

## **Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf 68454/04 Arbeitstitel: „Südlich Ottoplatz“ in Köln-Deutz**

---

### ***Textliche Festsetzungen***

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

Gemäß § 12 Absatz 3 BauGB wird für das Vorhabengebiet ein Verwaltungsgebäude festgesetzt. Zulässig sind:

##### **a) Bauteile A und B**

In allen Geschossen Büronutzung einschließlich der dazugehörenden Nebenräume, Cafeteria für die Beschäftigten sowie Archiv- und Lagerflächen, im Erdgeschoss die Anlage eines Anlieferungs- und Postverteilzentrums, eines Reproservice sowie von Presscontainern für Papier- und Siedlungsabfälle mit insgesamt einer maximalen Geschossfläche von 1.900 m<sup>2</sup>.

Außerdem unterhalb des Erdgeschosses die Anlage einer Kfz-Wartungswerkstatt mit einer maximalen Geschossfläche von 450 m<sup>2</sup> sowie Lager- und Nebenflächen der nachfolgend unter Nummer 1. b) genannten Erdgeschoss-Nutzungen mit insgesamt einer maximalen Geschossfläche von 140 m<sup>2</sup>.

##### **b) Bauteil B**

Im Erdgeschoss Anlagen für kulturelle Zwecke sowie Schank- und Speisewirtschaften, die nicht im unmittelbaren Zusammenhang mit den festgesetzten Nutzungen für das Verwaltungsgebäude stehen, mit insgesamt einer maximalen Geschossfläche von 450 m<sup>2</sup>.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

##### **2.1 Bezugspunkte der Gebäude- und Wandhöhen**

Gemäß § 18 Absatz 1 BauNVO wird für die festgesetzten Gebäudehöhen (GH) und die Höhe der Tiefgarage (HTGa) als oberer Bezugspunkt die Oberkante der jeweiligen baulichen Anlage bestimmt. Für die in Verbindung mit Baulinien und Baugrenzen ergänzend festgesetzten Wandhöhen (WH) wird als oberer Bezugspunkt die Oberkante des Abschlusses des jeweiligen Fassadenelementes (Lisene, Attika oder Absturzsicherung) bestimmt.

##### **2.2 Grundflächenzahl**

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO kann innerhalb des Vorhabengebietes die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit den Zu- und Ausfahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,99 überschritten werden.

##### **2.3 Dachaufbauten**

Gemäß § 16 Absatz 6 BauNVO werden nach Art und Umfang folgende Ausnahmen von den Gebäudehöhen (GH) festgesetzt:

