

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Nr. 62486/02 – Arbeitstitel: Ossendorfer Weg / Mühlenweg in Köln-Bickendorf

I. Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 - 3 BauGB

1. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung

1.1. Ausschluss von Ausnahmen oder deren Umwandlung in allgemeine Zulässigkeit (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Zulässigkeit von Nutzungen in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen (§ 1 Abs. 7 BauNVO)

- a) Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 i.V.m. Abs. 8 und Abs. 9 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) innerhalb des Baufeldes A im Erdgeschoss nur Anlagen für soziale Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Kindertageseinrichtung) zulässig.
- b) Gemäß § 12 Abs. 3a S. 1 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.3. Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

- a) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden für die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Gebäudehöhen als Höchstgrenze festgesetzt:

52,5 m ü. NHN für die I-geschossige Bebauung im Baufeld A

60,9 m ü. NHN für die IV-geschossige Bebauung im Baufeld A

63,8 m ü. NHN für die V-geschossige Bebauung im Baufeld A

64,5 m ü. NHN für die V-geschossige Bebauung im Baufeld B

67,5 m ü. NHN für die VI-geschossige Bebauung in Baufeld B

61,8 m ü. NHN für die IV-geschossige Bebauung im Baufeld C

Als oberer Bezugspunkt gilt bei Gebäuden mit Flachdächern die Oberkante der Attika (Hauptgesimshöhe).

- b) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden für die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Gebäudehöhen als Mindestgrenze festgesetzt:
- 64,0 m ü. NHN für die V-geschossige Bebauung im Baufeld B
67,0 m ü. NHN für die VI-geschossige Bebauung in Baufeld B
- Als oberer Bezugspunkt gilt bei Gebäuden mit Flachdächern die Oberkante der Attika (Hauptgesimshöhe).
- c) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen (Dachaufbauten) – wie haustechnische Anlagen, Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Brüstungen und Solaranlagen – auf den baulich zugeordneten Dachflächen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitung 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 des jeweiligen zugeordneten Geschosses zurücktreten.

2. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB Abstandsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB beträgt innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) das Maß der Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H.

Auf den mit „b“ gekennzeichneten Außenwänden beträgt das Maß der Tiefe der Abstandsflächen 0,25 H, mindestens jedoch 2,5 m. In diesen Bereichen sind notwendige Fenster von Aufenthaltsräumen unzulässig.

2.1. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

a) Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Baukörper in den Baufeldern A-C werden abweichend von § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO länger als 50 m sein.

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

Die Baulinien dürfen für einseitige Wandscheiben im Erdgeschoss mit Überdachungen im Bereich der Hauseingänge um bis zu 1,5 m überschritten werden. Dabei darf in der Summe ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschritten werden.

Oberhalb des Erdgeschosses darf die mit „a“ gekennzeichnete Baulinie durch Aufweitungen des Laubengangs bis maximal 0,5 m überschritten werden. Die Aufweitungen dürfen im Einzelnen eine Breite von 5,5 m und in der Summe ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite je Geschoss nicht überschreiten.

c) Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO werden für die überbaubaren Grundstücksflächen folgende Ausnahmen festgesetzt:

Die Baugrenzen dürfen für einseitige Wandscheiben im Erdgeschoss mit Überdachungen im Bereich der Hauseingänge um bis zu 1,5 m überschritten werden. Dabei darf in der Summe ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschritten werden.

3. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Flächen für Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

- a) Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze für Pkw und motorisierte Zweiräder nur in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen (TGa, St Carsharing + Kita) zulässig. Innerhalb der Tiefgaragen (TGa) sind Lagerflächen, Abstellräume, Technik- und Nebenräume sowie Abstellplätze für Fahrräder gemäß § 48 BauO NW bis zu einer maximalen Fläche von 20 % der Tiefgaragenfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Oberirdische Stellplätze mit St Carsharing + Kita gekennzeichnet, sind ausschließlich für die Kindertageseinrichtungen und das Carsharing Angebot festgesetzt.

Überschreitungen der Umgrenzungslinien der Tiefgarage (TGa) durch Belüftungsanlagen der Tiefgarage um bis zu 1,0 m sind zulässig.

- b) Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind Nebenanlagen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Abstellplätze für Fahrräder, Abfallbehälter, oberirdische Belüftungseinrichtungen der Tiefgarage und eine Packstation sind hiervon ausgenommen. Die Packstation darf eine Grundfläche von 5,00 m² nicht überschreiten.

Oberirdische Belüftungseinrichtungen sind nur in einer Höhe von max. 1,2 m, in einer Breite von max. 5,0 m und in einer Tiefe von max. 1,0 m zulässig.

4. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ein- und Ausfahrtsbereiche

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 11 BauGB wird festgesetzt, dass Zu- und Ausfahrten von Tiefgaragen ausschließlich in den mit Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzten Bereichen zulässig sind.

5. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) das folgende Geh-, und Radfahrrecht festgesetzt:

Die mit G+R bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß Planeintrag zu belasten.

6. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

- a) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) 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).

Die Zuordnung zwischen den dargestellten Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlärmpegeln ergibt sich aus nachfolgender Tabelle (DIN 4109-1):

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

^a 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 niedriger Lärmpegelbereich oder ein maßgeblicher Außenlärmpegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

- b) Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Gesamtbeurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

- c) Für Balkone und Loggien, die einen Gesamtbeurteilungspegel aus dem Verkehr (Straßen- und Schienenverkehr) > 62 dB(A) im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch die Schallschutzmaßnahmen muss sichergestellt werden, dass der v. g. 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.

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

- d) Gemäß § 9 Abs. 2 Satz Nr. 2 BauGB ist die Nutzung der Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen erst dann zulässig, wenn eine Abschirmung mit einem Schalldämmmaß von mindestens 20 dB(A) in einer Höhe von 2,6 m errichtet wird, die sicherstellt, dass der Richtwert von 55 dB(A) tags eingehalten wird. Die genaue Lage der Abschirmung ist dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2) zu entnehmen. Mit vollständiger Errichtung der Baukörper B und C (2. BA) entfällt die Notwendigkeit der vorgenannten Abschirmung.

- e) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind an den mit einer Baulinie festgesetzten Fassaden öffentlicher Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin) unzulässig.

7. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

a) das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

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

- Die Bepflanzung der Grundstücksflächen, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, mit Gräsern HH 7 (BR 132), Stauden und / oder Sträuchern BB 1 (GH 51).
- Im Plangebiet 20 standortgerechte Laubbäume (BF 41 (GH742)) der 1. und 2. Ordnung.
- Die Begrünung des oberen Abschlusses der Tiefgaragen (TGa) und / oder der unterirdischen Gebäudeteile, soweit diese nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden. Die Vegetationstragschicht ist mit einer mindestens 60 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich einer Filter- und Drainschicht auszubilden.
- Die Baumpflanzungen auf der festgesetzten Tiefgarage mit der Stärke der Bodensubstratschicht von mindestens 120 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 25 m³ betragen
- Im Allgemeinen Wohngebiet in den privaten Stellplätzen (St Carsharing + Kita) je vier angefangener oberirdischer Stellplätze ein Baum – BF 31 (GH 741)
- Die Flachdächer der Gebäude im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) mit einer extensiven Dachbegrünung DC1 / DC3 (NB6243 / NB6244). Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und technische Aufbauten, die auf maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche zulässig sind. Photovoltaik Elemente sind über der Dachbegrünung zulässig.
- Die Flachdächer der oberirdischen Belüftungseinrichtungen im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (WA) mit einer extensiven Dachbegrünung DC1 / DC3 (NB6243 / NB6244). Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen.

b) **Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern;**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume zum Erhalt dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen. Der Stammumfang von Ersatzbaumpflanzungen muss dabei mindestens 20 cm betragen.

8. § 9 Abs. 3 BauGB Geländeoberfläche

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die Höhe der Geländeoberfläche in der Planzeichnung festgesetzt. Geringfügige Abweichungen sind zur Neigung des Geländes für die Oberflächenentwässerung zulässig. Darüber hinaus sind Über- bzw. Unterschreitungen der festgesetzten Höhe der Geländeoberfläche bis zu 0,50 m durch Treppen- und Rampenanlagen sowie durch Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.

II. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW 2018 werden folgende gestalterische Festsetzungen getroffen:

1. Dachformen / Dachaufbauten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5 Grad gelten als Flachdächer.

2. Vorgärten

- a) Die Vorgärten sind vollständig zu begrünen. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen, Zufahrten für Stellplätze und Garagen sowie Standflächen für Fahrräder und Abfallbehälter.
- b) Abstellplätze für Müllsammelbehälter in Vorgärten sind in Gestalt von Müllboxen einzuhausen oder mit standortgerechten Hecken zu umpflanzen. Die so gestalteten Anlagen können in die Grundstückseinfriedungen integriert werden.

3. Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen im Vorgartenbereich sind nur als standortgerechte Hecken sowie als Draht- oder Stabgitterzäune mit hinterpflanzten Hecken bis zu einer Höhe von jeweils 1,70 m über der Geländeoberfläche gemäß § 2 Abs. 4 BauO NRW 2018 zulässig. In Einfriedungen integrierte Müllboxen dürfen eine Höhe von 1,70 m nicht überschreiten.

4. Satellitenschüsseln / Mobilfunksendeanlagen

- a) Parabolantennen für den Satellitenrundfunkempfang sind nur auf den Dachflächen zulässig.
- b) Mobilfunksendemasten und -anlagen sind auf den Dachflächen nicht zulässig.

III. Hinweise

1. Rechtsgrundlagen

- a) Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- b) Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01.1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- c) Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).
- d) Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW S. 421).
- e) Für die Rechtsgrundlagen a bis d gelten jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassungen.

2. Lärmimmissionen

Das Plangebiet ist erheblich durch Lärmimmissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr und des nördlich angrenzenden Gewerbegebietes vorbelastet.

3. Denkmalschutz

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.

4. Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) ist das anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Bezüglich der wasserrechtlichen Erlaubnis ist die Untere Wasserbehörde bei der Stadt Köln einzuschalten.

5. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern/Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Bauarbeiten (ca. 6 Wochen) ist das Amt für öffentliche Ordnung, Gliederungsnummer 322/40 (allgemeine Ordnungsangelegenheiten) unter der Benennung des Aktenzeichens 22.5-3-5315000-306/18 sowie der Bebauungsplan-Nummer 62486/02 einzuschalten. Die Anfrage kann per E-Mail an kampfmittel@stadt-koeln.de erfolgen.

6. Artenschutz

- a) Laut Artenschutzprüfung (Stufe I) vom Büro für Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur, 26. September 2019, „Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 62486/02 Ossendorfer

Weg / Mühlenweg in Köln Bickendorf – Fachbeitrag Artenschutz der Stufe 1 (Vorprüfung)“, ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bzw. keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 5 BNatSchG.

- b) 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.

- c) Die Baufelddräumung muss zur Vermeidung baubedingter Tötung von Brutvögeln und der Zerstörung deren Nester beziehungsweise Gelege außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres erfolgen.
- d) Abrissmaßnahmen sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (1. März und 30. September) wildlebender Vogelarten durchzuführen.
- e) Sind Abrissarbeiten außerhalb dieser Frist unvermeidbar, ist dies nach vorheriger Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Köln dann zulässig, wenn unmittelbar vor Beginn der Abrissarbeiten nochmals eine Kontrolle auf das Vorkommen planungsrelevanter Artendurch einen Fachgutachter durchgeführt und das Ergebnis der unteren Landschaftsbehörde der Stadt Köln angezeigt wird.
- f) Im Vorfeld der Abrissarbeiten werden vorsorglich je fünf Nisthilfen für die Vogelarten Haussperling und Mauersegler im Bereich der Nachbargebäude Ossendorfer Weg 1-7 gebracht werden.

7. Vogelschutz

Bei der Verwendung transparenter oder spiegelnder flächiger Glaselemente (Fenster, Glaswände, Absturzsicherungen) oder anderer Baustoffe ist sicher zu stellen, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Das Bundesamt für Naturschutz verweist in diesem Zusammenhang auf den Leitfaden zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas, dem wichtige Hinweise zur Ausgestaltung von Glasflächen entnommen werden können (vgl. https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf).

8. Baumschutzsatzung

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 01.08.2011 (Amtsblatt Nr. 34 vom 17.08.2011).

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. Stellplatzreduzierung

Für das Plangebiet besteht die Möglichkeit, eine Stellplatzreduzierung von 20 % entsprechend § 48 BauO NRW aufgrund der Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept im Baugenehmigungsverfahren geltend zu machen.

12. Trafostation

Zur Sicherstellung der Stromversorgung sind im Plangebiet Trafostationen erforderlich. Die genaue Lage einer festgesetzten Trafostation ist der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu entnehmen. Bei weiteren erforderlichen Trafostationen werden die genauen Standorte im Rahmen späterer Abstimmungen zur Verwirklichung der städtebaulichen Maßnahmen festgelegt (z.B. im Wege einer Planvereinbarung).

13. Starkregenereignis

- a) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist im Freiraum ein Stauvolumen für Niederschläge bei Starkregenereignissen zu schaffen.
- b) 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.

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

15. Gasregelstation

Zu der südlich an das Plangebiet angrenzenden Gasregelstation im Ossendorfer Weg muss ein Schutzbereich von 5,0 Metern um die Station eingehalten werden.