

## **Textliche Festsetzungen**

### **zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan-Entwurf Nummer 63452/02**

#### **Arbeitstitel: "Widdersdorfer Straße 158 und 188a" in Köln-Ehrenfeld**

---

## **I. Textliche Festsetzungen**

### **1. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Gemäß § 12 Abs. 3a Satz 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.

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

- a) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2) die allgemein zulässigen Lagerhäuser und Lagerplätze sowie Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO nicht zulässig.
- b) Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2) Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten im Sinne der Kölner Sortimentsliste vom 09.02.2023 nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind maximal vier Einzelhandelsbetriebe – jeweils maximal zwei im GE 1 und GE 2 – mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 200 m<sup>2</sup>.
- c) Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2) Bordelle sowie bordellartige Betriebe und Einrichtungen nicht zulässig.
- d) Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2) Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches sind.
- e) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2) die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
- f) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO sind in den Gewerbegebieten (GE 1 und GE 2) die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

### **3. Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung**

#### **3.1 Höhe bauliche Anlagen**

- a) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen in Meter über Normalhöhennull (NHN) als Mindest- und Höchstgrenze festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die Oberkante der Attika des obersten Geschosses oder – wenn keine Attika hergestellt wird – die Oberkante des Gebäudes. Die maximale Höhe am oberen Bezugspunkt berücksichtigt bereits ein mögliches Nicht-Vollgeschoss.
- b) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die maximalen 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 3,5 m in der Höhe. Die vorgenannten untergeordneten Bauteile oder baulichen Anlagen – hiervon ausgenommen sind Absturzsicherungen, Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser und Photovoltaik Elemente – müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenkante zurücktreten.

Für die mit sechs (GH 73,8 bis 74,8), neun, zehn und elf Vollgeschossen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen beträgt für die Überschreitung von untergeordneten Bauteilen oder baulichen Anlagen das höchstzulässige Maß 4,0 m in der Höhe. Die vorgenannten untergeordneten Bauteile oder baulichen Anlagen – hiervon ausgenommen sind Absturzsicherungen, Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser und Photovoltaik Elemente – müssen mindestens um 2,0 m von der Gebäudeaußenkante zurücktreten.

### 3.2 Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die zulässige Grundfläche 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 0,9 überschritten werden.

## 4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

Die Baugrenzen innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 dürfen durch Balkone und Vordächer bis maximal 2,00 m, durch Treppenhäuser und Erker bis maximal 1,50 m überschritten werden. Dabei darf in der Summe ein Drittel des jeweiligen Geschosses nicht überschritten werden.

## 5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

a) Gemäß § 12 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 Kfz-Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche und innerhalb der gekennzeichneten Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) zulässig. Abstellplätze für Fahrräder sind auch oberirdisch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

b) Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen nur innerhalb überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Belüftungselemente für die Gemeinschaftstiefgarage.

## 6. Festsetzungen über die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB sind Telekommunikations- sowie sonstige Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen.

## 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

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- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie zusätzlich mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- b) Die mit GF bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

## 8. 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 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 oder ein niedriger maßgeblicher Außenlärmpegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

- b) Bei schutzbedürftigen Räumen mit einem erhöhten Schutzanspruch in der Nacht im Sinne der DIN 4109 ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.
- c) An Fassaden, die gemäß den in der Planzeichnung mit einer Signatur (*nicht offenbare Fenster*) gekennzeichneten Baugrenzen oder parallel zu diesen errichtet werden, sind offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin) mit einem erhöhten Schutzanspruch in der Nacht unzulässig.

## 9. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

- a) In den festgesetzten Flächen P1 ist pro 200 m<sup>2</sup> jeweils mindestens 1 mittel- bis großkroniger Baum (BF41/GH742) zu pflanzen. Darüber hinaus sind pro 200 m<sup>2</sup> jeweils mindestens 2 Strauchgruppen bestehend aus jeweils vier Solitärgehölzen anzulegen. Es

ist jeweils mindestens eine Rasenfläche (EA31/LW4112) herzustellen, ausnahmsweise zulässig sind hier Gräser- und Staudenpflanzungen, Wege und Plätze auf maximal 50% der Gesamtfläche.