- a) Im Bereich des sechsgeschossig festgesetzten Gebäudeteils kann das zulässige Höchstmaß der Gebäudehöhe durch ein Atriumdach einschließlich einer aufgesetzten Sonnenschutzvorrichtung überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitung beträgt 2,50 m in der Höhe. Das Atriumdach darf eine Grundfläche von maximal 900 m<sup>2</sup> nicht überschreiten und muss von den Außenkanten der baulich zugeordneten Dachfläche mindestens 7,00 m zurücktreten.
- b) Im Bereich des eingeschossig festgesetzten Gebäudeteils kann das zulässige Höchstmaß der Gebäudehöhe durch maximal 4 Oberlichter überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitung beträgt 0,50 m in der Höhe. Jedes Oberlicht darf die Grundfläche von maximal 2 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- c) Im Bereich der fünf- und sechsgeschossig festgesetzten Gebäudeteile kann das zulässige Höchstmaß der Gebäudehöhe durch Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter, Sonnenschutzsegel, Photovoltaikanlagen und sonstige untergeordnete Bauteile überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitung beträgt 2,00 m – bei Sonnenschutzsegel 3,00 m – in der Höhe.
- d) Im Bereich des achtzehngeschossig festgesetzten Gebäudeteils kann das zulässige Höchstmaß der Gebäudehöhe durch Antennen, Aufzugsüberfahrten, Kamine, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter, Photovoltaikanlagen, Fassadenbefahranlage und sonstige untergeordnete Bauteile überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitung beträgt 2,00 m – bei der Fassadenbefahranlage 2,50 m – in der Höhe.
- e) Für die Ausnahmen nach Buchstabe c) und d) gilt ergänzend: Der Flächenanteil der Überschreitungen je Dachfläche darf insgesamt 25 % nicht übersteigen. Bei der Berechnung des Flächenanteils sind im Bereich des achtzehngeschossig festgesetzten Gebäudeteils die Photovoltaikanlagen nicht mitzurechnen. Bei der Berechnung des Flächenanteils ist im Bereich des sechsgeschossig festgesetzten Gebäudeteils die Größe der maßgeblichen Dachfläche um die tatsächliche Größe der Grundfläche des Atriumdaches nach Buchstabe a) zu reduzieren. Die genannten Dachaufbauten mit Ausnahme der Fassadenbefahranlage müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenkanten (Baulinien) zurücktreten.
- f) Im Bereich der fünf- und sechsgeschossig festgesetzten Gebäudeteile kann das zulässige Höchstmaß der Gebäudehöhe durch insgesamt maximal 15 Blitzschutzfangstangen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitung beträgt 9,00 m in der Höhe. Die Blitzschutzfangstangen müssen mindestens 3,50 m von der Gebäudeaußenkante am Ottoplatz, mindestens 4,50 m von der Gebäudeaußenkante an der Neuhöfferstraße und mindestens 5,50 m von den übrigen Gebäudeaußenkanten (Baulinien) zurücktreten.
- g) Im Bereich des achtzehngeschossig festgesetzten Gebäudeteils kann das zulässige Höchstmaß der Gebäudehöhe durch maximal 30 Blitzschutzfangstangen überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitung beträgt 2,50 m in der Höhe. Die Blitzschutzfangstangen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenkanten (Baulinien) zurücktreten.
- h) Dachbegrünungen, die nach den textlichen Festsetzungen Nummer 6.1 a) beziehungsweise Nummer 6.2 dieses Bebauungsplanes festgesetzt sind, einschließlich der baulichen Einfassungen, können das zulässige Höchstmaß

der Gebäudehöhe beziehungsweise der Tiefgaragenhöhe dementsprechend überschreiten. Die baulichen Einfassungen der Dachbegrünungen im Bereich der fünf- und sechsgeschossig festgesetzten Gebäudeteile müssen mindestens 1,40 m von den jeweiligen Gebäudeaußenkanten (Baulinien) zurücktreten.

- i) Im Bereich der ein-, fünf- und sechsgeschossig festgesetzten Gebäudeteile kann das zulässige Höchstmaß der Gebäudehöhe durch Wege- und Aufenthaltsflächen, die in Verbindung mit der vorgenannten Dachbegrünung angelegt werden, überschritten werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitung beträgt 0,20 m in der Höhe.
- j) Im Bereich der fünf- und sechsgeschossig festgesetzten Gebäudeteile kann im Bereich der Aufzugsüberfahrten die festgesetzte Höhe der Attika um bis zu 0,25 m überschritten werden.

### **3. Überbaubare Grundstücksfläche**

Gemäß § 12 Absatz 3 Satz 3 BauGB in Verbindung mit § 23 Absatz 2 und Absatz 3 BauNVO wird für die Baulinie/Baugrenze im Vorhabengebiet folgendes festgesetzt:

- a) Lisenen und Gesimse der Fassade müssen auf die Baulinie gebaut werden und einen Anteil von mindestens 10 Prozent je Fassadenfläche einhalten.
- b) Sonstige Fassadenelemente bis zur festgesetzten Attika, insbesondere Fenster und Türen, können die Baulinie um maximal 0,60 m unterschreiten.
- c) Ein Aus- und Eingang kann im Erdgeschoss die südliche Baulinie des sechsgeschossig festgesetzten Gebäudeteils um maximal 3,10 m unterschreiten, sofern die Breite dieses Rücksprungs 12,00 m nicht überschreitet.
- d) Im festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich an der Neuhöfferstraße beziehungsweise im festgesetzten Ausfahrtsbereich an der Siegesstraße kann im Erdgeschoss die Baulinie durch Türen und/oder Rolltore um maximal 1,00 m unterschritten werden. Zulässig sind insgesamt drei Rücksprünge; die Breite je Rücksprung darf 8,00 m nicht überschreiten.
- e) Werbeanlagen, die nach den gestalterischen Festsetzungen dieses Bebauungsplanes zulässig sind, dürfen die Baulinie straßenseitig dementsprechend überschreiten.

### **4. Garagen und Stellplätze**

- a) Gemäß § 12 Absatz 6 BauNVO sind Garagen und Stellplätze nur in den nach § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind Stellplätze für Fahrräder, Elektrofahrräder und sonstige Elektrokleinstfahrzeuge.
- b) Gemäß § 12 Absatz 3 Satz 2 BauGB sind in den nach § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB festgesetzten Tiefgaragenflächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Lager-, Abstell-, Technik- und sonstige Nebenräume sowie Stellplätze für Fahrräder bis zu einem Flächenanteil von insgesamt 20 % zulässig.

## 5. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

### 5.1 Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen (LPB) an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin).

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

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

<sup>a</sup> Für maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a > 80$  dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Ergänzung: Es handelt sich um dB(A)-Werte

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich oder ein niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

### 5.2 Ausschluss nächtlicher Lkw-Fahrten

Gemäß § 12 Absatz 3 Satz 3 BauGB wird festgesetzt, dass nachts (22:00 - 06:00 Uhr) Lastkraftwagen (Lkw) mit einem zulässigen Gesamtgewicht von mehr als 2,8 t in das festgesetzte Verwaltungsgebäude weder einfahren noch von diesem ausfahren dürfen.

## 6. Begrünung

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 25 a) BauGB sind folgende Begrünungsmaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten:

### 6.1 Dachbegrünung

- a) Die Flachdächer im Bereich der ein-, fünf- und sechsgeschossig festgesetzten Gebäudeteile des Verwaltungsgebäudes sind auf der jeweiligen Dachfläche mit einer Dachbegrünung mit Gräsern (HH 7 / BR 132) Stauden und/oder Gehölzen (BB 1 / GH51 oder BB 2 / GH52) zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 25 cm bis 110 cm bei Stauden und Gräsern, 60 cm bis 110 cm für Kleinsträucher und 80 cm bis 110 cm bei mehrstämmigen

Gehölzen jeweils zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen. Folgende Mindestflächen der Begrünung sind auf den Dachflächen des jeweils aufgeführten Geschosses insgesamt herzustellen:

- 1. Obergeschoss: 200 m<sup>2</sup>
- 5. Obergeschoss: 480 m<sup>2</sup>
- 6. Obergeschoss: 520 m<sup>2</sup>.

- b) Photovoltaikanlagen sind innerhalb der Dachflächen, die mit einer Dachbegrünung nach Nummer 6.1 a) hergestellt werden, zulässig, soweit die Funktion der Begrünungsmaßnahmen unterhalb der Photovoltaikanlagen nachweislich nicht beeinträchtigt wird.

## **6.2 Begrünung der Tiefgarage**

In den nach § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB festgesetzten Flächen der Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind in der Höhenlage oberhalb der Tiefgarage Einzelflächen von insgesamt mindestens 200 m<sup>2</sup> mit Gräsern (HH 7 / BR 132) Stauden und/oder Gehölzen (BB 1 / GH51 oder BB 2 / GH52) zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 25 cm bis maximal 100 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen.

## **6.3 Begrünung der nicht unterbauten Flächen**

In der an der Opladener Straße festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Einzelflächen von insgesamt mindestens 60 m<sup>2</sup> mit Gräsern (HH 7 / BR 132) Stauden und/oder Gehölzen (BB 1 / GH51 oder BB 2 / GH52) zu bepflanzen. Darüber hinaus ist mindestens ein mehrstämmiges Gehölz (BB 1 / GH51 oder BB2 / GH52) in einem Mindestabstand von 15,00 m zur Platane an der Neuhöfferstraße, die als zu erhalten festgesetzt ist, zu pflanzen. Innerhalb der vorgenannten Fläche sind befestigte Wege- und Aufenthaltsflächen, die in Verbindung mit der vorgenannten Begrünung angelegt werden, zulässig.

## **6.4 Straßenbäume**

Innerhalb der Siegesstraße sind vier Bäume BF 41 (GH 742) beziehungsweise BF 31 (GH 741) zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5,00 m verschoben werden.

## **6.5 Ersatzpflanzungen nach der Baumschutzsatzung**

Die Pflanzung der festgesetzten Bäume nach Nummer 6.4 ist auf den Ausgleich (Ersatzpflanzung) für die Fällung der unter die Baumschutzsatzung der Stadt Köln fallenden Bäume auf den Flurstücken 1227, 874, 596 und 1074, Flur 35, Gemarkung Deutz anrechenbar.

