Stadt Köln
Stadtplanungsamt

Anlage 4

verkleinerter vorhabenbezogener Bebauungsplan Entwurf 76381/02, Blatt 2

Fuchskaule

in Köln - Porz - Elsdorf

I. Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt:

1.1 Gliederung

Gemäß § 4 BauNVO wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das in die Teilgebiete WA 1.1 bis WA 4.2 gegliedert ist.

1.2 Ausschluss von allgemein zulässigen Arten von Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) die allgemein zulässigen der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Ausschluss von Ausnahmen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4 Bestimmungen über die Art der Anlagen

Gemäß § 1 Abs. 9 in Verbindung mit den Absätzen 5 bis 8 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Räume für freie Berufe allgemein zulässig.

1.5 Vorhabenbezug

Gemäß § 12 Absatz 3a i. V. m. § 9 Absatz 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Allgemeinen Wohngebiet (WA) im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.6 Maß der baulichen Nutzung

1.6.1 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden für die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) Gebäudehöhen als Höchstgrenze in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgesetzt.

1.6.2 Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen - z.B. haustechnische Anlagen, Treppenhäuser, Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter - auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden.

Das höchstzulässige Maß der Überschreitungen beträgt 2,00 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 zurücktreten. Von diesem Maß des Zurücktretens ausgenommen sind Fahrstuhlüberfahrten und Treppenhäuser.

Solarenergetische Anlagen dürfen auf mehr als 30 % je Dachfläche die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 1 m überschreiten; sie müssen um das Maß ihrer Höhe von der Gebäudekante zurücktreten.

1.6.3 Im WA 1.1 sind Schornsteine für die unterirdische Heizzentrale im unmittelbaren Anschluss an das geplante Gebäude mit einer Höhe von maximal 67,5 m ü. NHN zulässig.

1.7 Vergünstigungen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Gemäß § 21 a Absatz 4 BauNVO bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt:

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

2.1 Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen bis maximal 2,0 m überschritten werden. In den Teilgebieten WA 3.1 und WA 3.2 (hier: Haus Nr. 65, siehe VEP) dürfen die Baugrenzen bis maximal 4,0 m überschritten werden.

2.2 Im WA 3.4 dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch erforderliche Fluchttreppen sowie durch einen Windfang mit einer maximalen Grundfläche von 3 x 2 m überschritten werden.

3. Flächen für Nebenanlagen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird festgesetzt:

3.1 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen wie z. B. Gartenlauben, Gewächshäuser, Abstellräume, Gartenschuppen in den Teilgebieten WA 2, WA 3.2, WA 3.3, WA 4.1 und WA 4.2 mit Ausnahme der Müllboxen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen (Na) sowie auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Nebenanlagen dürfen jeweils einen umbauten Raum von 25 m³ nicht überschreiten. Müllboxen sind auch außerhalb der mit „Na“ gekennzeichneten Bereiche zulässig.

3.2 Innerhalb der Flächen für Müllentsorgung (M) sind zentrale Abfallsammelbehälter zulässig.

3.3 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen nur in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind im allgemeinen Wohngebiet WA 4.1 und WA 4.2 in Wohngebäuden höchsten zwei Wohnungen zulässig.

In allen anderen Einfamilienhäusern (freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser) ist nur eine Wohneinheit pro Haus zulässig.

5. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

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

6. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB wird festgesetzt:

6.1 Innerhalb der zentralen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist ein Stauvolumen von mindestens 420 m³ für Niederschläge bei Starkregenereignissen zu schaffen.

6.2 Innerhalb der am Nordrand des Gebietes liegenden Versickerungsfläche (öffentliche Fläche der Verkehrserschließung) nördlich der Erschließungsstraße 1 und der Planstraße 4 ist ein Stauvolumen von mindestens 40 m³ für Niederschläge bei Starkregenereignissen zu schaffen.

7. Festsetzungen über die Flächen für Aufschüttungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB sind innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Bereiche für Aufschüttungen Veränderungen des natürlichen Geländes (Aufschüttungen) bis zu 1,2 m Höhe zulässig.

8. Interne Ausgleichsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden folgende interne Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2 festgesetzt.

Zur Erläuterung der nachgenannten Kürzel - siehe Hinweis Nr. 9.

A1: Im Bereich der am West- und Südrand des Plangebietes liegenden öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung sind insgesamt 34 einheimische Laubbäume BF31 (GH741) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche ist ansonsten mit Wiesensaatgutmischung einzusäen und dauerhaft als Intensivwiese mäßig trockener bis frischer Standorte EA31 (LW41112) zu unterhalten.

