

I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO ist in Gebäuden im MU 5.2, MU 5.5 und MU 6.1 in den mit (A) bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit Abs. 8 BauNVO sind im MU 1, MU 4.1, MU 4.2, MU 5.3, MU 5.4, MU 7, MU 8 und MU 11 ausschließlich in den dafür zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig, Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage sind im MU 10 nicht vom Maarweg aus zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 8 BauNVO sind im MU 7 und MU 11 die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 2 bis 4 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Davon ausgenommen sind Schank- und Speisewirtschaften.
- Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 6a Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans. Davon ausgenommen sind Vergnügungsstätten im MU 7 und MU 11, die Musik- und Tanzveranstaltungen anbieten.
- Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb der mit „Klita“ gekennzeichneten überbaubaren Flächen im Erdgeschoss der Gebäude nur Anlagen für soziale Zwecke (Kindertagesstätten) zulässig. Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO können die im jeweiligen MU allgemein zulässigen Nutzungen als Ausnahme zugelassen werden, sofern sie der Einrichtung bzw. dem Betrieb einer Kita nicht entgegenstehen.
- Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind in allen urbanen Gebieten (MU) Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

- Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 4 Satz 1 BauNVO werden die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen in Meter über Normalhöhennull (NHM) als Höchstmaß, in den Baugebietsteilflächen MU 2.1, MU 2.2 und MU 3 als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Die maximale Höhe am oberen Bezugspunkt berücksichtigt bereits ein mögliches Nicht-Vollgeschoss. 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, Treppenaufgänge, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter - auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,5 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 jeweils zugeordneten Geschosses zurücktreten, davon ausgenommen sind Absturzsicherungen.
- Von dieser Festsetzung ausgenommen sind bauliche Anlagen im MU 6.1.
- Soweit die festgesetzte Mindesthöhe der Lärmschutzwand im Bereich zwischen zwei Gebäuden die festgesetzte maximale Gebäudehöhe angrenzender Baukörper überschreitet, ist die Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlage für konstruktive Anschlüsse zulässig.

- 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 Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3, Abs. 2 Satz 3 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen folgende Ausnahmen festgesetzt:

- Baugrenzen, die gleichzeitig Straßenbegrenzungslinien sind, dürfen

- (1) im Erdgeschoss durch Vordächer und vergleichbare Bau- und Gebäudeteile um bis zu 1,50 m überschritten werden, sofern eine leichte Durchgangshöhe von 3,50 m eingehalten wird,
- (2) durch Balkone und Erker max. bis zu 1,25 m überschritten werden, sofern eine leichte Durchgangshöhe von 3,50 m eingehalten wird.
- (3) Dabei darf 40% der jeweiligen Gebäudeseite je Geschoss nicht überschritten werden.

- Baugrenzen, die nicht gleichzeitig Straßenbegrenzungslinien sind, dürfen

- (1) durch Balkone, Vordächer und vergleichbare Bau- und Gebäudeteile um bis zu 2,30 m überschritten werden,
- (2) durch Treppenhäuser, Erker und Aufzugsschächte um bis zu 1,50 m überschritten werden,
- (3) durch Terrassen um bis zu 3,0 m überschritten werden.
- (4) Dabei darf 40% der jeweiligen Gebäudeseite je Geschoss nicht überschritten werden.

4. Festsetzung über die vom Bauordnungsrecht abweichenden Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB beträgt innerhalb des urbanen Gebietes MU 2.1, MU 2.2, MU 2.3, MU 2.4, MU 4.1, MU 4.2 sowie MU 5.1, MU 5.2, MU 5.3, MU 5.4 und MU 5.5 das Maß der Tiefe der Abstandsfläche 0,3 H, mindestens jedoch 3 Meter.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB beträgt innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen - Umspannwerk und Gaswerk - das Maß der Tiefe der Abstandsfläche 0,1 H zu privaten Erschließungsflächen.