- b) In den festgesetzten Flächen P2, GF und GFL sind jeweils einseitig oder alternierend mittelkronige Bäume (BF41/GH742) mit einem Abstand von maximal 10 m zu pflanzen, ausnahmsweise zulässig sind auch Großsträucher und Bäume zweiter Ordnung. In Summe sind auf diesen Flächen mindestens 125 mittelkronige Bäume, Großsträucher oder Bäume zweiter Ordnung zu pflanzen. Die Mindestgröße der Baumscheiben hat eine Größe von 6 m<sup>2</sup> zu betragen.

Ausgenommen hiervon sind die mit P1 festgesetzten Flächen innerhalb der beiden Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2).

- c) In den festgesetzten Flächen P3 ist für jedes Grundstück 70 % der Gesamtfläche als Wiesenstreifen (EA1/LW4111) oder als Rasenstreifen (EA31/LW4112) herzustellen. Ab einer Mindestbreite von 4 m sind jeweils mindestens 2 Strauchgruppen bestehend aus jeweils vier Solitärgehölzen anzulegen.
- d) In den festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung P4 ist das Pflanzen einer Strauchhecke BB1 (GH411) aus standortgerechten Heckenpflanzen durchzuführen.
- e) Die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, ist mit Rasen HM 51 (PA 122), Gräsern HH 7 (BR 132) oder Sträuchern BB1 (GH 51), Stauden und / oder Sträuchern BB 1 (GH 51) vorzunehmen.
- f) Die Flachdächer der Gebäude 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 von der Dachbegrünung sind Dachterrassen und technische Aufbauten. Photovoltaik Elemente sind über der Dachbegrünung zulässig. Der maximale Flächenanteil der notwendigen technischen Aufbauten (D1 bis D4) wird je Dachfläche geregelt.
1. Für die Dachflächen mit der Bezeichnung D1 sind technische Aufbauten von maximal 70 % der Gesamtfläche zulässig.
  2. Für die Dachflächen mit der Bezeichnung D2 sind technische Aufbauten von maximal 60 % der Gesamtfläche zulässig.
  3. Für die Dachflächen mit der Bezeichnung D3 sind technische Aufbauten von maximal 50 % der Gesamtfläche zulässig.
  4. Für die Dachflächen mit der Bezeichnung D4 sind technische Aufbauten von maximal 40 % der Gesamtfläche zulässig.
- g) Die Begrünung der oberen Abschlüsse der Gemeinschaftstiefgaragen (GTGa) und unterirdischer Gebäudeteile, soweit diese nicht mit Gebäuden, Wegen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden. Die Vegetationstragschicht ist mit einer mindestens 60 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich Filter- und Drainschicht auszubilden.
- h) Die Baumpflanzungen auf den festgesetzten Gemeinschaftstiefgaragen mit der Stärke der Bodensubstratschicht von mindestens 120 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht bei klein- und mittelkronigen Bäumen (Bäumen 2. Ordnung), von mindestens 150 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht bei großkronigen Bäumen (Bäumen 1. Ordnung). Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 25 m<sup>3</sup> betragen.

- i) Die Fassadenbegrünung der Wandflächen von Gebäuden innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) ist mit Bodenanschluss vorzusehen, bei Selbstklimmern je laufendem Meter Wand und bei Rank- und Schlingpflanzen je zwei laufenden Metern Wand. Bei Rank- und Schlingpflanzen ist eine Kletterhilfe vorzusehen. Ausgenommen sind Fenster, Lüftungseinrichtungen oder Türen, Wandflächen mit Torbögen sowie Wandflächen, die grenzständig zu Privatgrundstücken errichtet werden. Ausgenommen von der Fassadenbegrünung sind Wandflächen von denkmalgeschützten Gebäuden.
- j) Die Fassadenbegrünung innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) hat an den Säulen der Torbögen, mit Ausnahme von maximal fünf Säulen, entlang einer gesamten Fassadenseite zu erfolgen. Je Säulenfuß sind mindestens zwei Kletterpflanzen, Selbstklimmer sowie Rank- und Schlingpflanzen, zu pflanzen. Bei Rank- und Schlingpflanzen ist eine Kletterhilfe vorzusehen.

