
Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan-Entwurf 59456/02
Arbeitstitel: Ludwig-Jahn-Straße in Köln- Junkersdorf

A Planungsrechtliche Festsetzungen**1. Art der baulichen Nutzung****1.1 Allgemeine Wohngebiete**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

1.2 Bedingte Festsetzungen

- 1.2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- 1.2.2 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB ist die Aufnahme der Wohnnutzung in den Teilgebieten WA 1.1, WA 2, WA 3, WA 5, WA 7 und WA 8 erst dann zulässig, wenn die Gebäude in den Teilgebieten WA 1.2, WA 4, WA 6.1 und WA 6.2 als Rohbauten einschließlich des Einbaus der Türen und Fenster hergestellt sind.

2. Maß der baulichen Nutzung**2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

- 2.1.1 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ von 0,4 durch Terrassen, die Bestandteil eines Gebäudes sind, überschritten werden.
- 2.1.2 Die GRZ von 0,4 zuzüglich der Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Gesamtwert 0,6) darf des Weiteren durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen, Keller- und Technikräume etc.) in den Teilgebieten WA 1.1 und WA 1.2 bis zu einem Höchstwert von 0,7 überschritten werden.
- 2.1.3 Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ von 0,7 durch Terrassen, die Bestandteile der Hauptgebäude sind, in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und WA 6 bis zu einem Höchstwert von 0,75 überschritten werden.
- 2.1.4 Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO in den Teilgebieten WA 1.1 und WA 1.2 Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsspielplätzen (GSp) im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzu zu rechnen. Die zu den Teilgebieten jeweils hinzu zu rechnende Fläche ist in der Planzeichnung bestimmt.
- 2.1.5 Gemäß § 21a Abs. 2 BauNVO sind der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO in den Teilgebieten WA 6.2 und WA 7 Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschafts- und Gemeinschaftsstellplätzen (GCa, GSt) im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzu zu rechnen. Die zu den Teilgebieten hinzu zu rechnenden Flächen sind in der Planzeichnung bestimmt.

2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO wird die zulässige Geschossfläche in den Teilgebieten WA 1.1 und WA 1.2 um die Flächen notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht.

2.3 Höhe baulicher Anlagen

- a) Die Gebäude müssen an den Baulinien im Teilgebiet WA 1.2 eine Mindesthöhe von 72,50 m über NHN einhalten.
- b) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die in der Planzeichnung festgesetzten Gebäudehöhen durch technisch bedingte Aufbauten, wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Haustechnik, Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie um die nachfolgend genannten Maße überschritten werden, sofern durch die überschreitenden Aufbauten ein Mindestabstand von 1,0 m zu den Gebäudeseiten eingehalten wird, die lagebedingt von den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einsehbar sind:
 - a. In den Teilgebieten WA 1.1 und 1.2 um maximal 1,50 m
 - b. In den Teilgebieten WA 2 bis einschließlich WA 8 um maximal 1,0 m
- c) Gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO können festgesetzte Mindesthöhen durch einzelne Gebäudeteile um bis zu 0,5 m unterschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Tiefe der Abstandflächen

- 3.1 In der abweichenden Bauweise a1 sind die Gebäude mit Abstandflächen zu errichten, wobei die Gebäudelänge mehr als 50 m betragen darf. Innerhalb des Teilgebietes WA 1.2, für das die abweichende Bauweise a1 festgesetzt ist, darf die Tiefe der seitlichen Abstandflächen gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB für Außenwände oder Abschnitte von Außenwänden ohne notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen auf 0,25 H, mindestens jedoch 3 m, vermindert werden.
- 3.2 In der abweichenden Bauweise a2 (Winkelbauweise mit dreiseitig umschlossenen Innenhof) sind die Gebäude auf der Nordseite in ihrer gesamten Tiefe ohne Grenzabstand an der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten. Auf der Südseite sind die Gebäude auf mindestens 6 m bis höchstens 7 m ihrer Tiefe an der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten, die restliche Gebäudetiefe ist mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
- 3.3 Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO dürfen Balkone die Baugrenzen in einer Tiefe von bis zu 2 m überschreiten und nicht überdachte Terrassen die gartenseitigen bzw. rückwärtigen Baugrenzen in einer Tiefe von bis zu 3 m überschreiten.
- 3.4 Soweit eine Baulinie festgesetzt ist, beträgt die Mindesttiefe der Abstandfläche für die auf der Baulinie zu errichtende Gebäudeseite 0,4 H.
- 3.5 Gebäudeteile jedes Gebäudes im Teilgebiet WA 1.2 können ausnahmsweise auf insgesamt bis zu 3 m der an der Baulinie liegenden Wandlänge um bis zu 0,5 m von der Baulinie zurücktreten. Vordächer und Balkone können um bis zu 1,5 m vor die Baulinie treten. Die Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn eine ausreichende Schallabschirmungswirkung des Gebäudes für die südlich der Baulinie zulässige Bebauung nachgewiesen ist.