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Gemäß § 12 Abs. 4 Satz 1, Satz 2 BauNVO sind in den urbanen Gebieten Kfz-Stellplätze nur unterhalb der Geländeoberfläche innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Tiefgaragen (TGA) zulässig. Ausgenommen hiervon ist das MU 5.4. Hier sind Stellplätze innerhalb der überbaubaren Flächen auch oberirdisch zulässig (Hochgarage).
- Fahrradabstellplätze sind ausnahmsweise oberirdisch, auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.
- Neben Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellflächen sind innerhalb der Fläche für Tiefgaragen (TGA) auch Erschließungsflächen und Nebenräume zur zulässigen Hauptnutzung - wie Abstellräume, Technikräume, Lagerräume - zulässig.

- Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 4 BauNVO in Verbindung mit § 23 Abs. 5 Satz 1 BauNVO sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen davon sind Kinderspielfläze nach § 8 BauO NRW und Außenspielflächen von Kitas.
- Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind im MU 1 und MU 9.1 ausschließlich in den dafür zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig. Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage sind im MU 10 nicht vom Maarweg aus zulässig.

6. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB dürfen im urbanen Gebiet, auf den in der Planzeichnung mit (B) gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen in den Teilflächen MU 3, MU 6.1 und MU 10 nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

7. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden die folgenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt:

- Die mit GFL 1 bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- Die mit GFL 2 bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.
- Die mit GF bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Die mit G bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Die mit L bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers zu belasten.

9. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB)

- 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 - DIN Media, Berlin).

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

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel
	L_{dB} L_{dB}
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80 ^a

^a Für maßgebliche Außenlärmpegel $L > 80$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

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

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

- 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 sicherzustellen.

- Bei Fenstern von Wohn- und Schlafräumen im urbanen Gebiet (MU), die einen Beurteilungspegel aus dem Straßen- bzw. Schienenverkehrslärm von > 70 dB(A) tags oder > 60 dB(A) nachts vor der geplanten Fassade aufweisen, muss sichergestellt werden, dass die betroffene Wohnung auch über ein offenes Fenster eines schutzbedürftigen Raumes gemäß § 3.16 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 - DIN Media, Berlin) verfügt, vor dem die Beurteilungspegel aus Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BlmSchV von 64 dB(A) tags bzw. 54 dB(A) nachts nicht überschreitet.

- 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.

- An Fassaden, die an den in der Planzeichnung mit einer Signatur (nicht offenebare Fenster) gekennzeichneten urbanen Gebieten errichtet werden, sind offene Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der Ziff. 3.16 DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 - DIN Media, Berlin) nur zulässig, wenn ihnen sogenannte "kalte Wintergärten" (verglaste Balkone) oder gleichwertige Maßnahmen (z. B. vorgehängte Fassaden, verglaste Laubengänge), die nicht zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, vorgelagert sind. Die „kalten Wintergärten“ bzw. sonstige gleichwertige Maßnahmen sind so zu errichten, dass der Immissionsrichtwert der TA-Lärm von 63 dB(A) tags (06:00 – 22:00 Uhr) und 45 dB(A) nachts (22:00 – 06:00 Uhr) am Immissionsort, d.h. 0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters eingehalten wird.

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Lärmschutzwände ein Schalldämmmaß von mindestens 28 dB und die in der Planzeichnung festgesetzte Mindesthöhe haben müssen.

Bauliche Anlagen in den überbaubaren Flächen mit VII Vollgeschossen in den Baufeldern MU 2.1, MU 2.2 und MU 3 können die festgesetzten Lärmschutzwände 1a, 1b und 1c unter Berücksichtigung der TF I. 9. g) ersetzen. Von der festgesetzten Lage der Lärmschutzwände 1a, 1b und 1c kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass im Nachzustand in der Höhe zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen im MU 2.1, MU 2.2, MU 2.3 und der örtlichen Plangebietsgrenze Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm bis ≤ 60 dB(A) erreicht werden.

