

## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan-Entwurf Nr. 62450/06 „Ehemaliges Sidol-Gelände“ in Köln-Müngersdorf/-Braunsfeld

### A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### **1 Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 bis WA 5**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 5 festgesetzt, dass folgende Nutzungen nicht zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe

##### **1.2 Mischgebiete MI 1 bis MI 4**

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wird für die Mischgebiete MI 1 bis MI 4 festgesetzt, dass folgende Nutzungen nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

##### **1.3 Gewerbegebiete GE 1 und GE 2**

Gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO wird für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 festgesetzt, dass folgende Nutzungen nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Bordelle, bordellartige Einrichtungen und Einzelhandelsbetriebe, die Waren und Dienstleistungen zur Erregung sexueller Bedürfnisse oder deren Befriedigung anbieten.

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wird für die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 auf der Grundlage der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz NRW vom 6.6.2007 festgesetzt:

- Betriebsarten der Abstandsklassen I bis VII (Ifd. Nr. 1 bis Nr. 221) sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Emissionsgrad sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise können auch Betriebsarten der Abstandsklasse VII zugelassen werden, wenn im Einzelfall vom Antragsteller nachgewiesen wird, dass z. B. durch besondere technische Maßnahmen und/oder durch Betriebsbeschränkungen die festgesetzten Lärmkontingente eingehalten und die sonstigen Emissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in schutzbedürftige Gebiete vermieden werden. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist anhand der im Einzelfall vorzulegenden Antragsunterlagen zu prüfen.

##### **1.4 Gewerbegebiet GE 1**

Gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO wird für das Gewerbegebiet GE 1 festgesetzt, dass oberhalb des Erdgeschosses nur Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen (Garagengeschosse) zulässig sind.

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

### **2.1 Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO**

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundflächenzahl durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wie folgt überschritten werden:

<b>Baugebiet</b>	<b>Grundflächenzahl</b>
WA 2	0,9
WA 3	0,8
WA 4	0,8
MI 2	0,85
MI 3	0,9

### **2.2 Garagengeschosse**

Gemäß § 21 a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO wird für das Gewerbegebiet GE 1 festgesetzt, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt bleiben.

### **2.3 Geschossfläche**

Gemäß § 21 a Abs. 5 BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 4 und die Mischgebiete MI 1 und MI 4 festgesetzt, dass die Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen einschließlich der Garagen für Fahrräder, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht wird.

### **2.4 Dachaufbauten**

Gemäß § 16 Abs. 6 i. V. mit § 18 BauNVO wird festgesetzt, dass auf den Dächern von Gebäuden auf bis zu 25 % der Grundrissfläche des obersten Geschosses Dachaufbauten wie technische Aufbauten, Fahrstuhlüberfahrten oder Treppenhäuser bis zu einer Höhe von 3,0 m zulässig sind. Die Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudeaußenwand des obersten Geschosses zurücktreten.

## **3 Abweichende Bauweise im WA 1**

Gemäß § 22 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass die Gebäude im WA 1 unter der Voraussetzung ohne Grenzabstand an die jeweils nördliche Grundstücksgrenze gebaut werden dürfen, dass sie mit einem Gartenhof errichtet werden; hierbei muss zum Flurstück 218/2 auf einer Länge von mindestens 5 m an die nördliche Grundstücksgrenze angebaut werden. An die jeweils südliche Grundstücksgrenze darf im WA 1 auf einer Länge von bis zu 12 m angebaut werden.

## **4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

### **4.1 Baulinien**

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass ein Vor- und Zurücktreten von Treppenhäusern, Altanen, Balkonen und Erkern bezogen auf die Baulinie über maximal 1/3 der Fassadenlänge um bis zu 2,0 m zulässig ist.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 darf innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, in der 5 Vollgeschosse zwingend festgesetzt sind, das 5. Geschoss um bis zu 3,0 m gegenüber den festgesetzten Baulinien zurücktreten.

#### **4.2 Baugrenzen**

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass ein Vortreten von Treppenhäusern, Altanen, Balkonen und Erkern bezogen auf die Baugrenze über maximal 1/3 der Fassadenlänge bis zu 2,0 m zulässig ist.