Schallschutzelemente dürfen um bis zu 0,5 m vor die Baulinien treten.

- 3.6 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in denen nur Doppelhäuser zulässig sind, kann eine Lageverschiebung der dreigeschossig bebaubaren Teilflächen ausnahmsweise gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn sie jeweils für ein Doppelhaus einheitlich erfolgt.

4. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen, Ein- und Ausfahrten

- 4.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in den Teilgebieten WA 1.1 und WA 1.2 oberirdische Stellplätze, Carports und oberirdische Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.
- 4.2 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in den Teilgebieten WA 2 bis einschließlich WA 8 oberirdische Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze zulässig.
- 4.3 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in den Teilgebieten WA 2 bis einschließlich WA 8 Carports und oberirdische Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze und der Gemeinschaftsflächen für Carports und Stellplätze zulässig.
- 4.4 Gemäß § 14 BauNVO in Verbindung mit § 23 BauNVO wird in den Teilgebieten WA 2 bis einschließlich WA 8 festgesetzt, dass private Nebengebäude wie zum Beispiel Gartenhäuschen und Geräteschuppen nur in einem Streifen von 3 m Tiefe parallel zur von der zur Erschließung genutzten Straßenseite aus rückwärtig gelegenen Grundstücksgrenze zulässig sind. Die Nebengebäude im Sinne des Satzes 1 dürfen ferner eine überbaute Fläche von insgesamt höchstens 5 qm je Baugrundstück nicht überschreiten.
- 4.5 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB sind Ein- und Ausfahrten von Tiefgaragen nur in den dafür zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig.

5. Flächen, die mit Gehrechten oder Leitungsrechten zu belasten sind

- 5.1 Die zeichnerisch mit der Bezeichnung „LR 1“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzte Fläche ist mit Leitungsrechten zugunsten der Nord-West-Ölleitung GmbH sowie der Hüls Infracor GmbH zu belasten. Die Leitungsrechte sind den Begünstigten durch dingliche Sicherung einzuräumen. Die Leitungsrechte schließen das Recht ein, die Leitungstrassen jederzeit zu betreten, zu befahren und bauliche Maßnahmen zur Sicherung und Unterhaltung der Leitungen nach vorheriger Ankündigung vorzunehmen.
- 5.2 Die zeichnerisch mit der Bezeichnung „LR 2“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzte Fläche ist mit Leitungsrechten zugunsten der Deutschen Telekom AG sowie der Unitymedia GmbH zu belasten. Die Leitungsrechte sind den Begünstigten durch dingliche Sicherung einzuräumen. Die Leitungsrechte schließen das Recht ein, die Leitungstrassen jederzeit zu betreten, zu befahren und bauliche Maßnahmen zur Sicherung und Unterhaltung der Leitungen nach vorheriger Ankündigung vorzunehmen.
- 5.3 Die zeichnerisch mit der Bezeichnung „GR“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten Flächen sind mit Gehrechten zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten. Die Gehrechte sind der Stadt Köln durch dingliche Sicherung einzuräumen. Die Gehrechte schließen das Recht ein, die Flächen zu Unterhaltungszwecken mit Fahrzeugen bis 12 t zulässigem Gesamtgewicht zu befahren sowie bauliche Maßnahmen zur Sicherung und Unterhaltung der Wege nach vorheriger Ankündigung vorzunehmen.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB wird festgesetzt, dass im Plangebiet Festbrennstoffe wie Scheitholz und Kohle nicht in Feuerstätten oder für offenes Feuer verwendet werden dürfen. Ausgenommen sind Feuerstätten, die ausschließlich der Zubereitung von Speisen dienen, wie zum Beispiel Grills, sowie holzbefeuerte Zentralheizungen wie zum Beispiel Holzpelletheizungen oder Holzhackschnitzelheizungen.
- 6.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe November 1989, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen (LPB) IV-VII zu treffen.
- 6.3 Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird.
- 6.4.1 Für alle Räume, die zum Schlafen bestimmt sind, ist bei einem Beurteilungspegel über 45 dB (A) an den Gebäudeaußenseiten im Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Anstelle der vorgenannten Maßnahmen können auch zweischalige Konstruktionen oder lärmoptimierte Fensterkonstruktionen treten, wenn sie es sicherstellen, dass ein Innenraumpegel von max. 30 dB (A) bei ausreichender Belüftung gemäß DIN 4108 mit teilgeöffneten Fenstern nicht überschritten ist.
- 6.4.2 Schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 dürfen keinerlei Öffnungen zu den mit der Signatur - | - | - | gekennzeichneten Seiten der überbaubaren Grundstücksflächen/ Fassaden aufweisen.
- 6.4.3 Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 können als Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB dann Öffnungen zu den mit der Signatur + | + | + | gekennzeichneten Seiten der überbaubaren Grundstücksflächen/ Fassaden zugelassen werden, wenn durch entsprechende zweischalige Konstruktionen oder lärmoptimierte Fensterkonstruktionen ein Innenraumpegel von max. 30 dB (A) in der Nachtzeit, sowie 45 dB(A) am Tag, letzteres bei ausreichender Belüftung gemäß DIN 4108 mit teilgeöffneten Fenstern, sichergestellt ist.
- 6.4.4 Schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 dürfen zu den mit der Signatur o | o | o | gekennzeichneten Seiten der überbaubaren Grundstücksflächen/ Fassaden keine zur Belüftung notwendigen Fenster aufweisen.
- 6.5 Für Außenwohnbereiche wie zum Beispiel Balkone, Loggien und Terrassen, die einen Beurteilungspegel von 62 dB (A) oder darüber im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der vorgenannte Beurteilungspegel innerhalb der zu schützenden Außenwohnbereiche nicht überschritten wird. Dies kann beispielsweise durch entsprechende Verglasungen geschehen.
- 6.6 Innerhalb der Flächen für Schallschutzwände, die in der Planzeichnung festgesetzt sind, müssen geschlossene Schallschutzwände mit einer Höhe von mindestens 2,5 m über der angrenzenden Straßenoberkante errichtet werden. Diese sind straßenseitig schallabsorbierend oder gering schallreflektierend auszuführen. Die gemessenen Bezugshöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Hinweis: Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche beruhen auf der freien Schallausbreitung.

