

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan-Entwurf Nummer 63460/05 Arbeitstitel: "Max Becker-Areal" in Köln-Ehrenfeld**

---

### **I. Textliche Festsetzungen**

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

- a) 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.
- b) 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 sowie innerhalb der mit (C) bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen im MU 2.2 und MU 9.1 die allgemein zulässigen Wohngebäude nach § 6a Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- c) 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.
- d) 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.
- e) Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind innerhalb der mit „Kita“ 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.
- f) 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**

- a) 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 (NHN) 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.

- b) 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.

- c) 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.

## 2.2 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 baulichen 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:

- a) 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 lichte Durchgangshöhe von 3,50 m eingehalten wird,
  - (2) durch Balkone und Erker max. bis zu 1,25 m überschritten werden, sofern eine lichte Durchgangshöhe von 3,50 m eingehalten wird.
  - (3) Dabei darf 40% der jeweiligen Gebäudeseite je Geschoss nicht überschritten werden.
- b) 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)**

- a) 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).
- b) Fahrradabstellplätze sind ausnahmsweise oberirdisch, auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig.
- c) Neben Kfz-Stellplätzen und Fahrradabstellflächen sind innerhalb der Fläche für Tiefgaragen (TGa) auch Erschließungsflächen und Nebenräume zur zulässigen Hauptnutzung - wie Abstellräume, Technikräume, Lagerräume - zulässig.
- d) 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 Kinderspielplätze nach § 8 BauO NRW und Außenspielflächen von Kitas.
- e) 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 Tiefgaragen 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:

- a) 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.
- b) 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.
- c) Die mit GF bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrradfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

- d) Die mit G bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- e) 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)

- 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 - DIN Media, 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 niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel 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 fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen.
- c) 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. BImSchV von 64 dB(A) tags bzw. 54 dB(A) nachts nicht überschreitet.
- d) 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.

- e) An Fassaden, die an den in der Planzeichnung mit einer Signatur (nicht öffentbare Fenster) gekennzeichneten Baugrenzen oder parallel zu diesen errichtet werden, sind öffentbare 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.
- f) 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 Nachtzeitraum in 9 m Höhe zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen in MU 2.1, MU 2.2, MU 3 und der östlichen Plangebietsgrenze Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm bis  $\leq 60$  dB(A) erzielt 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 sowie zwischen überbaubaren Grundstücksflächen dürfen Lärmschutzwände mit einer lichten Durchfahrtshöhe von 4,50 m errichtet werden.

- g) Bedingte Festsetzung zur Baureihenfolge 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.
- h) 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 Grundrissorientierung, 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.*

- a) 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 auf Flachdächern im MU 5.4 Dachterrassen und technische Aufbauten auf maximal 50 % der jeweiligen Dachfläche zulässig. Photovoltaikmodule sind über der Dachbegrünung zulässig.

Ein Anteil von mindestens 20 % der zu begrünenden 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 m<sup>3</sup> betragen.

- b) 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 m<sup>2</sup> pro Baum betragen. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 25 m<sup>3</sup> betragen.

- c) Je Gebäude sind geschlossene Außenfassaden ab einer Größe von 30 m<sup>2</sup> 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.

- d) 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 m<sup>2</sup> 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. Ausnahmsweise zulässig ist jeweilig die Pflanzung eines Solitärstrauches 200/250 3.xv. m. B. anstelle eines Baumes.
- e) Innerhalb MU 1 sind an den festgesetzten Baumstandorten großkronige Bäume, BF31/GH 741, zu pflanzen. Die Baumstandorte können um bis zu 10 m verschoben werden.
- f) 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.
- g) In der festgesetzten Fläche **P2** (innerhalb der Mobilitätstrasse 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.
- h) 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. Ausnahmsweise sind Wege mit einer Breite von max. 2,50 m und Fahrradaufstellflächen zulässig.
- i) In der festgesetzten Fläche **P4** (innerhalb öffentlicher Grünfläche 3) sind insgesamt mindestens 7 mittel- bis großkronige Einzelbäume BF31/GH 741, zu pflanzen. Ausnahmsweise zulässig ist jeweilig die Pflanzung eines Solitärstrauches 200/250 3.xv. m. B. anstelle eines Baumes. Anzulegen ist ebenfalls eine Rasenfläche EA1/LW41111.
- j) 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 auf 8 m beschränkt.
- k) In der festgesetzten Fläche **P6** (innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf) sind mindestens 6 mittelkronige Bäume BF31/GH 741, zu pflanzen.
- l) 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. Ausnahmsweise sind Wege mit einer Breite von max. 2,50 m und Fahrradaufstellflächen zulässig.
- m) In der 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.
- n) Einzelbäume innerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen:
- 1) Innerhalb der Mobilitätstrasse 3 sind an den festgesetzten Baumstandorten großkronige Bäume, BF31/GH 741, zu pflanzen. Die Baumstandorte können verschoben werden.
  - 2) Innerhalb des Quartiersplatzes 1 sind insgesamt mindestens 20 mittel- bis großkronige Bäume, BF31/GH 741, zu pflanzen.
  - 3) Innerhalb der Planstraße 1 sind mindestens 4 mittel- bis großkronige Bäume, BF31/GH 741, zu pflanzen.