#### **4.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass außerhalb der durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise Be- und Entlüftungsanlagen für Tiefgaragen, Treppenträume, Treppen- und Rampenanlagen zulässig sind.

Im Bereich der Tiefgaragen sind Lagerflächen, Transformatorenräume, Technik- und Nebenräume sowie Abstellplätze/Garagen für Fahrräder gemäß § 51 BauO NW zulässig.

#### **4.4 Nebenanlagen im WA 1 bis WA 5**

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i. V. mit § 23 Abs. 5 Satz 1 wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 mit Ausnahme von privaten Kinderspielflächen gemäß § 9 BauO NRW sowie von Pergolen und Wasserbecken als Freiraumgestaltungselemente Nebenanlagen unzulässig sind.

### **5 Stellplätze und Garagen**

- 5.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 9 Abs 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB wird festgesetzt:

WA 1 und MI 2

Innerhalb der Baugebiete WA 1 und MI 2 sind Stellplätze und Garagen oberirdisch nur innerhalb der als Stellplätze (St) festgesetzten Bereiche, in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb von Tiefgaragen zulässig. Die Tiefgaragen sind nur innerhalb der als Tiefgarage (TG) festgesetzten Bereiche sowie in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

WA 2, WA 3, WA 4, MI 1, MI 4 und GE 2

Innerhalb der Baugebiete WA 2, WA 3, WA 4, MI 1, MI 4 und GE 2 sind Stellplätze und Garagen oberirdisch allgemein zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der als Tiefgaragen (TG) festgesetzten Bereiche sowie in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

WA 5

Innerhalb des Baugebietes WA 5 sind Stellplätze und Garagen oberirdisch nur innerhalb der als Stellplätze (St) und Garagen (Ga) festgesetzten Bereiche und den überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb von Tiefgaragen zulässig. Die Tiefgaragen sind nur innerhalb der als Tiefgarage (TG) festgesetzten Bereiche sowie in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 5.2 Die privaten Verkehrsflächen dürfen durch Tiefgaragen und deren Zufahrten für die Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 sowie die Mischgebiete MI 1, MI 2 und MI 4 unterbaut werden.

## **6 Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

### **6.1 Festsetzungen zum Immissionsschutz Gewerbelärm**

Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO werden die Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 wie folgt gegliedert. In den Teilflächen des GE 1 und GE 2 sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle (Emissionskontingente tags und nachts) angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

**Tabelle** Emissionskontingente tags und nachts

Teilfläche gemäß zeichnerischer Darstellung	Flächengröße in m <sup>2</sup>	$L_{EK}$ pro m <sup>2</sup> in dB(A)	
		tags	nachts
TF GE 1	3.849	51	36
TF GE 2a	7.654	54	39
TF GE 2b	4.510	51	36

Das Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung) das nach DIN 45691 für das Betriebsgrundstück berechnete Immissionskontingent oder einen Wert 15 dB unter dem maßgeblichen Immissionsrichtwert (Nr. 6.1 der TA Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich (Nrn. 2.2 und 2.3 der TA Lärm) nicht überschreitet.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5 (Geräuschkontingentierung vom Dezember 2006).

### **6.2 Aktiver Lärmschutz (Lärmschutzwand)**

#### **Lärmschutzwand im GE 1**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die Lärmschutzwand im Gewerbegebiet GE 1 ein Schalldämmmaß von 25 dB hat. Die Höhe wird in der Planzeichnung festgesetzt.

Ausnahmsweise kann auf die Lärmschutzwand oder Teile davon verzichtet werden, wenn und soweit nachgewiesen wird, dass durch die auf dem Grundstück errichtete Bebauung ein gleichwertiger Lärmschutz für die in der Nebenzeichnung „Lärmschutz“ mit „Bedingte Festsetzung zum Schutz vor Lärm – GE 1“ gekennzeichneten Baugebiete dauerhaft gewährleistet wird. Von der festgesetzten Lage der Lärmschutzwand kann abgewichen werden, wenn ein gleichwertiger Lärmschutz für die in der Nebenzeichnung „Lärmschutz“ mit „Bedingte Festsetzung zum Schutz vor Lärm – GE 1“ gekennzeichneten Baugebiete dauerhaft gewährleistet wird.