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Hinweise:

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen erfolgen gemäß den Grundsätzen zur gestalterischen Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß den Biotoptypen der Anlage zur Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a - c BauGB vom 15. Dezember 2011, bekannt gemacht im Amtsblatt der Stadt Köln Nr. 1 vom 4. Januar 2012. Die betreffenden Grundsätze (Qualitätsmerkmale) sind als Kodierung in der Festsetzung angegeben und als Bestandteile der Festsetzungen zu beachten.

Artenlisten zu den Pflanzfestsetzungen sind als Bestandteil der Durchführungsverpflichtung im Durchführungsvertrag enthalten.

7.1 Anpflanzung von Straßenbäumen

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen Ludwig-Jahn-Straße sowie Planstraßen 1, 2 und 3 sind insgesamt 39 standortgerechte Laubbäume (BF 41 (GH 742)) anzupflanzen.

7.2 Begrünung der Tiefgaragen

Die nicht durch Gebäude und Nebenanlagen überbauten Bereiche von Tiefgaragen sind mit Rasen, Stauden und Strauchgehölzen oder als Hausgärten zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind die notwendigen Nebenanlagen wie zum Beispiel Zuwegungen, Müllstandplätzen, Fahrradabstellanlagen. Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von mindestens 60 cm auszubilden. Hiervon abweichend können

- die Überdeckungen von Zufahrtsrampen eine geringere Überdeckung aufweisen,
- Teilflächen der Tiefgaragen an der nördlichen Baugebietsgrenze im Teilgebiet WA 1.2 auf nicht mehr als 5 % der insgesamt zu überdeckenden Tiefgaragenflächen eine geringere Überdeckung, mindestens jedoch 50 cm aufweisen.

7.3 Zeichnerisch festgesetzte Fläche für Anpflanzungen

Innerhalb der zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Fläche sind:

- a) Mindestens 1.200 m² als standortgerechte Baum-/ Strauchhecke (BD 71 (BR 133131)) anzulegen
- b) Außerhalb der Baum-Strauchhecke mindestens 8 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (BF 31 (GH 741)).

7.4 Öffentliche Grünfläche (Parkanlage)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung Parkanlage sind mindestens 10 standortgerechte Laubbäume (BF 31 (GH 741)) anzupflanzen.