- 4) Innerhalb der Planstraße 2 sind mindestens 29 mittel- bis großkronige Bäume, BF 31/GH 741, zu pflanzen.
- 5) Innerhalb der Planstraße 3.1 sind mindestens 10 mittel- bis großkronige Bäume, BF31/GH 741, zu pflanzen.
- 6) Innerhalb der Planstraße 3.2 sind mindestens 11 mittel- bis großkronige Bäume, BF31/GH 741, zu pflanzen.
- 7) Innerhalb der Planstraße 4 sind mindestens 4 mittel- bis großkronige Bäume, BF31/GH 741, zu pflanzen.
- o) In der **öffentliche Grünfläche 1 (öG1) – Parkanlage** sind außerhalb der Maßnahmenfläche P1 mindestens 8 mittel- bis großkronige Bäume, BF31/GH 741, zu pflanzen.
- p) In der **öffentlichen Grünfläche 2 (öG2) – Parkanlage** sind mindestens 6 mittel- bis großkronige Bäume, BF31/GH 741, zu pflanzen.
- q) 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 (Altablagerung Gaswerk Ehrenfeld) können die Bäume durch Solitärsträucher 200/250 3.xv. m. B. ersetzt werden.
- r) 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 (GH4431)) anzulegen. Befestigte Bereiche sind mit wassergebundener Wegedecke auf maximal 10 % der Gesamtfläche zulässig.
- s) In der **öffentlichen Grünfläche 4 (öG4) – Parkanlage** sind mindestens 4 mittel- bis großkronige Bäume, BF31/GH 741, zu pflanzen.
- t) In der **öffentlichen Grünfläche 5 (öG5) – Parkanlage** sind mindestens 8 mittel- bis großkronige Bäume, BF31/GH 741, zu pflanzen.
- u) In den festgesetzten **öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Spielplatz** ist pro 250 m<sup>2</sup> 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.
- v) Innerhalb der **Fläche für Gemeinbedarf – Grundschule** - sind außerhalb der festgesetzten Pflanzmaßnahmen P5 und P6 mindestens 10 großkronige Bäume BF31/GH 741 zu pflanzen.
- w) 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 m<sup>2</sup> des Flurstücks 137, Flur 84, Gemarkung Worringen 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 76, 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 Gbf“ 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:

### 1. 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.

### 2. Werbeanlagen

- a) Werbeanlagen sind nur an Gebäuden und in Form eines Schriftzuges aus Einzelbuchstaben oder als Signet mit einer maximalen Höhe von 1,0 m und einer zusammenhängenden Fläche von maximal 8,0 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen unterschiedlicher Gewerbetreibender sind je Gebäude zusammenzufassen.
- b) Werbeanlagen mit im Tagesverlauf wechselnden oder mit bewegten Sichtflächen sowie akustisch unterstützte beziehungsweise ausschließlich akustische Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- c) Werbeanlagen oberhalb des obersten Gebäudeabschlusses (bspw. Attika, First) sowie an Pylonen sind nicht zulässig.