### **6.3 Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm**

6.3.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989) zu treffen sind. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

- 6.3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten ist bei Schlaf- und Kinderzimmern von Wohnungen bei einem Außenpegel über 45 dB(A) im Nachtzeitraum eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

Innerhalb der Mischgebiete ist bei Schlaf- und Kinderzimmern von Wohnungen bei einem Außenpegel über 45 dB(A) im Nachtzeitraum die Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen bei den in der Nebenzeichnung „Lärmschutz“ mit „Fensterunabhängige Belüftung“ gekennzeichneten Fassaden erforderlich.

Auf die Sicherstellung einer fensterunabhängigen Belüftung in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten kann verzichtet werden, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass ein Außenpegel von 45 dB(A) in den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten im Nachtzeitraum eingehalten werden kann.

#### **6.4 Bedingte Festsetzungen zum Schutz vor Lärm**

- 6.4.1 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Aufnahme
- einer Nutzung als Kindertagesstätte im MI 1,
  - einer Wohnnutzung in den in der Nebenzeichnung „Lärmschutz“ mit „Bedingte Festsetzung zum Schutz vor Lärm – GE 1“ gekennzeichneten Baugebieten erst zulässig ist, wenn der aktive Lärmschutz zwischen dem Mischgebiet MI 1 und dem nördlich des Gewerbegebietes GE 1 gelegenen Industriegebietes (GI) (siehe Punkt 5.2 Aktiver Lärmschutz) wirksam ist.
- 6.4.2 Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Aufnahme einer Wohnnutzung innerhalb der in der Nebenzeichnung „Lärmschutz“ mit „Bedingte Festsetzung zum Schutz vor Lärm – Zuluftanlage“ gekennzeichneten Baugebieten erst zulässig ist, wenn der Betrieb der Zuluftanlage des vorhandenen Gebäudes in der Linnicher Straße 48 aufgegeben oder der Lärmpegel der Zuluftanlage reduziert wurde, so dass die in der TA Lärm festgelegten Richtwerte für Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) im Nachtzeitraum (22.00 bis 6.00 Uhr) eingehalten werden.

#### **7 Zufahrt im GE 2**

Ausnahmsweise kann im Bereich des Zufahrtsverbotes, das entlang der Eupener Straße festgesetzt ist, eine Zufahrt innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs zugelassen werden, wenn und soweit im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die im Gewerbegebiet GE 2 festgesetzten Lärmemissionskontingente tags und nachts eingehalten werden und die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs nicht erheblich beeinträchtigt wird.

### **8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

#### **8.1 Erhalt vorhandener Bäume und Vegetationsflächen im Plangebiet**

- 8.1.1 Baum im WA 4 (M1)  
 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB wird festgesetzt, dass die vorhandene Platane im nordwestlichen Teil des WA 4 dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in einer adäquaten Größe und Qualität durch einen standortgeeigneten Laubbaum zu ersetzen ist (Solitärbaum 6 x verschult (v.), mit Drahtballen (m. DB), aus extra weitem Stand, Stammumfang (STU) mind. 40-45 cm). Bei Durchführung der Hochbau- und

Tiefbaumaßnahmen sind zwingend die Bestimmungen der DIN 18920 und der RAS LP 4 zu beachten.

#### 8.1.2 Gehölzfläche im WA 5 (M2)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB wird festgesetzt, dass die im WA 5 ausgewiesene vorhandene Vegetationsfläche dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und durch Neupflanzungen von heimischen, standortgerechten Bäumen (BF 31(GH 741)) und Sträuchern (BB 1 (GH 51)) zu ergänzen ist (siehe Pflanzenauswahlliste Nr. 2 und Nr. 3 im Anhang des Landschaftspflegerischem Fachbeitrags (LFB)).

#### 8.1.3 Gehölzfläche im WA 3 (M28)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf der im südwestlichen Teil des WA 3 gekennzeichneten Fläche die Anpflanzung von niedrigen Sträuchern (BB 1 (GH 51)) aus heimischen, standortgeeigneten Pflanzenarten zu erfolgen hat. Die Sträucher sind der Hecke M4 vorgelagert, im Abstand 1 x 1,5 m zu pflanzen. Die Gehölzfläche ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang einzelner Gehölze durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen.