## **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 / Dachneigung / Dachaufbauten**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Flachdächer – mit Ausnahme des Baudenkmals – zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5 Grad gelten als Flachdächer. Ausgenommen sind Dächer von Nebenanlagen, Überdachungen von Fahrradstellplätzen und Vordächer.

### **2. Werbeanlagen**

- a) Werbeanlagen sind nur an Gebäuden in Form eines Schriftzuges aus Einzelbuchstaben oder als Signet mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und einer zusammenhängenden Fläche von maximal 15,0 m<sup>2</sup> zulässig.

Zusätzlich ist innerhalb der beiden Gewerbegebiete (GE 1 und GE 2) jeweils maximal ein Gewerbepylon außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Höhe des Pylons darf maximal 4,0 m und die Breite maximal 1,0 m betragen.

- b) Werbeanlagen mit im Tagesverlauf wechselnden oder mit bewegten Sichtflächen sowie akustisch unterstützte beziehungsweise ausschließlich akustische Werbeanlagen sind nicht zulässig.

## **III. Kennzeichnungen**

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB werden die folgenden Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gekennzeichnet:

1. Der Altstandort Nummer 40101, Fläche des ehemaligen Gaswerks Köln-Ehrenfeld,
2. Die Altablagerung Nummer 40104, betreffend den südlichen Bereich des Flurstücks 805, ehemalige Trockenrinne des Rheins, die in einer Mächtigkeit von bis zu 6,0 m aufgefüllt wurde.

Die großflächigen Sanierungs- und Bodenaushubmaßnahmen mit anschließender Überbauung und Versiegelung der Fläche stellen im Sinne von § 2 Abs. 7 Satz 2 BBodSchG eine Sicherungsmaßnahme dar und stellen damit den gesicherten Zustand des Bodens vor der Bebauung wieder her.

## **IV. Nachrichtliche Übernahme**

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die Denkmäler nach Landesrecht nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen

## 1. Denkmalschutz

Das nach § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Schutz gestellte Baudenkmal in der Widdersdorfer Straße 188a (DE\_05315000\_A\_733, Eintragungsdatum 24.01.1995).

## V. Hinweise

### 1. Rechtsfolgen

Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches werden mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes nicht mehr angewendet.

### 2. Rechtsgrundlagen

Es gelten:

1. Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
2. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
3. Die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
4. Die Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 1172).

### 3. Lärm- und Luftschadstoffimmissionen

Das Plangebiet ist durch Straßen-, Schienen- und Gewerbelärm und durch und Luftschadstoffimmissionen vorbelastet.

### 4. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern/ Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Bauarbeiten (circa 6 Wochen) ist das Amt für öffentliche Ordnung, Gliederungsziffer 322/40 (allgemeine Ordnungsangelegenheiten) unter der Benennung des Aktenzeichens 22.5-3-5315000-1451/23 sowie der Bebauungsplan-Nummer einzuschalten. Die Anfrage kann per E-Mail an [kampfmittel@stadt-koeln.de](mailto:kampfmittel@stadt-koeln.de) erfolgen.

### 5. Artenschutz

- a) Laut Artenschutzprüfung (Artenschutzprüfung, Stufe 1 zum Bebauungsplanverfahren "Widdersdorfer Straße 158 und 188a", Köln Ehrenfeld) des Büros ecotone vom 12.01.2026 ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wenn die unten genannten Vermeidungsmaßnahmen (V1 bis V5) 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 Gebäude 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) Um den Verlust potenzieller Tagesquartiere für die Fledermaus an vier Gebäuden zu vermeiden, sind für diese Strukturen ein Komplexausgleich im Verhältnis 1:5 innerhalb des Plangebietes vorzunehmen, was einer Gesamtzahl von 20 Fledermauskästen entspricht. Die Installation der Kästen ist durch eine fachkundige Person zu begleiten und nach den Standards des Methodenhandbuches zur Artenschutzprüfung NRW durchzuführen (V3).
- e) Um den Verlust potenzieller Quartiere für den Haussperling zu vermeiden, sind insgesamt drei Kästen innerhalb des Plangebietes zu installieren. Dabei darf es sich nicht um Koloniekästen handeln. Die Installation der Kästen ist durch eine fachkundige Person zu begleiten und nach den Standards des Methodenhandbuches zur Artenschutzprüfung NRW durchzuführen (V4).
- f) Um den Verlust potenzieller Nistplätze für den Mauersegler zu vermeiden, sind insgesamt 15 Mauerseglerkästen innerhalb des Plangebietes zu installieren. Die Installation der Kästen ist durch eine fachkundige Person zu begleiten und nach den Standards des Methodenhandbuches zur Artenschutzprüfung NRW durchzuführen (V5).
- g) Transparente und/ oder spiegelnde Baustoffe der Außenfassade sind so zu gestalten und/ oder mit Vogelschutzmarkierung zu versehen, dass sie für Vögel als Hindernis erkennbar sind.