## **7. Fläche mit Gehrecht**

Gemäß § 9 Absatz 1 Nummer 21 BauGB wird innerhalb des Vorhabengebietes das folgende Gehrecht festgesetzt:

Die mit **G** bezeichnete Fläche an der Opladener Straße/Neuhöfferstraße ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß Planeintrag zu belasten. Die Begrünungsflächen, die nach den textlichen Festsetzungen Nummer 6.2 beziehungsweise Nummer 6.3 dieses Bebauungsplanes festgesetzt sind, einschließlich der baulichen Einfassungen sowie einer genehmigten Außengastronomiefläche bis maximal 120 m<sup>2</sup> bleiben von dem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit ausgenommen.

## **Gestalterische Festsetzungen**

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

### **1. Dachform**

Im Vorhabengebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5 Grad gelten als Flachdächer. Hiervon ausgenommen ist die Atriumüberdachung im Bereich des sechsgeschossig festgesetzten Gebäudeteils.

### **2. Werbeanlagen**

- a) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- b) Zulässig sind ein Schriftzug und ein Logo des Vorhabenträgers (Landschaftsverband Rheinland – LVR) sowie ein Schriftzug für die nach Nummer 1. b) der textlichen Festsetzungen für zulässig festgesetzten Nutzungen. Die Flächengröße des Schriftzugs und Logo des Vorhabenträgers darf insgesamt maximal 15 m<sup>2</sup> nicht übersteigen. Die Flächengröße des Schriftzuges der Nutzungen nach Nummer 1. b) der textlichen Festsetzungen darf insgesamt maximal 6 m<sup>2</sup> betragen. Der Schriftzug der jeweiligen Werbeanlage ist nur in Form von Einzelbuchstaben zulässig.
- c) Die jeweilige Werbeanlage nach Nummer 2. b) ist ausschließlich am **Bauteil B** mit Ausrichtung zum Ottoplatz und unterhalb des 1. Obergeschosses zulässig. Die jeweilige Werbeanlage darf ferner die festgesetzte Baulinie um maximal 50 cm überschreiten.
- d) Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.
- e) Werbeanlagen mit im Tagesverlauf wechselnden oder mit bewegten Sichtflächen sowie akustisch unterstützte beziehungsweise ausschließlich akustische Werbeanlagen sind nicht zulässig.
- f) Werbeanlagen, die unter der Verwendung der Leuchtdioden(LED)-Technik oder selbstleuchtend hergestellt werden, sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nur hinterleuchtet sein.

### **3. Stellplatzanzahl**

Im Vorhabengebiet sind mindestens 180 Kfz-Stellplätze und maximal 225 Kfz-Stellplätze zu errichten.

### **4. Mobilfunksendeanlagen**

Mobilfunksendemasten und -anlagen sind auf den Dachflächen nicht zulässig.

### **5. Absturzsicherungen**

Die festgesetzten Absturzsicherungen (Brüstungen) auf den Dachflächen sind nur als transparente Konstruktionen zulässig. Die Lichtdurchlässigkeit muss mindestens 70 % betragen (beispielsweise Stahlstabgeländer oder Glasbrüstungen).

## ***Nachrichtliche Übernahme***

Gemäß § 9 Absatz 6a BauGB wird das Hochwasser-Risikogebiet des Rheins im Sinne des § 78b Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nachrichtlich für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen.

## ***Hinweise***

### **1. Rechtsfolgen**

Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen des Baugesetzbuches treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

### **2. 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. Januar 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) 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. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421).
- e) Es gilt jeweils die bei Erlass dieser Satzung geltende Fassung.

### **3. Lärmimmissionen**

Das Plangebiet ist durch die Lärmimmissionen des Straßen- und Schienenverkehrs vorbelastet.

### **4. Stadtbahn**

Nördlich des Plangebietes befindet sich eine unterirdische Stadtbahnstrecke. Infolge des Stadtbahnbetriebes können Beeinträchtigungen durch Lärm- und/oder Erschütterungen auftreten. Mit Anker- und Verbauresten der Stadtbahnbauwerke ist zu rechnen. Sämtliche Verbauarbeiten sind mit dem Amt für Brücken, Tunnel und Stadtbahnbau der Stadt Köln vor Baubeginn abzustimmen.