Gleiches gilt, falls bauliche Anlagen in den überbaubaren Flächen mit VII Vollgeschossen in den Baufeldern MU 2.1, MU 2.2 und MU 3 die festgesetzten Lärmschutzwände 1a, 1b und 1c ersetzen.

Im Bereich von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen muss zwischen überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Lärmschutzwände mit einer leichten Durchfahrtshöhe von 4,50 m errichtet werden.

- Bedingte Festsetzung zur Bauereihenfolge gem. § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB: Bis zur Errichtung der festgesetzten Lärmschutzwände 1a, 1b, 1c bzw. der die Lärmschutzwände ersetzenden baulichen Anlagen ist die Nutzung von Gebäuden in den Baufeldern MU 2.1, MU 2.2, MU 2.3, MU 2.4, MU 3, MU 4.1, MU 4.2, MU 5.1 und MU 5.3 unzulässig. Die baulichen Anlagen in den überbaubaren Flächen mit VII Vollgeschossen in den Baufeldern MU 2.1, MU 2.2 und MU 3 gelten in diesem Sinne als errichtet, wenn die Gebäudehöhe der Baukörper (mit Fenstern und Türen) der VII-geschossigen baulichen Anlagen mindestens der festgesetzten Mindesthöhe der Lärmschutzwände im jeweiligen Abschnitt entspricht und die notwendigen Lärmschutzwände mindestens in der Höhe der anschließenden Baukörper hergestellt wurden.

- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23 a), aa) BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des MU 2.2 für Pflegeanstalten nach Nr. 6.1 S. 1 g) der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl S. 503), die zuletzt durch Verwaltungsvorschrift vom 1. Juni 2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5) geändert worden ist, in der jeweils geltenden Fassung, abweichend von den Vorgaben der TA Lärm, in Bezug auf Gewerbelärm die Immissionsrichtwerte 63 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts für ein MU zugrunde zu legen sind.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ist durch die Anwendung geeigneter baulicher bzw. sonstiger technischer Maßnahmen, wie Grundriszorientierung, Einbau von besonderen Fensterlösungen wie Kastenfenster, Fenster gemäß Hamburger oder Schöneberger Modell oder ähnlicher Lösungen sicherzustellen, dass innerhalb schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 - DIN Media, Berlin) in Pflegeanstalten nach Nr. 6.1 S. 1 g) der TA Lärm Innenschallpegel nach VDI 2719 (Schalldämmung von Fenster, Ausgabe 1987, DIN Media, Berlin) von maximal 25 dB(A) nachts einzuhalten sind.

10. Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

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

Zur Erläuterung der nachgenannten Kürzel- siehe Hinweis Nummer 8
Mittelkronig sind Bäume mit einem Kronendurchmesser > 5 Meter – 10 Meter.
Großkronig sind Bäume mit einem Kronendurchmesser > 10 Meter.

- Flachdächer der obersten Geschosse sowie geneigte Dächer bis maximal 30° sind mindestens 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 verglaste Flächen, Dachterrassen und technische Aufbauten, die auf maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche zulässig sind. Abweichend hiervon sind

Ein Anteil von mindestens 20 % der zu begründenden Dachflächen sind mit einer intensiven Dachbegrünung mit Rasen – HM 51 (PA122), 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. 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.

- Die oberen Abschlüsse der Tiefgaragen (TGA) und der unterirdischen Gebäudeteile, soweit diese nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, sind dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer mindestens 60 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich Filter- und Drainschicht auszubilden.

Auf den festgesetzten Tiefgaragen (TGA) sind Baumpflanzungen mit einer Stärke der Bodensubstratschicht von mindestens 120 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht bei klein- und mittelkronigen Bäumen (Bäumen 2. Ordnung) sowie mit einer Stärke der Bodensubstratschicht von mindestens 150 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht bei großkronigen Bäumen (Bäumen 1. Ordnung) herzustellen. Die Pflanzfläche muss mindestens 25 m² pro Baum betragen. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 25 m³ betragen.