## III. Kennzeichnungen

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

- Altablagerungen mit den Nummer 40101\_001 (Gaswerk Ehrenfeld), 40303\_002 (Widdersdorfer Str. 246, 254, 256, 258, 260 (Gleisbogen)), 40303\_003 (Widdersdorfer Straße 262)

Der Boden innerhalb der gekennzeichneten Flächen ist insbesondere mit folgenden Schadstoffen belastet:

- Schwer- und Halbmetalle insbesondere Blei, Chrom, Nickel (i. W. Feststoffgehalte)
- polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) insbesondere Benzo(a)pyren und Naphthalin (i. W. Feststoffgehalte)
- Cyanide (Feststoffgehalte- und Eluatkonzentration)

- aliphatische Kohlenwasserstoffe (MKW, i. W. Feststoffgehalte)
  - Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol (BTEX, i. W. Feststoffgehalte)
  - polychlorierten Biphenyle (PCB)
- Altstandort mit den Nummern 40101 (Gaswerk Ehrenfeld), 40101-002 (Gaswerk Ehrenfeld Kugelgasspeicher), 40119 (Oskar-Jäger-Straße 175), 40119\_001 (Oskar-Jäger-Straße 175), 40101\_03 (Widdersdorfer Straße 194 Schrottplatz), 401424 (Maarweg 241 – 299).

Zur gefahrlosen Nutzung der gekennzeichneten Areale sind Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Die ordnungsgemäße Sanierung sowie die Entsorgung des Bodenmaterials sind unter fachgutachterlicher Aufsicht und unter Beteiligung der Stadt Köln, Umwelt- und Verbraucherschutzamt, durchzuführen.

#### **IV. Nachrichtliche Übernahme**

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

##### **1. Denkmalschutz**

Die im Sinne des § 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW unter Schutz gestellten Baudenkmäler in der Widdersdorfer Straße 196/196a und 206/208 (DE\_05315000\_A\_7471 und DE\_05315000\_A\_7472, Eintragungsdatum jeweils am 27.04.1995).

##### **2. Bahnanlagen**

Die gemäß §§ 72 bis 78 Verwaltungsverfahrensgesetz NRW (VwVfG NRW) in Verbindung mit §§ 18 und 20 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) planfestgestellte Fläche für Bahnanlagen.

#### **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:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- 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).
- Die Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- 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. Lärmimmissionen

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

### 4. 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, 30 % der Geschossfläche Wohnen im öffentlich geförderten Segment gemäß der jeweils aktuellen Wohnraumförderrichtlinie des Landes NRW zu errichten.

### 5. 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- -1882/25, -1895/25, -1896/25, -1897/25, -1898/25 -1899/25, -1900/25 sowie der Bebauungsplan-Nummer einzuschalten. Die Anfrage kann per E-Mail an [kampfmittel@stadt-koeln.de](mailto:kampfmittel@stadt-koeln.de) erfolgen.

### 6. Artenschutz

a) Laut Artenschutzprüfung (Artenschutzprüfung, Stufe 1 zum Bebauungsplanverfahren, Köln Ehrenfeld) des Kölner Büros für Faunistik vom 23.02.2026 ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), wenn die unten genannten Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen 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 ökologische Baubegleitung (ÖBB) frühestens zwei Tage vor den geplanten Arbeiten nach besetzten Nestern und Fledermausquartieren zu suchen und bei deren Auffinden die Rodungstätigkeit sofort einzustellen. Erst nach erfolgtem Negativnachweis und Freigabe durch die ÖBB darf mit den Arbeiten begonnen werden. Die ÖBB ist zu protokollieren. Das Protokoll ist der UNB unaufgefordert vorzulegen.

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 ökologische Baubegleitung (ÖBB) frühestens zwei Tage vor den geplanten Arbeiten nach besetzten Nestern und Fledermausquartieren zu suchen und bei deren Auffinden die Abrisstätigkeit sofort einzustellen. Erst nach erfolgtem Negativnachweis und Freigabe durch die ÖBB darf mit den Arbeiten begonnen werden. Die ÖBB ist zu protokollieren. Das Protokoll ist der UNB unaufgefordert vorzulegen.

d) Zur Vermeidung einer eingriffsbedingten Tötung von Mauereidechsen ist das Abfangen der Tiere aus betroffenen Flächen und das Umsiedeln in die nördlich angrenzenden Lebensräume notwendig. Der Fang und die Umsiedlung der Tiere erfolgen während der Aktivitätsphase (etwa März bis Oktober) vor der Inanspruchnahme der Flächen.

In dem als Mauereidechsenlebensraum identifizierten Bereich darf die Vegetationsentfernung nur in dem unter „V1“ beschriebenen Zeitraum (1. März bis 30. September) unter

Vermeidung von schwerem Gerät und ohne den damit verbundenen Bodenverdichtungen erfolgen, da es hierdurch zur Tötung von Individuen in ihren Winterquartieren im Boden und Wurzelbereich kommen kann. Innerhalb des Mauereidechsenlebensraums ist auch ein Eingriff in den Boden durch die Entfernung des Wurzelwerks und die Beanspruchung der Flächen für Lagerplätze, Aufschüttungen etc. zu unterlassen, bis die Tiere umgesiedelt wurden.