### **5. Denkmalschutz**

Das Plangebiet liegt im archäologischen Fundgebiet innerhalb der preußischen Befestigung von Deutz. Außerhalb der Tiefgarage ist eine Erhaltung archäologischer Befunde und Funde zu erwarten, die im Vorlauf der Planungsrealisierung archäologisch erforscht und dokumentiert werden müssen. Vor Aufnahme von Baumaßnahmen mit Bodeneingriffen ist das Römisch-Germanische Museum / Archäologische Bodendenkmalpflege und -denkmalschutz der Stadt Köln einzuschalten.

### **6. Kampfmittelbeseitigungsdienst**

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern / Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Bauarbeiten (circa 6 Wochen) ist das Ordnungsamt der Stadt Köln, Gliederungsnummer 322/40 unter der Benennung des Aktenzeichens: 22.5-3-5315000-

557/15 sowie der Bebauungsplan-Nummer einzuschalten. Die Anfrage kann per E-Mail an [kampfmittel@stadt-koeln.de](mailto:kampfmittel@stadt-koeln.de) erfolgen.

## 7. Boden- und Grundwasserschutz

Das Plangebiet (westlicher Gebäudeteil) liegt teilweise im Bereich des Altstandorts Nummer 105112 nach dem Altlastenkataster der Stadt Köln. Da bisher eine Verdachtsbewertung nicht erforderlich war, kann eine Gefährdung nicht ausgeschlossen werden, wenn Bodeneingriffe erfolgen. Auch der östliche Teil des Areals wurde intensiv gewerblich genutzt. Alle Arbeiten mit Bodeneingriffen beziehungsweise Entsiegelungen von derzeit versiegelten Flächen müssen daher unter gutachterlicher Begleitung zu erfolgen.

## 8. Straßenprofil

Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist nur zur Information dargestellt.

## 9. Artenschutz

Laut Artenschutzprüfung des Kölner Büros für Faunistik „Rückbau und Neubau LVR-Haus, Ottoplatz in Köln Deutz, Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II“, März 2021 ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) beziehungsweise keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Absatz 5 BNatSchG.

- a) 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.
- b) Gemäß § 39 Absatz 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 Rodungs- oder Abbrucharbeiten 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 Rodungs- beziehungsweise Abbruch Tätigkeiten sofort einzustellen.

## 10. Baumschutzsatzung

- a) Es gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereiches der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung – BSchS) vom 01. August 2011 (Amtsblatt Nummer 34 vom 17. August 2011).
- b) Gemäß der 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. August 2011 (Amtsblatt Nummer 34 vom 17. August 2011) sind Ersatzpflanzungen beziehungsweise Ersatzgeldzahlungen für im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällende Bäume zu leisten, soweit diese Bäume nicht bereits im Bebauungsplanverfahren bei der Bewertung und Bilanzierung nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG in Verbindung mit § 1a Absatz 3 BauGB berücksichtigt wurden.

## **11. 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 Nummer 1 vom 04. Januar 2012). In dieser Anlage sind mit der Angabe von Kürzeln allgemein gültige Qualitätsmaßstäbe für Begrünungsmaßnahmen der Stadt Köln formuliert.

## **12. 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.

## **13. Hochwasserschutz**

- a) Das Plangebiet ist bis 11,90 m Kölner Pegel (200-jährliches Hochwasser) gegen Hochwasser geschützt.
- b) Innerhalb des Plangebietes ist aufgrund überhöhter Grundwasserstände mit Auftrieb und Drängewasser zu rechnen.

## **14. Flugverkehr**

- a) Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln/Bonn.
- b) Die festgesetzte Gebäude- und Wandhöhe von 115,27 m über NHN macht eine Vorlage des Bauvorhabens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei der Luftfahrtbehörde notwendig.

## **15. Starkregenereignis**

Im Plangebiet liegt bei einem Starkregenereignis gemäß der „Starkregen Gefahrenkarte“ der Stadtentwässerungsbetriebe Köln (StEB) eine Überflutungsgefährdung vor. Baumaßnahmen im Plangebiet sind vor deren Ausführung mit den Stadtentwässerungsbetrieben Köln abzustimmen.