### 8.2 Anpflanzung von Bäumen und Vegetationsflächen

#### 8.2.1 Baumscheiben

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die zur Anpflanzung festgesetzten Baumscheiben eine Mindestgröße von 6 qm nicht unterschreiten dürfen. Die Baumscheiben sind durch eine Rasenansaat (EA 31(LW 41112)) oder Unterpflanzung mit bodendeckenden standortgeeigneten Pflanzen zu begrünen. Während der Bauphase gelten die Bestimmungen der DIN 18920 und der RAS LP 4.

#### 8.2.2 Allgemeines Wohngebiet WA 2 (M3, M6, M7, M15)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf der im Bebauungsplan entlang der Glesser Straße gekennzeichneten Fläche die Anpflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen (BF 31(GH 741)) und Sträuchern (BB 1 (GH 51)) zu erfolgen hat. Diese Bäume sind als Einzelbäume und Gruppen mit bis zu 3 Bäumen zu pflanzen, die Sträucher sind im Abstand 1 x 1,5 m zu pflanzen. Die Gehölzfläche ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang einzelner Gehölze durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen (M3).

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass im nördlichen Platzbereich innerhalb des WA 2 mindestens 9 heimische, standortgerechte Bäume (BF 31(GH 741)) gemäß den Vorgaben von Ersatzpflanzungen der Baumschutzsatzung der Stadt Köln zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind (M6).

Pflanzqualität: Hochstamm, STU mind. 20-25 cm

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass im südlichen Platzbereich innerhalb des WA 2 mindestens 4 heimische, standortgerechte Bäume (BF 31(GH 741)) gemäß den Vorgaben von Ersatzpflanzungen der Baumschutzsatzung der Stadt Köln zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind. (M7)

Pflanzqualität: Hochstamm, STU mind. 20-25 cm

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass im Platzbereich im nordöstlichen Bereich des WA 2 mindestens 29 mittelkronige bis kleinkronige Bäume (BF 31(GH 741)) als Baumreihen zur Platzeinfassung gemäß den Vorgaben von Ersatzpflanzungen der Baumschutzsatzung der Stadt Köln zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind. (M15)

Pflanzqualität: Hochstamm, STU mind. 20-25 cm

### 8.2.3 Allgemeines Wohngebiet WA 3 (M8, M9)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass im südlichen Bereich von WA 3 mindestens 13 heimische, standortgerechte Bäume (BF 31(GH 741)) gemäß den Vorgaben von Ersatzpflanzungen der Baumschutzsatzung der Stadt Köln zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind (M8).

Pflanzqualität: Hochstamm, STU mind. 20-25 cm

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb von WA 3 mindestens 20 heimische, standortgerechte Obstbäume (alte Sorten) oder Walnussbäume bzw. Esskastanien (BF 51(GH 743)) gemäß den Vorgaben von Ersatzpflanzungen der Baumschutzsatzung der Stadt Köln zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen sind (M9).

Pflanzqualität: Hochstamm, STU mind. 20-25 cm

### 8.2.4 Allgemeines Wohngebiet WA 4 (M18)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass entlang der nördlichen Grenze von WA 4 mindestens 3 großkronige Bäume (BF 41(GH 742)) als Baumreihe zu pflanzen sind.

Pflanzqualität: Hochstamm, STU mind. 20-25 cm

### 8.2.5 Allgemeine Wohngebiete WA 3 und WA 5 (M4)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass auf den im Bebauungsplan entlang der westlichen Grenze des WA 5 sowie der südlichen Grenze des WA 3 festgesetzten Flächen die Anpflanzung einer Hecke (BD 3 (GH 422)) aus heimischen, standortgeeigneten Pflanzenarten, mindestens 0,75 m breit, zu erfolgen hat. Die Hecke ist als geschnittene Hecke auszubilden, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen (siehe Pflanzenauswahlliste Nr. 2 und Nr. 3 im Anhang des LFB).