- e) Um eine Ein- und Rückwanderung von Mauereidechsen aus dem nördlichen Umfeld in die Baustellenbereiche zu verhindern, muss entlang der Gleisbereiche an der nördlichen Plangebietsgrenze ein Reptilienschutzzaun installiert werden. Der Zaun wird mit einer Höhe von ca. 50 cm aufgebaut und in den Boden eingelassen, so dass sowohl ein Überklettern als auch ein Untergraben durch Individuen verhindert wird (V3).
- f) 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:

- 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:

- Glaselemente, die größer als 5 m<sup>2</sup> sind
- Bodentiefe Fenster (Fenster, deren Unterkante sich weniger als 0,90 m über OKFF befinden)
- 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:

- 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 Glaselemente aufzubringen oder es sind gleichwertige, positiv getestete Produkte auf anderen Glasebenen 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 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 Nachtabsenkung bzw. Einsatz von Bewegungsmeldern).

- h) CEF-Maßnahme Mäusebussard: In als Brutplatz optimal geeigneten Gehölzbeständen werden für den Mäusebussard potenzielle Horstbäume gesichert, um insbesondere in baumarmen Landschaften ein Angebot an störungsarmen Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu gewährleisten.

## 7. Externe Ausgleichsmaßnahme

Auf dem städtischen Grundstück in der Gemarkung Worringen, Flur 84, Flurstück 137 wird folgende externe Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe im Plangebiet hergestellt und dauerhaft gepflegt:

Maßnahme A1: Anlage einer Streuobstwiese (LW331 (HK21)) auf 390 m<sup>2</sup> des Flurstücks 137, Flur 84, Gemarkung Worringen.

*Biotoptypenkürzel gemäß Köln-Code (Sporbeck)*

Die Kostentragung für Herstellung und Pflege der externen Ausgleichsmaßnahme auf städtischen Grundstücken wird gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

## 8. Baumschutzsatzung

- a) Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung – BSchS) vom 18. Juli 2023 (Amtsblatt Nummer 54 vom 02. August 2023):
- b) Gemäß dieser Satzung 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. Ersatzpflanzungen können durch die Umsetzung festgesetzter Baumpflanzungen erfolgen.

## 9. Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen

Die verwendeten Kürzel innerhalb der Begrünungsfestsetzungen beziehen sich auf die Anlage zur Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen 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.

## 10. 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.

## 11. Bodenschutz

Die Vorschriften der §§ 6 bis 8 der Bundesbodenschutz-Verordnung (BBodSchV) - Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien - sind zu beachten.

## 12. 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.

### **13. Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes sind archäologische Bodenfunde nicht ausgeschlossen. Werden bei Bodeneingriffen archäologische Bodenfunde entdeckt, ist gemäß §§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz (DSchG) das Römisch-Germanische Museum/Archäologische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln unverzüglich zu informieren.

### **14. Versickerung von Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser ist – soweit keine anderen öffentlich-rechtlichen Belange entgegenstehen - vor Ort zu versickern. Bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die Untere Wasserbehörde bei der Stadt Köln einzuschalten.

### **15. Erschütterungen**

Da das Grundstück im Norden an die Bahntrassen 2600, 2613 und 2622 der DB AG (sechsgleisige DB-Hauptstrecke) grenzt, ist von einem erhöhten Einfluss durch Erschütterungs- und sekundären Luftschallimmissionen, verursacht durch den Bahnverkehr, auszugehen.

Bis 80 m Entfernung zum nächstgelegenen Gleis werden die Anforderungen der DIN 4150-2 (Erschütterungen im Bauwesen, Ausgabe 2025, DIN Media, Berlin) bzw. der 24. BImSchV nicht eingehalten. Es sind Maßnahmen zur Begrenzung der Erschütterungs- sowie sekundärer Luftschallimmissionen erforderlich. Ein Nachweis über die Einhaltung der Anhaltswerte für Erschütterungsmissionen nach DIN 4150-2 bzw. die Anforderungen an den sekundären Luftschall in Anlehnung an die 24. BImSchV ist im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

### **16. Bauarbeiten im Einwirkungsbereich von Eisenbahnverkehrslasten**

Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden.

Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Infra-GO AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- / Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB InfraGO AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen.