

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 63474/02

Arbeitstitel: Subbelrather Straße 486-494 in Köln-Ehrenfeld

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

1. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt, dass folgende Nutzungen zulässig sind:

Untergeschoss (UG): Tiefgarage sowie technische Anlagen und Nebenräume der ab dem Erdgeschoss (EG) zulässigen Nutzungen.

Erdgeschoss (EG):

- Großtagespflege
- Wohnen
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben
- den zulässigen Nutzungen zugehörige Fahrradabstellplätze
- untergeordnete Nebenanlagen

ab 1. Obergeschoss (OG):

- Wohnen
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben

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

a) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden für die Bebauung folgende Gebäudehöhen als Höchstgrenzen festgesetzt.

52,8 m ü NHN für die I-vollgeschossige Bebauung

55,8 m ü NHN für die II-vollgeschossige Bebauung

64,7 m ü NHN für die IV-vollgeschossige Bebauung mit Dachgeschoss

64,7 m ü NHN für die V-vollgeschossige Bebauung

67,7 m ü NHN für die V-vollgeschossige Bebauung mit Dachgeschoss

65,0 m ü NHN für die Fluchttreppe

Als oberer Bezugspunkt der Gebäude gilt die Oberkante der Attika bzw. der obere Abschluss der Gebäude.

b) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bau- und Gebäudeteile oder technische Anlagen – wie z.B. haustechnische Anlagen, Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser, Brüstungen und Solaranlagen – um bis zu 2,0 m überschritten werden. Der Anteil der Dachfläche, auf dem die festgesetzte Gebäudehöhe überschritten wird, darf insgesamt 30% je Dachfläche nicht übersteigen. Die vorgenannten Bau- und Gebäudeteile sowie technischen Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Gebäudeaußenkanten zurücktreten.

1.3. Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann im Baugebiet die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

2. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Festsetzungen über die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNVO wird für die überbaubaren Grundstücksflächen die folgende Ausnahmen festgesetzt: Die Baugrenzen dürfen durch Balkone, Altane und Freisitze bis maximal 2,00 m und durch Terrassen bis maximal 2,50 m überschritten werden.

Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fahrradabstellanlagen, