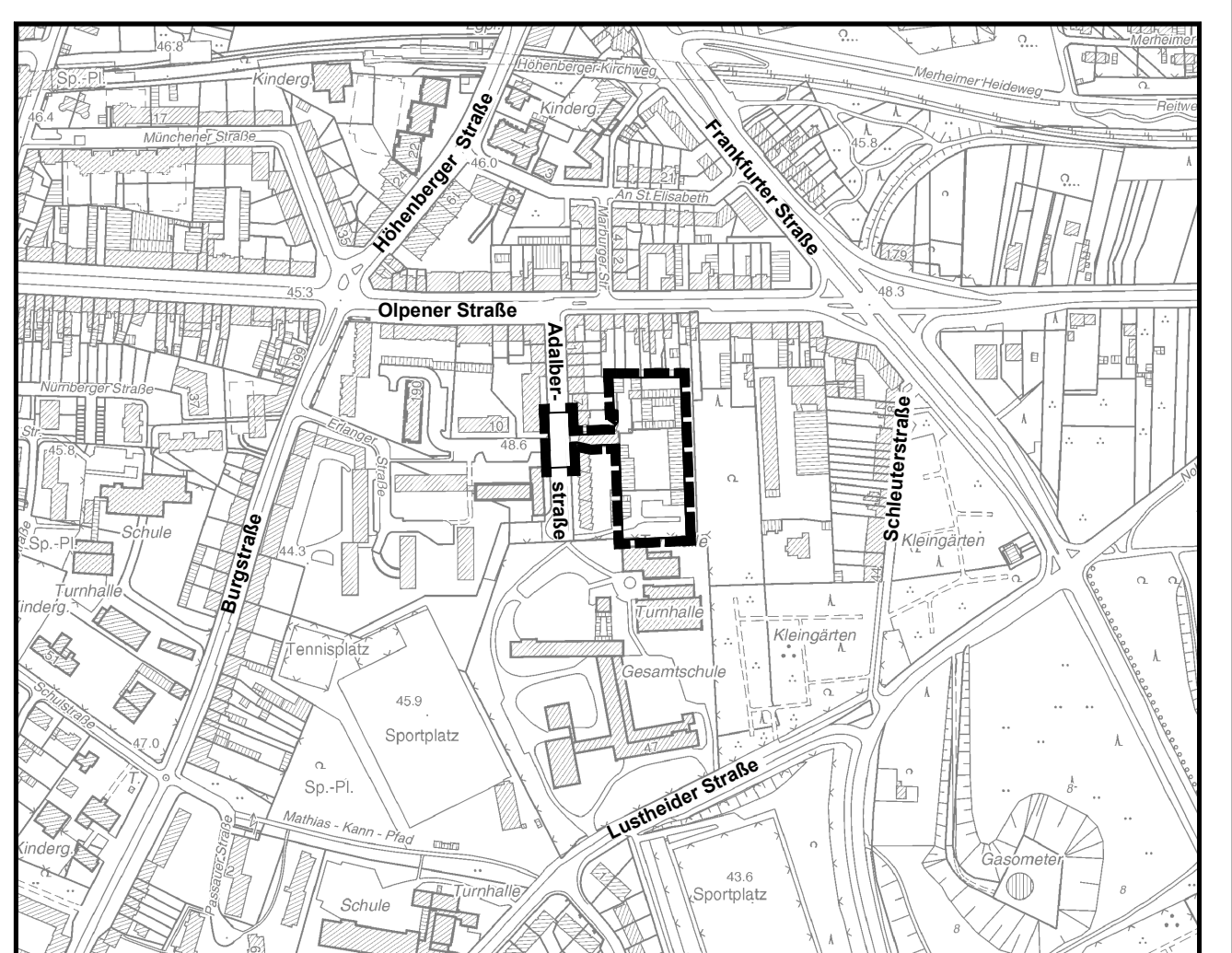
- Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die Untere Wasserbehörde bei der Stadt Köln einzuschalten.

14. Öffentlich geförderter Wohnungsbau

- Gemäß des Kooperations Baunutzungsmodell der Stadt Köln liegt in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2017 ist die Planbegünstigte verpflichtet, innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans, 30 % der Geschossfläche Wohnen im öffentlichen geförderten Segment gemäß der jeweils aktuellen Wohnraumbeförderung des Landes NRW zu errichten.

15. Durchführungsvertrag

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



Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlagen den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Plan ZV entspricht. (Stand 07.08.2024) Vermessungsbüro KDS Semler und Schuit Graf-Geßler-Straße 5, 50679 Köln öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Köln, den	Für den Planentwurf Vorhabenträgerin Köln, den	Für den Planentwurf Stadtplanungssamt Köln, den	Der Stadtentwicklungsausschuss hat die Planaufstellung am 27.01.2022 nach § 12 Abs. 2 BauGB (in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB) beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.04.2022 ortsüblich bekannt gemacht. gez. Reker Köln, den
Der Rat hat diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in seiner Sitzung am _____ nach § 10 Abs. 1 BauGB (in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB) als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen. Köln, den	Der Planentwurf ist in der Zeit vom _____ bis _____ nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung veröffentlicht worden. Köln, den	Der Rat hat diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in seiner Sitzung am _____ nach § 10 Abs. 1 BauGB (in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB) als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen. Köln, den	Die ortsübliche Bekanntmachung über den Bebauungsplan durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am _____ erfolgt. Köln, den
Der Oberbürgermeister Stadtplanungssamt Köln, den	Oberbürgermeister Köln, den	Oberbürgermeister Köln, den	Oberbürgermeister Köln, den

Zeichenerklärung

Bestand	Planung	sonstige
vorhandene Gebäude	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Durchfahrt	Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes	Strassenverkehrsfläche
III, IIII Zahl der Vollgeschosse	Wohnen nicht überbaubar I überbaubar	Flächen für Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abanlagen
S,W Dachform	A Zulässigkeit von Nutzungen in bestimmten Geschossen	T Trafostation
Baum	GRZ Grundflächenzahl	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung eines Baugebiets
Bahngleise	GFZ Geschossflächenzahl	Flächen für Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen
Bordstein	z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	GTGa Gemeinschaftstiefgaragen
topografische Begrenzung	GH Gebäudehöhe in m über Normalhöhen (NN) (als Höchstmaß)	Mit Geh-(G), Fahr-(F) und Leitungs-rechten(L) zu belastende Flächen
Flurgrenze	Baugrenze	Bäume zu pflanzen (Standort nachrichtlich)
Gemarkungsgrenze	z. B. Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsfläche	
vorhandene Höhenlage über NNH		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Entwurf 72453/03 und Vorhaben- und Erschließungsplan Entwurf

Adalbertstraße in Köln-Höhenberg Blatt 1 von 2

-Veröffentlichung-
Maßstab 1:500

0 25 50 Meter

Stadt Köln
Der Oberbürgermeister