- Je Gebäude sind geschlossene Außenfassaden ab einer Größe von 30 m² zu begrünen, sofern Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen. Die Begrünung ist mit einer Kletterpflanze je laufendem Meter Wand vorzunehmen. Bei Rank- und Schlingpflanzen ist eine Kletterhilfe vorzusehen. Die Fassadenbegrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die an Straßenverkehrsflächen angrenzenden Fassaden sind von der Pflicht zur Fassadenbegrünung ausgenommen.

Die Bepflanzung der privaten Grundstücksflächen, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen, Fahrradstellplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, ist mit Rasen HM 51 (PA 122), Gräsern HH7 (BR132), Stauden und / oder Sträuchern BB1 (GH51) vorzunehmen. Je 500 m² nicht überbaubarer Grundstücksflächen innerhalb urbaner Gebiete ist mindestens 1 klein- bis mittelkroniger Baum, BF31/GH 741, und mindestens 2 Strauchgruppen mit 3 Solitärsträuchern zu pflanzen. Ausnahme ist zulässig ist jeweils die Pflanzung eines Solitärstrauches 200/250 3.xv. m. B. anstelle eines Baumes.

- Innenhalb MU 1 sind an den festgesetzten Baumstandorten großkronige Bäume BF31/GH 741, zu pflanzen. Die Baumstandorte können um bis zu 10 m verschoben werden.
- In der festgesetzten Fläche P1 (innerhalb der öffentlichen Grünfläche 1) sind großkronige Bäume BF31/GH 741, als Baumreihe in einem Abstand von maximal 20 m zu pflanzen.
- In der festgesetzten Fläche P2 (innerhalb der Mobilitätsstrasse 2 und 3) sind großkronige Bäume BF31/GH 741, als Baumreihe in einem Abstand von maximal 20 m innerhalb eines Rasenstreifens, EA1/LW41111 zu pflanzen.
- In der festgesetzten Fläche P3 (innerhalb MU 1) sind mindestens 5 mittel- bis großkronige Bäume BF31/GH 741, zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind auf die nach I. 1. d) festgesetzten Baumpflanzungen anzurechnen. Ausnahme ist Weg mit einer Breite von max. 2,50 m und Fahrrad aufstellflächen zulässig.

- In der festgesetzten Fläche P4 (innerhalb öffentlicher Grünfläche 3) sind insgesamt mindestens 7 mittel- bis großkronige Einzelbäume BF31/GH 741, zu pflanzen. Ausnahme ist zulässig ist jeweils die Pflanzung eines Solitärstrauches 200/250 3.xv. m. B. anstelle eines Baumes. Anzulegen ist ebenfalls eine Rasenfläche EA1/LW41111.

In der festgesetzten Fläche P5 (innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf) sind als Baumreihe insgesamt 11 mittel- bis großkronige Bäume BF31/GH 741, zu pflanzen. Anzulegen ist ebenfalls ein Rasenstreifen EA1/LW41111. Zulässig ist auch die Anlage einer Langgraswiese EA1 (LW41111). Die Anlage querender Wege ist zulässig. Die Summe der Breite von Ein- und Ausfahrten wird am 8 m beschränkt.

- In der festgesetzten Fläche P6 (innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf) sind mindestens 6 mittelkronige Bäume BF31/GH 741, zu pflanzen.
- In der festgesetzten Fläche P7 (innerhalb MU 3) sind 5 großkronige Bäume BF31/GH 741 als Baumreihe mit einem Abstand von 20 m zu pflanzen. Darüber hinaus ist eine Rasenfläche anzulegen EA1/LW41111. Ausnahme ist Weg mit einer Breite von max. 2,50 m und Fahrradaufstellflächen zulässig.
- In den festgesetzten Flächen P8 (innerhalb MU 9.1) sind mindestens 3 mittel- bis großkronige Bäume BF31/GH 741 zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind auf die nach TF I. 10. d) festgesetzten Baumpflanzungen anzurechnen.