A2: Im Bereich der zentral gelegenen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist auf einem 4 m breiten umlaufenden Randstreifen eine Baumreihe aus 13 Laubbäumen BF31 (GH741) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche ist ansonsten mit Wiesensaatgutmischung einzusäen und dauerhaft als Intensivwiese mäßig trockener bis frischer Standorte EA31 (LW41112) zu unterhalten.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB werden innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) die folgenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt:

9.1 Die mit G 1 bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß Planeintrag zu belasten.

9.2 Die mit G 2 bezeichnete Fläche ist mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger gemäß Planeintrag zu belasten.

9.3 Die mit GF 1 bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß Planeintrag zu belasten.

9.4 Die mit GF 2 bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger gemäß Planeintrag zu belasten.

9.5 Die in der Planzeichnung mit GFL 1 bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gemäß Planeintrag zu belasten.

9.6 Die in der Planzeichnung mit GFL 2 bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, mit einem Fahrrecht für die Anlieger und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gemäß Planeintrag zu belasten.

9.7 Die in der Planzeichnung mit L bezeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger gemäß Planeintrag zu belasten.

10. Lärmschutzmaßnahmen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind folgende Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt:

10.1 Es sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend dem Lärmpegelbereich (LPB) IV an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 - Beuth Verlag GmbH, Berlin).

Im gesamten Planbereich wird der Lärmpegelbereich IV festgesetzt.

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

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel La dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80*
*Für maßgebliche Außenlärmpegel La > 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 an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

10.2 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 sicher zu stellen.

10.3 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.

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind im Bebauungsplangebiet folgende Begrünungsmaßnahmen M1 bis M9 durchzuführen und dauerhaft zu erhalten; für M10 gilt der § 9 Abs. 1 Nr. 25 b Baugesetzbuch:

Zur Erläuterung der nachgenannten Kürzel - siehe Hinweis Nr. 9.

11.1 An den in der Planzeichnung im VEP gekennzeichneten Standorten sind Einzelbäume BF41 (GH742) zu pflanzen (M1). Die Standorte können um bis zu 5 m verschoben werden.

11.2 Die Flachdächer der Gebäude und der Garagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung DC1 / DC3 (NB6243/NB6244) zu bepflanzen (M2). Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und technische Aufbauten, die auf max. 30 % der Dachfläche zulässig sind. Photovoltaikelemente sind über der Dachbegrünung zulässig.

Zur Bestimmung der maximal zulässigen Neigung des Flachdachs - siehe gestalterische Festsetzungen Nr. 1

11.3 Der obere Abschluss der Tiefgaragenflächen (TGa) soweit diese nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, sind zu begrünen (M3). Die Vegetationstragschicht ist in einer Stärke von 60 cm Bodensubstrat zuzüglich Filter- und Drainschicht auszubilden.

Für Baumpflanzungen auf den festgesetzten Tiefgaragendecken ist die Stärke der Vegetationstragschicht mit mindestens 120 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht auszubilden. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 25 m³ betragen.

Ausgenommen hiervon sind Feuerwehrzufahrten, Wege und Tiefgaragenzufahrten, Terrassen, Gartenschuppen, Kleinkinderspielplätze und Fahrradständer.

11.4 Einfriedung (M4) siehe unter II - Gestalterische Festsetzungen Ziffer 2.

11.5 Im Bereich der Erschließungsstraße 1 sind an den im B-Plan gekennzeichneten Standorten insgesamt 15 Straßenbäume BF41 (GH742) zu pflanzen (M5).

11.6 Im Bereich der Dorfplätze 1 bis 4 sind jeweils zwei großkronige Laubbäume BF41 (GH742) zu pflanzen (M6).

11.7 Am Nordrand von Erschließungsstraße 1 und Planstraße 4 sind im Bereich der Parkstreifen insgesamt sieben 2,5 x 2 m große Pflanzbeete mit Spiersträuchern zu bepflanzen (M7).

11.8 In der am Nordrand des Gebietes liegenden Versickerungsfläche (öffentliche Fläche der Verkehrserschließung) nördlich der Erschließungsstraße 1 und der Planstraße 4 sind insgesamt 15 Einzelbäume BF41 (GH742) (Sumpfeiche Quercus palustris) zu pflanzen. Die Flächen sind mit Wiesensaatgutmischung als Intensivwiese mäßig trockener bis frischer Standorte EA31 (LW41112) bzw. Intensivwiese feuchter Standorte EA32 (LW41121) einzusäen (M8).