7.5 Begrünung von Lärmschutzwänden

Lärmschutzwände sind mit mindestens 1,20 m Abstand zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten. Auf den zum öffentlichen Straßen- und Grünraum hin sichtbaren Seiten sind Strauchgehölze anzupflanzen (BB1 (GH 411)) und die Lärmschutzwände sind mit selbstklimmenden Pflanzen gemäß den Qualitätsanforderungen aus Nr. 5.1 der oben genannten Satzung zu begrünen.

7.6 Private Sammelcarportanlagen

Die zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen sind mit Sträuchern (BB 1 (GH 411)) sowie mindestens 2 Laubbäumen (BF 41 (GH 742)) je festgesetzter Fläche anzulegen. Die Dachflächen der Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen (DC 1 (NB 6243)).

B Örtliche Bauvorschriften/ Festsetzungen gemäß Bauordnungsrecht

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

1. Dachgestaltung

1.1 Es sind nur Flachdächer mit einer maximalen Neigung von 5 ° zulässig.

1.2 Technische Aufbauten wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Haustechnik, Anlagen zur Erzeugung von regenerativer Energie müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den Gebäudekanten einhalten, die lagebedingt von den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen einsehbar sind.

2. Einfriedungen

Bauliche Einfriedungen an den öffentlichen Straßen, wie zum Beispiel Mauern und Zäune, dürfen nur in Kombination mit Laubhecken errichtet werden.

3. Müllsammelplätze

Müllsammelplätze sind in die Gebäude (zum Beispiel als Wandnische, im Keller, Tiefgarage, o.ä.) oder in eine Nebenanlage (zum Beispiel in Müllboxen, Müllhäuschen, o.ä.) zu integrieren oder zu begrünen (Berankung, Heckeneinfassung, o.ä.).

4. Nebengebäude

Nebengebäude im Sinne der § 14 BauNVO und 2 BauO NRW (Nebenanlagen, die Gebäude im Sinne der BauO NRW sind) dürfen nur mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis max. 10° Dachneigung ausgeführt werden. Die Wandhöhe darf an keiner Stelle mehr als 2,50 m betragen. Die Fassaden, Fenster und Türen sind nur in weißen oder grauen Farbtönen sowie in Holz naturfarben zulässig.

Nachrichtliche Übernahmen

1. Anbauverbotszone der Bundesautobahn 1 gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

In einer Entfernung von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbauverbotszone § 9(1) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Anlagen und Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z. B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o. ä). Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

2. Anbaubeschränkungszone der Bundesautobahn 1 gemäß § 9 Abs. 2 FStrG

In einer Entfernung von 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Anbaubeschränkungszone § 9 (2) FStrG)

- a) dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen noch dergleichen gefährden und beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
- b) sind nur solche Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden zulässig, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigen. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.
- c) dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angabe über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungsstreifen der Anschlussstellen und der Autobahnkreuze.

Hinweise

1. Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
2. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Es gilt die Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142)
5. 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.
6. Einsicht in technische Regelwerke
DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplan-Urkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden beim Amt für Liegenschaften, Vermessung und Kataster der Stadt Köln, Plankammer, Zimmer 06 E 05, Stadthaus, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.
7. Das gesamte Plangebiet ist durch die Lärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs vorbelastet.

8. Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die Untere Wasserbehörde bei der Stadt Köln einzuschalten.
9. Laut Artenschutzprüfung vom 17.08.2015 (Stufe 2) ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), bzw. keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG, wenn die Baufeldberäumung im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgt. Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen im Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September verboten. Beräumungsarbeiten sowie Rodungsarbeiten außerhalb der oben jeweils benannten Zeiträume sollten zum Schutz von Nist- und Brutstätten unter naturschutzfachlicher Aufsicht durchgeführt werden.
10. Für die Ermittlung der Wandhöhen (Maß H zur Berechnung der Abstandflächentiefe der Gebäude) sind, soweit im Plan eingetragen, die geplanten Geländehöhen zugrunde zu legen (Vorhabenbezug gemäß § 12 BauGB).
11. Wohngebäude und Garagen(-anlagen) sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen und aus Kriminalpräventionsgründen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen und der technischen und städtebaulichen Kriminalprävention des Polizeipräsidiums Köln ausgestattet werden. Die Beratung ist kostenlos. Weitere Informationen können unter der E-Mail-Adresse kp-o.koeln@polizei.nrw.de sowie unter den Telefonnummern 0221 229-8655 oder 0221 229-8008 in Erfahrung gebracht werden.