- Einzelbäume innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen:
 - Innenhalb der Mobilitätsstrasse 3 sind an den festgesetzten Baumstandorten großkronige Bäume BF31/GH 741, zu pflanzen. Die Baumstandorte können verschoben werden.
 - Innenhalb des Quartiersplatzes 1 sind insgesamt mindestens 20 mittel- bis großkronige Bäume, BF31/GH 741, zu pflanzen.
 - Innenhalb der Planstraße 1 sind mindestens 4 mittel- bis großkronige Bäume, BF31/GH 741, zu pflanzen.
 - Innenhalb der Planstraße 2 sind mindestens 29 mittel- bis großkronige Bäume, BF 31/GH 741, zu pflanzen.
 - Innenhalb der Planstraße 3.1 sind mindestens 10 mittel- bis großkronige Bäume, BF31/GH 741, zu pflanzen.
 - Innenhalb der Planstraße 3.2 sind mindestens 11 mittel- bis großkronige Bäume, BF31/GH 741, zu pflanzen.
 - Innenhalb der Planstraße 4 sind mindestens 4 mittel- bis großkronige Bäume, BF31/GH 741, zu pflanzen.
- In der öffentliche Grünfläche 1 (öG1) – Parkanlage sind außerhalb der Maßnahmenfläche P1 mindestens 8 mittel- bis großkronige Bäume, BF31/GH 741, zu pflanzen.

- In der öffentlichen Grünfläche 2 (öG2) – Parkanlage sind mindestens 6 mittel- bis großkronige Bäume BF31/GH 741, zu pflanzen.
- In der öffentlichen Grünfläche 3 (öG3) – Parkanlage sind mindestens 22 mittel- bis großkronige Bäume, BF31/GH 741, zu pflanzen. Im Bereich der gekennzeichneten Fläche 40101_001 (Altablagung Gaswerk Ehrenfeld) können die Bäume durch Solitärsträucher 200/250 3.xv. m. B. ersetzt werden.

- In der öffentlichen Grünfläche 4 (öG4) – Pocketwald sind der Baumbestand, die Bodenstrukturen sowie die Kraut- und Strauchschichten im Sinne einer guten fachlichen Praxis zu erhalten und dauerhaft zu schützen. Auf mindestens 35 % der Waldfläche, angrenzend an die Bestandsbäume, sind waldrandtypische Gehölzstrukturen (BD51 (GH431)) anzulegen. Befestigte Bereiche sind mit wassergebundener Wegedecke auf maximal 10 % der Gesamtfläche zulässig.

- In der öffentlichen Grünfläche 4 (öG4) – Parkanlage sind mindestens 4 mittel- bis großkronige Bäume BF31/GH 741, zu pflanzen.

- In der öffentlichen Grünfläche 5 (öG5) – Parkanlage sind mindestens 8 mittel- bis großkronige Bäume BF31/GH 741, zu pflanzen.

Un in den festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz ist pro 250 m² Fläche mindestens 1 großkroniger Einzelbaum, BF31/GH 741, zu pflanzen. Im Bereich der gekennzeichneten Fläche 40101_004 (Tanktassen 2 und 3) können die Bäume durch Solitärsträucher 200/250 3.xv. m. B. ersetzt werden.

- Innenhalb der Fläche für Gemeinbedarf – Grundschule - sind außerhalb der festgesetzten Pflanzmaßnahmen P5 und P6 mindestens 10 großkronige Bäume BF31/GH 741 zu pflanzen.

Die Fläche für die Abwasserbeseitigung – Pumpwerk – ist zu begrünen, soweit technische und betriebliche Belange nicht entgegenstehen. Die Vegetationstragschicht über nur unterbauten Bereichen ist mit einer mindestens 60 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich Filter- und Drainschicht auszubilden. Die Bepflanzung der Fläche, soweit diese nicht für Erschließungsflächen und Nebenanlagen benötigt wird, ist mit Rasen HM 51 (PA 122), Gräsern HH7 (BR132), Stauden und / oder Sträuchern BB1 (GH51) vorzunehmen.

11. Externe Ausgleichsmaßnahme (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

Gemäß § 9 Absatz 1a Satz 2 BauGB wird die Entwicklung einer Streuobstwiese (LW331 (HK21)) auf 390 m² des Flurstücks 137, Flur 84, Gemarkung Worrigen als Maßnahme zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft zum Ausgleich zugeordnet.

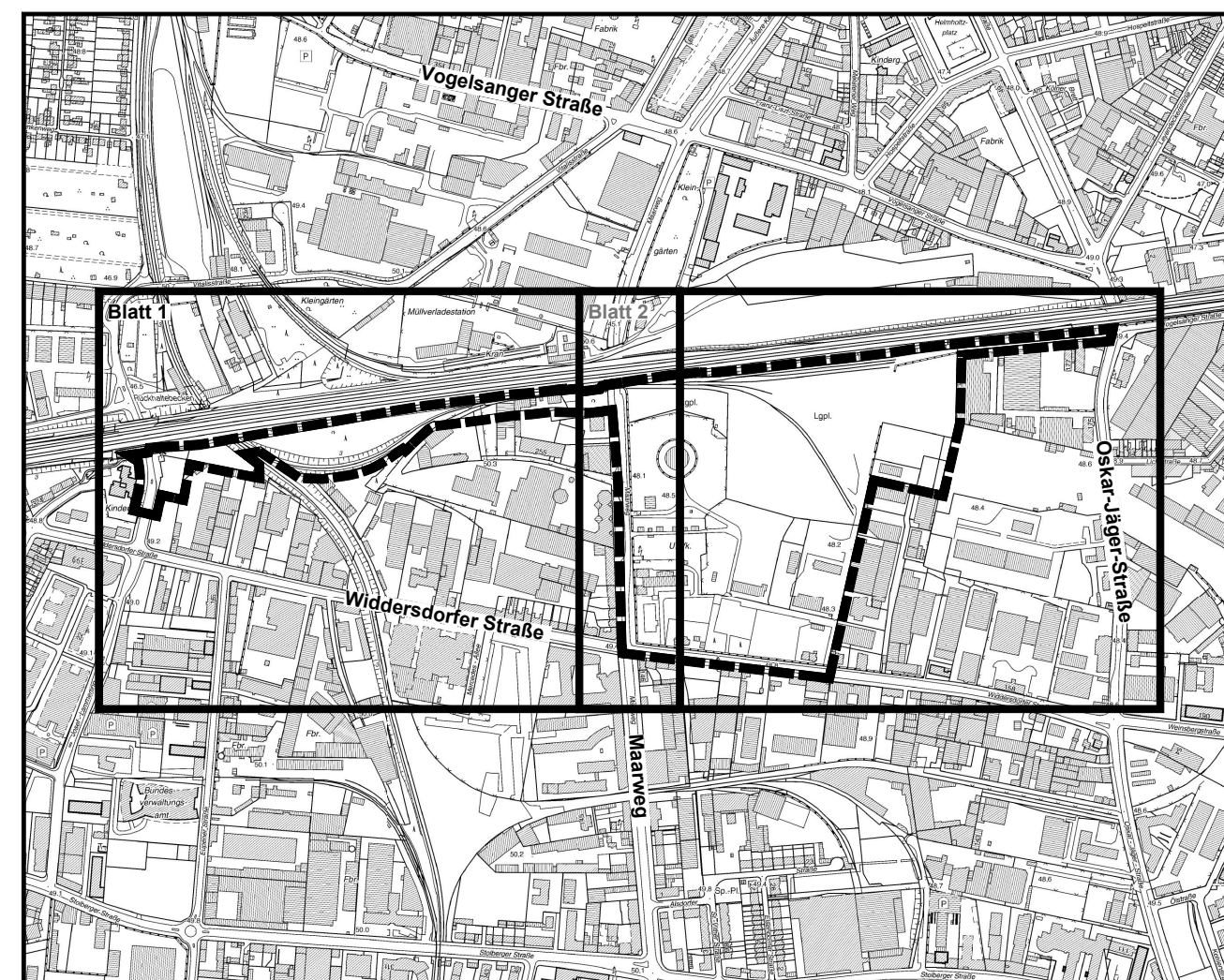
12. Bedingte Festsetzung (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der entsprechend ausgewiesenen Flächen (Fachplanungsprivileg gem. § 38 BauGB) -Gemarkung Müngersdorf, Flur 78, Flurstücke 2025 und 3365/171 sowie Gemarkung Müngersdorf, Flur 76, Flurstück 2406 tlw. - die festgesetzten Nutzungen, hier: Straßenverkehrsfläche, öffentliche Grünfläche 1 - Parkanlage, Fläche für Abwasserbeseitigung - Pumpwerk - und MU 12, erst ab Eintritt bestimmter Umstände zulässig sind. Voraussetzung für die Zulässigkeit der vorgenannten Nutzungen ist der Eintritt der Bestandskraft einer Plangenehmigung nach § 18 AEG, mit der der Bahnbetriebszweck (hier: Ausgleichsmaßnahmen für Abschnitt "3 - Köln-Ehrenfeld GB" der Ausbaustrecke "Köln-Aachen (ABS 4) sowie der S-Bahn Köln-Horrem-Düren (S 13") aufgehoben wird.