### 8.2.6 Mischgebiete MI 1 bis MI 3 (M10, M19, M20, M23)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des MI 1 mindestens 15 heimische, standortgerechte Bäume (BF 31(GH 741)) gemäß den Vorgaben von Ersatzpflanzungen der Baumschutzsatzung der Stadt Köln zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind (M10).

Pflanzqualität: Hochstamm, STU mind. 20-25 cm

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass im MI 2 südwestlich des denkmalgeschützten Torhauses 1 großkroniger Baum (BF 41(GH 742)) spiegelbildlich zur Anpflanzfestsetzung im MI 3 zu pflanzen ist (M20).

Pflanzqualität: Hochstamm, STU mind. 20-25 cm

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass im MI 3 nordwestlich des denkmalgeschützten Torhauses 1 großkroniger Baum (BF 41(GH 742)) spiegelbildlich zur Anpflanzfestsetzung im MI 2 zu pflanzen ist (M19).

Pflanzqualität: Hochstamm, STU mind. 20-25 cm

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb des MI 2 im Bereich zwischen dem ehemaligen Sidol-Hauptgebäude und dem Torgebäude mindestens 3 großkronige Bäume als Baumreihe (BF31 (GH 741)) gemäß den Vorgaben von Ersatzpflanzungen der Baumschutzsatzung der Stadt Köln zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind (M23).

Pflanzqualität: Hochstamm, STU mind. 20-25 cm

### 8.2.7 Gewerbegebiet GE 1 (M5a, M11, M29)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Fläche im südlichen Bereich des GE 1 die Anpflanzung von heimischen,

standortgeeigneten Sträuchern und Gehölzen (BB 1 (GH 51), siehe Pflanzenauswahlliste Nr. 3 im Anhang des LFB) zu erfolgen hat (M5a).

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass entlang der östlichen Grenze des GE 1 mindestens 3 heimische, standortgerechte Bäume (BF 31(GH 741)) und innerhalb der nicht überbaubaren Fläche entlang der südlichen Grenze des GE 1 mindestens 2 heimische, standortgerechte Bäume (BF 31(GH 741)) gemäß den Vorgaben von Ersatzpflanzungen der Baumschutzsatzung der Stadt Köln zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind (M11).  
Pflanzqualität: Hochstamm, STU mind. 20-25 cm

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Fläche im östlichen Bereich des GE 2 entlang der Eupener Straße die Anpflanzung von Ziergehölzen in Gruppen bis 3 Solitäre und flächendeckenden Ziersträuchern zu erfolgen hat. Die Fläche darf für eine Zufahrt auf einer maximalen Länge von 9 m unterbrochen werden. Die Gehölzfläche ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang einzelner Gehölze durch Ersatzpflanzungen zu ergänzen (M29).

### **8.3 Begrünung auf Tiefgaragen**

#### **8.3.1 Allgemeine Wohngebiete WA 2 bis WA 5 und Mischgebiet MI 1**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 sowie im Mischgebiet MI 1 nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen dauerhaft zu begrünen sind. Die Vegetationstragschicht im Bereich von unterbauten Flächen ist in einer Stärke von mindestens 60 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht auszubilden. Bei der Anpflanzung von Bäumen ist die Vegetationstragschicht mit einer Stärke von mind. 120 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht zu modellieren.

Davon ausgenommen sind:

- notwendige Flächen für Nebenanlagen im MI 1,
- Erschließung,
- notwendige technische Einrichtungen,
- private Kinderspielplätze gemäß § 9 BauO NRW,
- die Bereiche von festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten im WA 3, WA 4 und WA 5,
- Stellplatz- und Garagenflächen im WA 5 und
- der nördliche Bereich zwischen der überbaubaren Fläche des WA 4 und der privaten Verkehrsfläche (Planstraße 1).

### **8.4 Baumreihen und Alleen auf privaten Erschließungsflächen**

#### **8.4.1 Baumscheiben**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass die zur Anpflanzung festgesetzten Baumscheiben eine Mindestgröße von 6 qm nicht unterschreiten dürfen. Die Baumscheiben sind durch eine Rasenansaat (EA 31(LW 41112)) oder Unterpflanzung mit bodendeckenden standortgeeigneten Pflanzen zu begrünen. Während der Bauphase gelten die Bestimmungen der DIN 18920 und der RAS LP 4.