11.9 In der zentral gelegenen öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Kinderspielplatz sind insgesamt vier Einzelbäume BF41 (GH742) zu pflanzen (M9). Außerhalb der Kinderspielplatz- und Wegeflächen sind die Flächen mit Wiesensaatgutmischung als Intensivwiese mäßig trockener bis frischer Standorte EA31 (LW41112) bzw. Intensivwiese feuchter Standorte EA32 (LW41121) einzusäen.

11.10 Im WA 2.2 ist ein Einzelbaum (M10) zum Erhalt festgesetzt.

11.11 Private Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, mit Gräsern HH 7 (BR 132), Stauden und / oder Sträuchern BB 1 (GH 51) zu begrünen.

12. Bedingte Festsetzung zur Feldlerche

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Räumung des Baufeldes erst erfolgen darf, wenn das Ersatzhabitat für die Feldlerche umgesetzt ist.

siehe auch Hinweise Nr. 7 zu den externen Ausgleichsmaßnahmen und Nr. 8 zum Artenschutz.

13. Stellplatzschlüssel

Gemäß § 48 Abs. 2 Satz 2 Bauordnung Nordrhein Westfalen 2018 wird folgender Stellplatzschlüssel für die Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser und die Kindertagesstätte festgelegt.

Für die Mehrfamilienhäuser ist ein Stellplatzschlüssel von 1,0 Stellplätzen je Wohneinheit zu erreichen. Darüber hinaus sind für die Mehrfamilienhäuser mindestens 20 % der privaten Stellplätze zusätzlich als öffentliche Parkplätze nachzuweisen.

Für alle Einfamilienhäuser ist ein Stellplatzschlüssel von 1,2 Stellplätzen je Wohneinheit (inklusive der Aufstellflächen vor den Garagen) zu erreichen. Darüber hinaus sind je fünf Einfamilienhäuser zwei zusätzlich private Stellplätze in räumlicher Nähe zu den jeweiligen Bauvorhaben zu errichten.

Für die fünfgruppige Kindertagesstätte sind 10 Stellplätze zu errichten.

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

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5° gelten als Flachdächer. Davon ausgenommen sind die Dächer der Treppenhäuser; diese sind als flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 15° zulässig.

Überschreiten Dachaufbauten, wie in der textlichen Festsetzung Nr. 1.6.2 genannt, die festgesetzte Gebäudehöhe, sind die Dachaufbauten mit umlaufenden Sichtschutzelementen zu versehen.

1.2 Sonnenkollektoren und Solarzellen auf Flachdächern müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenkanten zurücktreten.

2. Einfriedungen (Maßnahme M4)

Zur Erläuterung der genannten Kürzel - siehe Hinweis Nr. 9

2.1 Grundstückseinfriedungen sind ausschließlich als Hecken BD4 (GH 422) und als Draht- und Stabgitterzäune in Kombination mit hinterpflanzten Hecken bis zu einer Höhe von jeweils 2,0 m über der Geländeoberfläche gemäß § 2 Absatz 4 BauO NRW 2018 zulässig.

2.2 Die Höhe von Terrassentrennwänden ist auf eine zulässige Höhe von 2,0 m über der Geländeoberfläche gemäß § 2 Absatz 4 BauO NRW 2018 beschränkt.

2.3 Abstellplätze für Müllsammelbehälter sind in Gestalt von Müllboxen einzuhausen oder mit standortgerechten Hecken BD4 (GH 422) zu umpflanzen. Die so gestalteten Anlagen können in die Grundstückseinfriedungen integriert werden.

3. Satellitenempfangsanlagen / Mobilfunksendeanlagen

3.1 Parabolantennen für den Satellitenrundfunkempfang sind nur auf den Dachflächen zulässig.

3.2 Mobilfunksendemasten und -anlagen sind auf den Dachflächen nicht zulässig.

III. Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

1. Erdgasfernleitung

Im Plangebiet verlaufen im nördlichen Bereich die Erdgasfernleitungen Nr. 22 und Nr. 422 der METG sowie eine in den Schutzstreifen liegende Kabelschutzrohranlage der GasLINE GmbH mit einliegenden Lichtwelllenleiterkabeln. Eine Be- und Überbauung der Leitungen ist auszuschließen. Innerhalb des Schutzstreifens sind Carports, Garagen, Gartenhäuser etc. nicht zulässig. Die Schutzstreifen der Leitungen müssen jederzeit sichtfrei und begehbar sein. Baumpflanzungen müssen zu bestehenden Versorgungsanlagen einen Abstand von mind. 2,5 m einhalten.

IV. Hinweise

1. Rechtsfolgen

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

2. Rechtsgrundlagen

2.1 Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung des Änderungsgesetztes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722). Von der Überleitungsvorschrift des § 245 c BauGB wird Gebrauch gemacht.

2.2 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

2.3 Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

2.4 Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421).

3. Lärmimmissionen

Das Plangebiet ist durch die Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Schienen- sowie Flugverkehr vorbelastet.

4. Archäologische Untersuchungen

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

5. Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das in den allgemeinen Wohngebieten WA 3.2 bis WA 3.3 und WA 4.1 bis WA 4.2 anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die Untere Wasserbehörde bei der Stadt Köln einzuschalten.

6. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern/ Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Bauarbeiten (circa 6 Wochen) ist das Amt für Öffentliche Ordnung der Stadt Köln, Gliederungsziffer 322/40 unter der Benennung des Aktenzeichens 22.5-3-5315000-80/14/ sowie der Bebauungsplan-Nummer einzuschalten. Die Anfrage kann per Mail an kampfmittel@stadt-koeln.de erfolgen.

7. Externe Ausgleichsmaßnahmen

In einem Durchführungsvertrag werden Regelungen zur Verwirklichung des Bebauungsplanes festgehalten. Dabei handelt es sich zum Beispiel um die Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahmen.

7.1 Auf einer Teilfläche des Grundstückes in der Gemarkung Libur, Flur 1, Flurstück 100 wird folgende externe Ausgleichsmaßnahme eA1 für die Eingriffe in den einzelnen Baugebieten hergestellt: CEF-Maßnahme 1 (Feldlerche)/ externe Ausgleichsmaßnahme eA1:

Umwandlung von artenarmem Intensivackerland in Anlage eines Wildkrautackers - HA2 (LW2) - auf 20.000 m².

Die Maßnahme entspricht gleichzeitig der artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahme A1 für die Feldlerche (siehe Ziffer 8)

7.2 Die Durchführung und Kostentragung der Maßnahme eA1 in Bezug auf die Eingriffe durch die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA 1.1 bis WA 4.2) sowie durch die Erschließung / öffentlichen Kinderspielplatz werden im Durchführungsvertrag geregelt.

7.3 Zur Information: Von der externen Ausgleichsmaßnahme eA1 mit 20.000 m² entfallen 11.571 m² auf Eingriffe durch die Bebauung im allgemeinen Wohngebiet (WA 1.1 bis WA 4.2) inklusive der GFL-Flächen, 6.458 m² auf Eingriffe durch die öffentliche Erschließung und notwendige Versorgungsanlagen (Trafostation) und 100 m² auf Eingriffe durch den öffentlichen Kinderspielplatz. Dies ergibt eine Überkompensation von 1.871 m².

8. Artenschutz

8.1 Laut Artenschutzprüfung (Büro für Regionalberatung, Naturschutz und Landschaftspflege (BRNL), Fachbeitrag Artenschutz Stufe I und II, Vorhabenbezogener Bebauungsplan Fuchskaule in Köln-Elsdorf, Hachenburg, Januar 2020) ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG, wenn die nach genannten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V4 und die CEF-Maßnahme eA1 (CEF-Maßnahme für Feldlerche) durchgeführt werden.

Für die Feldlerche, die projektbedingte Habitatverluste durch die Anlage des Wohnbaugebietes und der Verkehrsflächen und Funktionsverluste weiterer Flächen durch Kulisseneffekte und Störung unmittelbar angrenzender Offenlandstandorte für 1 Brutrevier erleidet, sind außerhalb des Wirkraumes des Plangebietes im Bereich intensiv genutzter, offener Ackerlagen Habitatoptimierungen mit dem Ziel der Erhöhung der Lebensraumkapazität im Umfang von mindestens 1 Brutrevier umzusetzen (CEF-Maßnahme eA1, CEF-Maßnahme für Feldlerche).

8.2 Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es im Zeitraum zwischen dem 1. März und 30. September eines jeden Jahres verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Sind innerhalb dieses Zeitraumes Rodungsarbeiten erforderlich, ist vor deren Aufnahme in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Köln durch einen Fachgutachter nach besetzten Nestern und Fledermausquartieren zu suchen und bei deren Auffinden die Rodungstätigkeit sofort einzustellen.

8.3 Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG sind die erforderlichen Rodungen von Gehölzen außerhalb der Hauptbrutzeiten vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres der im Plangebiet potentiell brütenden Vogelarten auszuführen (Maßnahme V1).

8.4 Die Räumung des Baufeldes ist im Bereich der Ackerflächen zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zum Schutz der Niststätten besonders geschützter Vogelarten ausschließlich außerhalb der Hauptbrutzeit vorzunehmen. Es ergibt sich ein Räumungszeitraum vom 11. August bis 31. März eines jeden Jahres (Maßnahme V2).