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**
Im MU 6.1 sind nur Flachdächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung zwischen 45° - 55° in Kombination zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5 Grad gelten als Flachdächer.
- Werbeanlagen**
 - Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und in Form eines Schriftzugs aus Einzelbuchstaben oder als Signet mit einer maximalen Höhe von 1,0 m und einer zusammenhängenden Fläche von maximal 8,0 m² zulässig. Werbeanlagen unterschiedlicher Gewerbetreibender sind je Gebäude zusammenzufassen.
 - Werbeanlagen mit im Tagesverlauf wechselndem und mit bewegten Sichtflächen sowie akustisch unterstützte beziehungsweise ausschließlich akustische Werbeanlagen sind nicht zulässig.
 - Werbeanlagen oberhalb des obersten Gebäudeabschlusses (bspw. Attika, First) sowie an Pylonen sind nicht zulässig.



Bebauungsplan Entwurf 63460/05

Max Becker-Areal
in Köln-Ehrenfeld
Blatt 3 von 5

-Veröffentlichung-

Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlagen den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Plan ZV entspricht. (Stand 15.01.2024)	Für den Planentwurf Stadtplanungsammt	Der Stadtentwicklungsausschuss hat die Planaufstellung am 02.02.2023 nach § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 22.03.2023 ortsüblich bekannt gemacht.	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 06.03.2024 bis 05.04.2024 nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.
Vermessungsbüro RLS Hajo Lühring - Jürgen Sonntag Westfeldgasse 3, 51143 Köln		gez. Reker	
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur/in	Amtsleiter/in	Oberbürgermeister/in	
Köln, den	Köln, den	Köln, den 08.03.2023	
Der Planentwurf ist in der Zeit vom _____ bis _____ nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung veröffentlicht worden.	Der Rat hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am _____ nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.	Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des vorherbenbezogenen Bebauungsplanes durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am _____ erfolgt.	
Der Oberbürgermeister Stadtplanungamt Im Auftrag	Oberbürgermeister/in	Oberbürgermeister/in	
Köln, den	Köln, den	Köln, den	