#### **8.4.2 Erschließungsflächen Planstraßen 1 und 2 sowie GFL-Bereiche**

Planstraße 1 (M13)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass entlang des Verlaufs der Planstraße 1 mindestens 33 großkronige bis mittelkronige Bäume (BF 41(GH 742)) als Allee zu pflanzen sind.

Pflanzqualität: Hochstamm, STU mind. 20-25 cm

**GFL im WA 4 und WA 5 (M14)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass im Verlauf des GFL innerhalb des WA 4 und WA 5 mindestens 20 mittelkronige bis kleinkronige Bäume (BF 41(GH 742)) als Allee zu pflanzen sind.

Pflanzqualität: Hochstamm, STU mind. 20-25 cm

**GFL 2 im WA 2 (M16)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass im Verlauf des GFL 2 innerhalb des WA 2 mindestens 10 mittelkronige bis kleinkronige Bäume (BF 41(GH 742)) als Baumreihe sowie zusätzlich mindestens 2 heimische, standortgeeignete Obstbäume (BF 51(GH 743)) gemäß den Vorgaben von Ersatzpflanzungen der Baumschutzsatzung der Stadt Köln zu pflanzen sind.

Pflanzqualität: Hochstamm, STU mind. 20-25 cm

**GFL 1 im WA 2 (M17)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass im Verlauf des GFL 1 innerhalb des WA 2 mindestens 10 mittelkronige bis kleinkronige Bäume (BF 41(GH 742)) als Baumreihe zu pflanzen sind.

Pflanzqualität: Hochstamm, STU mind. 20-25 cm

**8.4.3 Erschließungsflächen im GE 2 (M12)**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass im GE 2 mindestens 31 heimische, standortgerechte Bäume (BF 31(GH 741)) gemäß den Vorgaben von Ersatzpflanzungen der Baumschutzsatzung der Stadt Köln entlang der Erschließungsflächen jeweils als Baumreihen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind.

Pflanzqualität: Hochstamm, STU mind. 20-25 cm

**B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauO NW wird Folgendes festgesetzt:

**1 Einfriedungen**

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 und WA 5 sind Einfriedungen mit einer Höhe von 1,5 m bis zu 2,0 m über der mittleren Höhe der angrenzenden Erschließungsfläche zulässig. Diese dürfen nur in Form von heimischen lebenden Hecken und heimischen lebenden Hecken in Kombination mit Maschendrahtzaun, Stabgitterzaun oder Mauern ausgeführt werden (siehe Pflanzenauswahlliste Nr. 2 und Nr. 3 im Anhang des LFB).

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind die Einfriedungen zur Grünfläche im Westen (Flurstück 1856) und zur öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz mit einer Höhe von bis zu 3,0 m über der mittleren Geländehöhe des jeweiligen Baugrundstücks zulässig. Die Einfriedungen sind nur mit Mauern in Materialität und Farbigkeit der Außenwände (zur Erschließungsstraße) des zugehörigen Gebäudes oder als blickdichter Holzzaun auszuführen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die Einfriedungen zur südlich gelegenen Grünfläche (Flurstück 1852) mit einer Höhe von mindestens 1,5 m über der mittleren Geländehöhe des Geschützten Landschaftsbestandteils (GLB) aus Maschendrahtzaun oder Stabgitterzaun herzustellen und mit Efeu zu begrünen (M27).

**2 Absturzsicherungen**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind die Außenwände der Tiefgaragen einschließlich der zugehörigen Absturzsicherung nur mit Mauern in Materialität und Farbigkeit der Außenwände (zum GFL) des zugehörigen Gebäudes auszuführen. Alternativ können die Absturzsicherungen in Form von Stabgitterzaun oder Stabgitterzaun in Kombination mit Mauern und/oder heimischen lebenden Hecken (siehe Pflanzenauswahlliste Nr. 2 und Nr. 3 im Anhang des LFB) ausgeführt werden.

