



I. TEXTELICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Urbanes Gebiet (MU)

- a) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im urbanen Gebiet (MU) nach § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- b) Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind die im urbanen Gebiet (MU) nach § 6a Abs. 2 Nr. 1 als sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässigen Bordelle oder bordellähnliche Betriebe nicht zulässig.
- c) Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 in Verbindung mit Abs. 8 BauNVO ist im urbanen Gebiet (MU) innerhalb der im Baufeld D mit A gekennzeichneten Teilflächen der überbaubaren Grundstücksfläche im Erdgeschoss ausschließlich eine Anlage für soziale Zwecke mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO zulässig.
- d) Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO sind im urbanen Gebiet (MU) Gebäude innerhalb der mit B gekennzeichneten Teilfläche der überbaubaren Grundstücksfläche im Baufeld D mindestens 95 % der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.
- e) Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 4 BauNVO sind im urbanen Gebiet (MU) Gebäude innerhalb der mit C gekennzeichneten Teilflächen der überbaubaren Grundstücksfläche im Baufeld C mindestens 32 % der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.

1.2 Vorhabenbezug

Gemäß § 12 Abs. 3a in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im urbanen Gebiet (MU) im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenrägerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Gebäudehöhe

Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Attika oder wenn keine Attika hergestellt wird die Oberkante des Gebäudes.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen - z.B. Antennen, Aufzugsüberfahrten, Geländer (Abschürzungen), Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter - auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,00 m in der Höhe. Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 30% nicht übersteigen. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante des jeweiligen zugeordneten Geschosses zurücktreten.

2.2 Grundfläche, Geschossfläche

- a) Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann im urbanen Gebiet (MU) die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Gärten und Spielplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- b) Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann im urbanen Gebiet (MU) die zulässige Grundfläche über die oben unter Nr. 2.2 a) bestimmte Flächengrenze hinausgehend durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird wie folgt überschritten werden, sofern diese baulichen Anlagen gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 d) begründet werden:
- a) innerhalb des in der Planzeichnung mit MU West bezeichneten Teilgebiets bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85
- b) innerhalb des in der Planzeichnung mit MU Ost bezeichneten Teilgebiets bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen im urbanen Gebiet (MU) folgende Ausnahmen festgesetzt:

- a) Im Erdgeschoss darf die Baugrenze straßenseitig durch Vordächer bis maximal 1,50 m überschritten werden, sofern eine lichte Durchgangshöhe von 4,50 m eingehalten wird.
- b) Im Erdgeschoss darf die Baugrenze durch nicht überdachte Terrassen um bis zu 3 m überschritten werden. Dies gilt jedoch nicht für die Baugrenzen, die zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den privaten Erschließungswegen orientiert sind. Hier sind die vorgenannten Überschreitungen der Baugrenzen nicht zulässig.
- c) Die Baugrenzen dürfen durch Balkone bis max. 2,00 m überschritten werden. Dabei darf in der Summe 40% der jeweiligen Gebäudeseite je Geschoss nicht überschritten werden. Satz 1 gilt nicht für die Baugrenzen, die unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzen.
- d) Die Baugrenzen dürfen durch Rankgerüste und Beete der Fassadenbegrünungen über 0,5 m überschritten werden, sofern diese Überschreitung für eine funktionierende Fassadenbegrünung erforderlich ist.
- e) Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen - wie beispielsweise Gartenlauben, Gewächshäuser, Abstellräume - nicht zulässig.
- Innerhalb der Tiefgaragen sind außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen Lagerflächen, Technik- und Nebenumkleide, sowie Abstellplätze für Fahrräder gemäß § 48 BauO NRW zulässig, soweit sie unterhalb der Geländeoberfläche liegen.

3a. Festsetzungen über Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen.

- a) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB dürfen im urbanen Gebiet (MU West) auf der in der Planzeichnung mit Baufeld B gekennzeichneten Fläche nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
- b) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB dürfen im urbanen Gebiet (MU Ost) im Baufeld D auf den in der Planzeichnung mit A gekennzeichneten Flächen nur Wohngebäude errichtet werden in den Wohngebäuden die Geschossfläche oberhalb des ersten Obergeschosses als Wohnnutzung zu errichten, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

4. Erschließung

4.1 Ein- und Ausfahrtsbereiche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sind Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig.

4.2 Stellplätze und Garagen

- a) Gemäß § 12 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind im urbanen Gebiet (MU) Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
- b) Tiefgaragen (TGA) sind innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, sowie in den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.3 Versorgungseinrichtungen

- a) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind Telekommunikations- sowie sonstige Versorgungseinrichtungen unterirdisch zu führen.
- b) Gehen und Fahrrechte
- a) Die mit GF bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß Plaineintrag zu belasten.
- b) Die mit G bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß Plaineintrag zu belasten.

5. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen

- a) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 a) BauGB ist im urbanen Gebiet (MU) ein Stauvolumen von insgesamt mindestens 143 m³ für Niederschläge bei Starkregenereignissen zu schaffen.
- b) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 b) BauGB ist innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Bezeichnung -Planstraße B- ein Stauvolumen von mindestens 73 m³ für Niederschläge bei Starkregenereignissen zu schaffen.
- c) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 c) BauGB ist im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein Stauvolumen von insgesamt mindestens 215,5 m³ für Niederschläge bei Starkregenereignissen zu schaffen.
- d) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- a) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpiegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 - Beuth Verlag GmbH, Berlin). Die Zuordnung zwischen den dargestellten Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpiegeln ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle.

Zeichenerklärung

Bestand

- vorhandene Gebäude
- Durchfahrt
- Zahl der Vollgeschosse
- Dachform
- Baum
- Bahnleise
- Bordstein
- topografische Begrenzung
- Flurstücksgrenze
- Flurgrenze
- vorhandene Höhenlage über NNH

Planung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- Urbanes Gebiet nicht überbaubar I überbaubar
- GRZ Grundflächenzahl
- GFZ Geschossflächenzahl
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)
- z.B. III-IV Zahl der Vollgeschosse (als Mindest- und Höchstmaß)
- GH Gebäudehöhe in m über Normalhöhen Null (NNH) (als Höchstmaß)
- TH Traufhöhe in m über Normalhöhen Null (NNH) (als Höchstmaß)
- FH Firsthöhe in m über Normalhöhen Null (NNH) (als Höchstmaß)
- Mit Geh-(G), Fahr-(F) und Leitungsrechten(L) zu belastende Flächen
- Festgesetzte Geländeoberfläche in Meter über Normalhöhen Null (NNH)
- geschlossene Bauweise
- Flachdach
- Satteldach
- z.B. 34° - 36° Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
- Baulinie
- Baugrenze
- Grenzen zwischen verschiedenen Nutzungen beziehungsweise Maßstäben der baulichen Nutzung
- Grenze zwischen Nutzungsarten
- Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Straßenverkehrsflächen
- Ein- und Ausfahrtsbereiche
- Mit Geh-(G), Fahr-(F) und Leitungsrechten(L) zu belastende Flächen
- Tiefgaragen
- Öffentliche Grünflächen
- Baum zu erhalten
- Baum zu pflanzen (Standort nachrichtlich)
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Altlastverdachtsfläche
- Lärmpegelbereich z.B. II, III, IV
- Teilflächen der überbaubaren Grundstücksflächen
- Abgrenzung zwischen Baufeldern, soweit diese nicht durch Verkehrs- und Grünflächen getrennt sind

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpiegel L _a (dB)
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	≥ 80 *

* Für maßgebliche Außenlärmpiegel 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 Schallschätzlichen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich bzw. ein niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpiegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

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

- c) Für Balkone und Loggien, die einen Gesamtbeurteilungspegel aus dem Verkehr (Straßen- und Schienenverkehr) > 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.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.1 Begrünungsmaßnahmen

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

Zur Erläuterung der nachstehenden Kürzel - siehe Hinweis Nr. 7.

- a) Im urbanen Gebiet sind an den gemäß Plaineinträgen festgesetzten Standorten Einzelbäume BF41 (GH742) anzupflanzen. Planstraße A fünf Einzelbäume, Planstraße B sechzehn Einzelbäume, Planstraße C sieben Einzelbäume. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden. Zusätzlich sind in den Innenhöfen, bzw. in den rückwärtigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baufelder A und C je zwei Einzelbäume, im Baufeld B sechs Einzelbäume sowie in den Freizeitanlagen des Baufeldes D vier Einzelbäume BF41 (GH742) mit Bodenanlasschutz anzupflanzen.
- b) Die Flachdächer der Gebäude im festgesetzten urbanen Gebiet (MU) sind abgesehen von den Flachdächern, die intensiv zu begrünen sind, mit einer extensiven Dachbegrünung DC1 / DC3 (NB6243 / NB6244) zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und technische Aufbauten, die auf maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche zulässig sind. Photovoltaikmodule sind über der Dachbegrünung zulässig.
- c) Innerhalb des Plangebiets müssen die Flachdächer auf einer Fläche von insgesamt mindestens 720 m² mit einer intensiven Dachbegrünung mit Raseneinsatz, Gräsern (HH 7 / BR 132) Stauden und/oder Gehölzen (BB 1 / GH51) bepflanzt werden. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 30 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Bei einer Baumpflanzung ist eine Vegetationstragschicht von 100 cm Tiefe zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 25 m³ betragen.
- d) Festgesetzt wird 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. Die Vegetationstragschicht ist mit einer mindestens 60 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich einer Filter- und Drainschicht auszubilden. Baumpflanzungen auf Tiefgaragen sind mit einer Bodensubstratschicht von mindestens 120 cm bei klein- und mittelkronigen Bäumen (2. Ordnung) zuzüglich Filter- und Drainschicht, und von mindestens 150 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht bei großkronigen Bäumen herzustellen. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 25 m³ betragen.
- e) Festgesetzt wird die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, mit Gräsern HH 7 (BR 132), Stauden und/oder Sträuchern BB 1 (GH 51). In der Planstraße A sind mindestens 244 m² und in der Planstraße C mindestens 384 m² der privaten Grundstücksflächen als öffentlich zugängliche Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- f) Die Grundstückseinfriedungen entlang von Mieter- und Eigentümergebäuden sind ausschließlich als Hecken BD4 (GH 422) zulässig. Sonstige Grundstückseinfriedungen im Bereich gewerblicher Nutzungen und der Außenanlagen der Kindertagesstätte sind ausschließlich als Hecken sowie als Draht- oder Stabgitterkombination mit Hecken BD4 (GH 422) bis zu einer Höhe von jeweils 2,0 m zulässig.
- g) In der Planstraße sind 5 Einzelbäume sowie in der Franz-Geuer-Straße 2 Einzelbäume, jeweils BF41 (GH742) anzupflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.
- h) In der neu herzustellenden öffentlichen Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Kinderspielfeld/Parkanlage sind insgesamt mindestens 12 Einzelbäume BF41 (GH742) 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Außerhalb der Kinderspielfeld- und Wegflächen sind die Flächen mit Wiesensaatgutmischung einzusäen und dauerhaft als Intensivwiese mäßig trockener bis frischer Standorte EA31 (LV41112) bzw. Intensivwiese feuchter Standorte EA32 (LV41121) zu unterhalten. Die Wegflächen sind als wassergebundene (ungebundene) Decke auszubilden.

7.2 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

- a) Die im Bebauungsplan an den jeweiligen Standorten festgesetzten Bäume. Der Stammumfang von Ersatzbaumpflanzungen muss dabei mindestens 18-20 cm betragen.
- b) Im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche-Parkanlage- die vorhandenen Bäume. Der Stammumfang von Ersatzbaumpflanzungen muss dabei mindestens 18-20 cm betragen.

Ersatzpflanzungen erfolgen nach den Standards der Satzung zur Erhebung von Kostenersatzleistungen nach § 135a-135c BauGB.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

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

1. Dachform

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist, ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5 Grad gelten als Flachdächer. In den Teilbereichen, die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzt sind, sind die Gebäude mit Satteldächern zu errichten.

2. Abstellplätze für Müllsammelbehälter

Abstellplätze für Müllsammelbehälter sind außerhalb der Gebäude nicht zulässig.

3. Einfriedungen

Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der mit Geh- und Fahrrechten zu belegenden Wegflächen sind nur in Gestalt von Hecken oder Mauern mit einer Höhe von maximal 0,70 m über der Geländeoberfläche gemäß § 2 Absatz 4 BauO NRW 2018 zulässig.

4. Werbeanlagen

- a) Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig. Einschließlich deren Befestigungen und Beleuchtungen dürfen diese Werbeanlagen maximal 0,4 m von der jeweiligen Wandfläche vortreten. Ein Überschreiten der tatsächlichen Wandhöhe durch die Oberkante der Werbeanlage ist nicht zulässig.
- b) Werbeanlagen auf Dachflächen sowie an Pylonen sind nicht zulässig.
- c) Werbeanlagen mit im Tagesverlauf wechselnden oder mit bewegten Schriftflächen sowie akustisch unterstützte beziehungsweise ausschließlich akustische Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- d) Werbeanlagen, die unter der Verwendung der Leuchtdioden (LED)-Technik oder selbstleuchtend hergestellt werden, sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nur hinterleuchtet sein.

5. Satellitenempfangsanlagen / Mobilfunkselektanten

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

III. KENNZEICHNUNG

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

Altstandort

Im Bereich des Bebauungsplanes liegt der Altstandort Nr. 401490. Der Boden innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist mit umweltgefährdenden Schadstoffen belastet. Zur gefahrlosen Nutzung des gekennzeichneten Areals sind Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Die ordnungsgemäße Sanierung sowie die Entsorgung des Bodennmaterials sind auf fachgutachterlicher Aufsicht und unter Beteiligung der Stadt Köln, Umwelt- und Verbraucherschutzamt, durchzuführen.

IV. HINWEISE

1. Rechtshilfe

Innerhalb der Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bestehende Rechtszustände aufgrund des Preussischen Fluchtliniengesetzes vom 1875, des Aufbaugesetzes Nordrhein-Westfalen, des Bundesbaugesetzes und des Baugesetzbuches werden mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes nicht mehr angewendet.

2. Rechtsgrundlagen

- a) Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).
- b) Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.-Januar-1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- c) Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

- a) Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW NR. 19 S. 411).
- b) Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung.

3. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets sind archaische Bodenfunde nicht ausgeschlossen. Werden bei Bodenerkundung archaische Bodenfunde entdeckt, ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) das Römisch-Germanische Museum Archaische Bodendenkmalkarte der Stadt Köln unverzüglich zu informieren.

4. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Im Plangebiet ist bei Bombenblindgängern / Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Bauarbeiten (circa 6 Wochen) ist das Amt für öffentliche Ordnung, Gliederungsnummer 32240 (allgemeine Ordnungsangelegenheiten) unter der Benennung des Aktenzeichens 22-5-5315000-2197/24 sowie der Bebauungsplan-Nummer einzuschalten. Die Anfrage kann per E-Mail an kampfmittel@stadt-koeln.de erfolgen.

5. Artenschutz

- a) Laut Artenschutzprüfung des Büros Artenreich Umweltplanung, Hagen von April 2024, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Artenschutzprüfung der Stufe 1), ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG.
- b) Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es im Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September eines jeden Jahres verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen. Sind innerhalb dieses Zeitraums Beseitigungsmaßnahmen 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 Rodungsstätigkeit sofort einzustellen.
- c) Spätestens mit Abschluss des Bauvorhabens sind mindestens 30 handelsübliche Fledermausfackeln an nahegelegenen Bäumen oder unbelaubten und vertretungsschützenden Fassaden anzubringen. Bei der Positionierung und Anbringung der Fackeln ist eine fachkundige Person zu Rate zu ziehen. Die Maßnahmen sind nach erfolgter Umsetzung bei der Stadt Köln, Untere Naturschutzbehörde (571) anzuzeigen.
- d) An den neu zu bauenden Gebäuden ist auf angeleuchtete Fassaden und nach oben strahlende Leuchtkörper zu verzichten. Für notwendige Beleuchtungen sollen ausschließlich Leuchten mit geringem Streulichteffekt verwendet werden (d.h. Lichtkegel maximal 20° unter der Horizontalen). Auf kurzweilige Lichtanteile soll verzichtet und es soll nur warmweißes oder gelbliches Licht mit Farbtemperaturen zwischen 1700 und 2200 K verwendet werden, das den Verzicht auf (ultra-) violette oder blauanteilreiche Lichtanteile. Auf die Illumination von Bauwerken und Bäumen ist grundsätzlich zu verzichten. Leuchtmittel mit einer Betriebstemperatur von 60° Celsius oder mehr sollen nicht verwendet werden.

- e) An den Neubauten ist ein vorgefertigtes Fassadenkonzept umzusetzen. Als Richtlinie kann dabei die Publikation „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ vom Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg dienen.

6. Baumschutzsatzung

- a) Bei Aufstellung des Bebauungsplanes ist 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 18. Juli 2023 (in Kraft seit dem 28. Juli 2023, Amtsblatt Nr. 29 vom 2. August 2023) angewandt worden.
- b) Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die zur Zeit der Stellung des Antrags auf Erteilung einer Fällerlaubnis jeweils gültige Fassung der BSchS anzuwenden. Wenn Ersatzpflanzungen bzw. Ersatzgeldzahlungen für die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällenden Bäume zu leisten sind, gilt die BSchS in der jeweils gültigen Fassung, soweit die betroffenen Bäume nicht bereits im Bebauungsplanverfahren bei der Bewertung und Bilanzierung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege NRW in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt wurden.

7. Satzung zur Erhebung von Kostenersatzleistungen

Die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenersatzleistungen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB ist zu berücksichtigen. Die Umsetzung der im Bebauungsplan formulierten Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen erfolgt nach der Anlage, die der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenersatzleistungen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB vom 15. Dezember 2011 beigefügt ist. In dieser Anlage sind mit der Angabe von Kürzeln Qualitätsmaßstäbe für Begrünungsmaßnahmen der Stadt Köln formuliert, die nicht nur im Zusammenhang festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen Verwendung finden.

8. Elektromagnetische Felder

Bei der Anlage von Trafostationen ist der städtische Vorsorgewert von 1 µT für die magnetische Flussdichte zu beachten und durch geeignete Abstände zu Räumen für den dauerhaften Aufenthalt von Menschen zu ermöglichen. Es ist ein Abstand von 3-4 Metern für eine unbedenkliche Nutzung notwendig.

9. DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendende Regelwerke

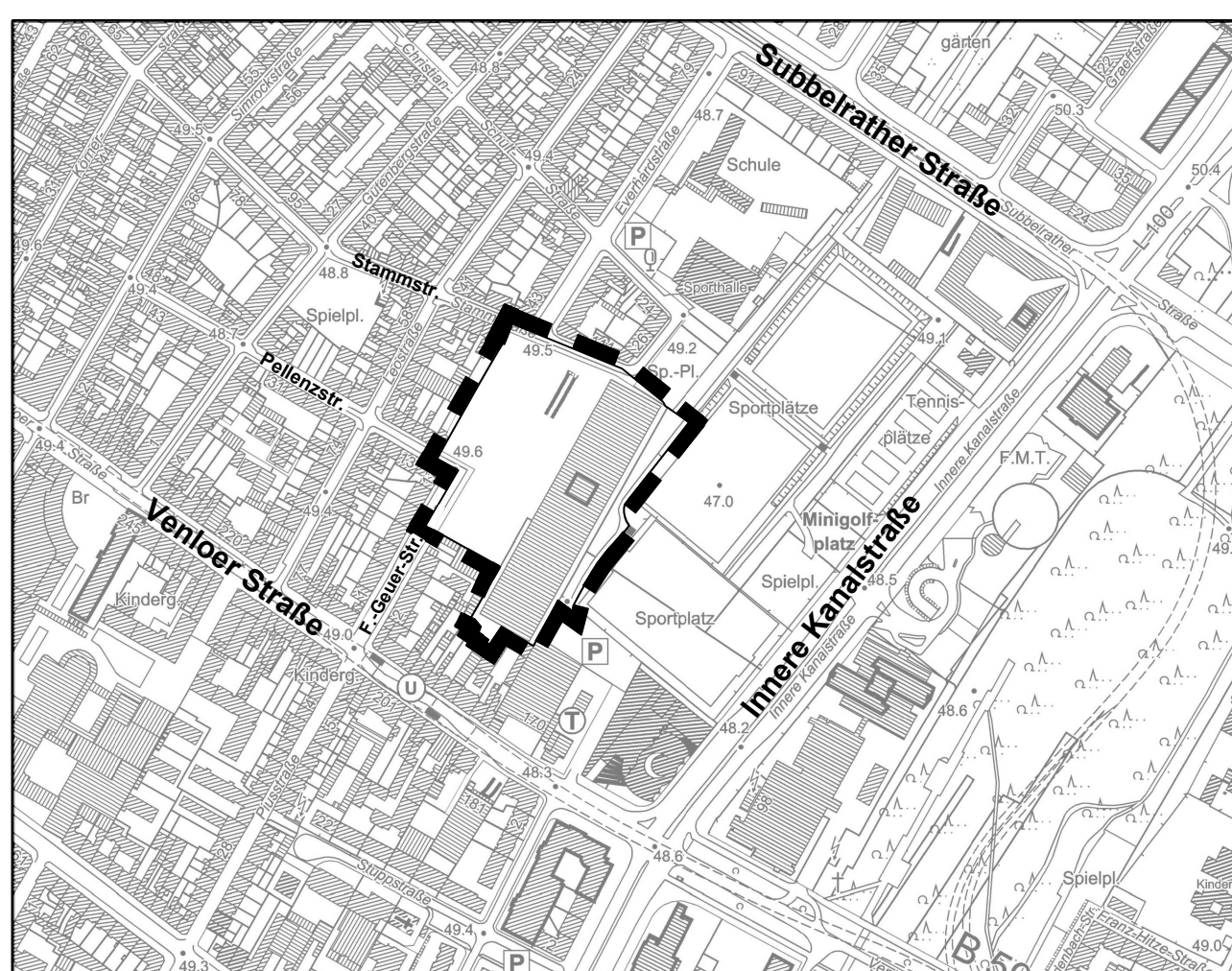
DIN-Vorschriften, sonstige private Regelwerke sowie die Kölner Sortimentsliste, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln Plankammer, Zimmer 06, E 05, Stadthaus Deutz, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

10. Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Gemäß des Kooperativen Baulandmodells der Stadt Köln in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2017 ist der Planbegünstigte/ sind die Planbegünstigten verpflichtet, mindestens 30 % der Geschossfläche Wohnen im öffentlich geförderten Segment gemäß der jeweils aktuellen Wohnraumförderrichtlinie des Landes NRW zu errichten.

11. Boden

Sofern nicht durch Oberbodenuntersuchungen gemäß BBodSchV die Unbedenklichkeit des Bodens nachgewiesen wird, ist im Bereich geplanter Grün-, Garten- oder Kinderspielflächen ein Bodenaustausch der oberen 35 cm oder ein Bodenauftrag von einer mindestens 35 cm dicken Schicht aus nachweislich unbelastetem Boden vorzunehmen. Die Baumaßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten, mit dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Untere Bodenschutzbehörde und Grundwasserschutz abzustimmen und zu dokumentieren.



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Entwurf 66461/16 zum Vorhaben- und Erschließungsplan Entwurf Franz-Geuer-Straße in Köln-Ehrenfeld Blatt 1 von 2

3. Veröffentlichung Maßstab 1:500

- Geänderte und ergänzte Inhalte in Rot -

Stadt Köln
Der Oberbürgermeister

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlagen den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Plan ZV entspricht. (Stand 15.02.2023)	Für den Planentwurf Vorhabenräger/in SL AM Development Residential GmbH Clever Straße 36 50668 Köln	Für den Planentwurf Dezernat VI, Planen und Bauen Stadtplanungsamt Köln, den	Der Stadtentwicklungsausschuss hat die Planaufstellung am 28.05.2020 nach § 12 Abs. 2 BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.	gez. Reker Oberbürgermeisterin Köln, den 11.07.2020
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur/in Köln, den	Köln, den	Amtsleitung Köln, den	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 14.12.2020 - 18.02.2021 und am 14.12.2020 nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.	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.
Der Oberbürgermeister Stadtplanungsamt Im Auftrag Köln, den	Köln, den	Oberbürgermeister Köln, den	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 14.12.2020 - 18.02.2021 und am 14.12.2020 nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.	Die örtliche Bekanntmachung über den Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.