#### Vollumfängliche Sicherungspflicht bei:

1. Eckverglasungen (Glaselemente, die über eine Gebäudeecke führen), transparente Absturzsicherungen (z. B. Glasgeländer), transparente Verbindungsgänge

Diese Glaselemente sind vollumfänglich gegen Vogelschlag zu sichern.

#### Partielle Sicherungspflicht (Teilbemusterung) bei:

2. Glaselemente, die größer als 5 m<sup>2</sup> sind
3. Bodentiefe Fenster (Fenster, deren Unterkante sich weniger 0,90 m über dem begehbaren Boden befinden)
4. Fensterbänder oder Fensterreihen (zusammenhängende Verglasungsflächen)

Diese Glaselemente sind dahingehend zu sichern, dass der verbleibende ungeschützte Bereich die Größe von 5 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Beispielsweise können bodentiefe Fenster im unteren, nicht Sichtbereich erkennbar gemacht werden. Bei Wintergärten müssen Übereckverglasungen vollumfänglich markiert werden. Die übrigen Glaselemente sind so zu gestalten, dass die größte ungesicherte Einzelfläche 5 m<sup>2</sup> nicht überschreitet.

#### Technische Anforderungen:

5. Zulässig sind nur Sicherungsmaßnahmen (Muster/Markierungen), die nach dem Stand der Wissenschaft eine Anflugwahrscheinlichkeit von unter 10 % aufweisen
6. Die Markierungen sind von außen auf die Glaselemente aufzubringen oder es sind gleichwertige, positiv getestete Produkte auf anderen Glasebenen zu verwenden.

7. Der Außenreflexionsgrad der verwendeten Verglasung darf maximal 8 % (bzw. maximal 15 % bei Isolierverglasung) betragen.

h) Zur Minimierung von negativen Auswirkungen auf nachtaktive Tiere (insbesondere Insekten, Fledermäuse) sind permanent angebrachte Außenleuchten ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren 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 Beleuchtungsdauer und Beleuchtungsintensität sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (smarte Beleuchtungssteuerung wie Nachtabenkung bzw. Einsatz von Bewegungsmeldern).

## **6. 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 18. Juli 2023 (Amtsblatt Nummer 54 vom 02. August 2023).

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 18. Juli 2023 (Amtsblatt Nummer 54 vom 02. August 2023) sind Ersatzpflanzungen beziehungsweise 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.

## **7. Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen**

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

## **8. DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendende Regelwerke**

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

## **9. Bodenschutz**

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

## **10. Starkregenereignis**

Im Plangebiet liegt bei einem Starkregenereignis gemäß der „Starkregen-Gefahrenkarte“ der Stadtentwässerungsbetriebe Köln (StEB) eine Überflutungsgefährdung vor. Baumaßnahmen im Plangebiet sind vor deren Ausführung mit den Stadtentwässerungsbetrieben Köln abzustimmen.

## **11. Grundwasserschaden**

Für das Plangebiet liegen im Altlastenkataster der Stadt Köln Erkenntnisse über einen großflächigen Grundwasserschaden durch die Parameter (Nr. 27\_19\_0052) Tetrachlorethen,

(Nr. 27\_19\_0038) Cyanide und (Nr. 27\_19\_0054 im nördlichen Randbereich) mit PAK vor. Diese sind bei einer geplanten Nutzung des Grundwassers zu berücksichtigen.

## **12. Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes sind archäologische Bodenfunde nicht ausgeschlossen. Werden bei Bodeneingriffen archäologische Bodenfunde entdeckt, ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) das Römisch-Germanische Museum/Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln unverzüglich zu informieren.

## **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. Durchführungsvertrag**

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