8.5 Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Maßnahme V3 (Fledermäuse) ergibt sich ein Rodungszeitraum für Gehölze von 1. November bis 31. Januar eines jeden Jahres. Abweichungen von diesem Zeitraum sind möglich, wenn im Bereich der zu rodenden Gehölze dann keine aktuellen Bruten der genannten Arten oder ein Besatz durch Fledermäuse bestehen. Hierzu ist eine begleitende Vorab-Kontrolle durchzuführen (Maßnahme V1/ V3).

8.6 Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Zerstörungs- und Beschädigungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG sind die Bauarbeiten abends wie folgt zu terminieren: Einstellen der Bauarbeiten vom 1. Mai bis 31. Juli nach 20:30 Uhr, im August nach 20:00 Uhr, im September nach 19:00 Uhr und im Oktober nach 18:00 Uhr (Maßnahme V4) jeweils eines jeden Jahres.

8.7 Bauarbeiten sollen vor Beginn der Brutperiode der Feldlerchen, also vor dem 1. April eines jeden Jahres beginnen.

8.8 Die Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V4 sind als Auflagen in die Baugenehmigungen für das Wohnbauvorhaben sowie in die Fällgenehmigungen nach der Baumschutzsatzung zu nehmen.

9. Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen

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

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

12. Grundwasserschaden

Für das Plangebiet liegen im Altlastenkataster der Stadt Köln Erkenntnisse über einen großflächigen Grundwasserschaden (Nr. 27_25_0021) durch Per- und Polyfluorierte Chemikalien (PFC) vor. Hierzu hat das Umwelt- und Verbraucherschutzamt der Stadt Köln als Untere Umweltschutzbehörde eine Allgemeinverfügung zur Untersagung der erlaubnisfreien Benutzung des Grundwassers erlassen. Diese ist zu berücksichtigen.

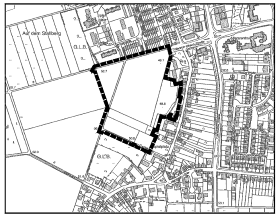
13. Baumstandorte in öffentlichen Straßen

In der Erschließungsstraße 1 sind die Baumstandorte nahe privater Grundstücksgrenzen vorgesehen. Hier besteht eine Duldungspflicht von Seiten der Grundstückseigentümer und -besitzer gemäß § 32 Straßen und Wegegesetz NRW gegenüber den Einwirkungen der Baumpflanzungen.

Die Grundstückseigentümer und -besitzer haben der Stadt Köln, Grünflächenamt, rechtzeitig vorher anzuzeigen, wenn sie Wurzeln und Äste von Straßenbäumen, die in ihr Grundstück ragen, abschneiden wollen.

14. Belichtung und Besonnung

Bei der konkreten Grundrissplanung ist beim Zuschnitt der Wohnungen darauf zu achten, dass jeweils ein Wohnraum je Wohnung zu einer ausreichend besonnten Fassade orientiert ist.



Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanZV entspricht. (Stand 27.08.2020) Vermessungsbüro R-L-S Lühring • Sonntag Westfeldgasse 3, 51143 Köln Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur/in Köln, den	Für den Planentwurf Vorhabenträger/in KD Stadtsanierungsgesellschaft Elsdorf mbH & Co. KG Bayenthalgürtel 26, 50968 Köln Köln, den	Für den Planentwurf Dezernat VI, Stadtentwicklung, Planen, Bauen und Wirtschaft Beigeordneter Köln, den	Der Stadtentwicklungsausschuss hat die Planaufstellung am nach § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Oberbürgermeisterin Köln, den	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden. Bezirksbürgermeister Köln, den
Der Planentwurf hat in der Zeit vom bis nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausgelegen. Die Oberbürgermeisterin Stadtplanungsamt Im Auftrag Köln, den	Der Planentwurf ist nach § 4a Abs. 3 BauGB durch Beschluss des Rates am geändert worden. Oberbürgermeisterin Köln, den	Der Rat hat diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in seiner Sitzung am nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen. Oberbürgermeisterin Köln, den	Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft. Oberbürgermeisterin Köln, den	

Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Entwurf
76381/02
und Vorhaben- und
Erschließungsplan
"Fuchskaule"
in Köln-Porz-Elsdorf
Blatt 2 von 3

-Offenlage-
Maßstab 1: 500
0 50 100 Meter
Stand: 22.02.2021

Stadt Köln
Die Oberbürgermeisterin