**3 Begrünung baulicher Anlagen im GE 1**

Die südlichen Fassaden im Gewerbegebiet GE 1 sind vollflächig einschließlich Rankgitter zu begrünen (siehe Pflanzenauswahlliste Nr. 5 im Anhang des LFB). Die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten, Ausfälle sind zu ersetzen. Flächen für technische Lüftungsanlagen sind davon ausgenommen (M5b).

**C KENNZEICHNUNG****Altlastenverdachtsflächen**

Im Bereich der gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichneten Flächen aus dem Altlastenkataster der Stadt Köln mit den Nummern 305104, 30506 und 30505 ist die Aufnahme von Abriss-, Aushub- und Bauarbeiten 4 Wochen vor Beginn dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt – Abteilung Boden- und Grundwasserschutz – der Stadt Köln anzuzeigen. Die Anforderungen des § 12 der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sind zu beachten. Die Einzelheiten regelt die jeweils erforderliche Baugenehmigung.

**D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN****Denkmalschutz**

Die entsprechend gekennzeichneten Gebäude im Plangebiet gemäß § 9 Abs. 6 BauGB stehen unter Denkmalschutz. Es gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).

**E HINWEISE**

Es gilt das Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316).

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132).

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58).

Es gilt die gültige Fassung der Bauordnung Nordrhein-Westfalen – BauO NRW.

Es gilt die gültige Fassung der „Satzung des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln" (Baumschutzsatzung – BSchS).

Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußischen Fluchtliniengesetzes, des Aufbaugesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Planes außer Kraft.

Im Bereich der Flurstücke 1869/223, 914 und 1967 der Flur 77, Gemarkung Müngersdorf ist mit archäologischen Funden zu rechnen. Die Aufnahme von Bauarbeiten ist dem Römisch-Germanischen Museum vier Wochen vor Beginn anzuzeigen. Im übrigen Plangebiet wird bei Erdeingriffen auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archäologischen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen.

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern/Kampfmitteln zu rechnen. Vor der Aufnahme von Bauarbeiten (ca. 3 Monate) ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf, Außenstelle Köln unter der Benennung des Aktenzeichens 22.5-3-5315000-472/06 sowie der Bebauungsplannummer einzuschalten.

Zur Stromversorgung sind drei zusätzliche Trafostationen im Plangebiet erforderlich. Es ist vorgesehen, diese in die Hauptgebäude oder Tiefgaragen zu integrieren.

Gemäß der „Satzung des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln“ (Baumschutzsatzung – BSchS) vom 17. Januar 2002 sind Ersatzpflanzungen für im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällende Bäume zu leisten.

Die Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB ist zu berücksichtigen. Die Umsetzung der im Bebauungsplan/Grünordnungsplan formulierten Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen erfolgt nach der Anlage, die der Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen gemäß §§ 135a bis 135c BauGB vom November 2000 beigefügt ist. In dieser Anlage sind mit der Angabe von Kürzeln (z.B. BF41) Qualitätsmaßstäbe für Begrünungsmaßnahmen der Stadt Köln formuliert, die nicht nur im Zusammenhang festgesetzter Ausgleichsmaßnahmen Verwendung finden.

Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Deren Entwicklung ist durch eine zweijährige Entwicklungspflege nach DIN 19819 zu sichern. Während der Bauphase gelten die Bestimmungen der DIN 18920 und der RAS LP 4. Aussagen bezüglich der zu verwendenden Gehölzarten sind dem Grünordnungsplan sowie dem Gestaltungskonzept von Wirtz International zum Bebauungsplan Nr. 62450/06 zu entnehmen.

Die dargestellten Straßenprofile sind nur nachrichtlich.

Geeignetes standorteigenes Bodenmaterial, das bspw. im Rahmen von Erdarbeiten zur Baureifmachung anfällt, kann in Abstimmung mit der zuständigen Behörde der Stadt Köln vor Ort zum Wiedereinbau verwendet werden.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans vorhandenen und in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundwassermessstellen sind zu erhalten. Soweit die Grundwassermessstellen nicht auf öffentlichen Flächen gelegen sind, ist ihre Zugänglichkeit für die Stadt Köln zu gewährleisten.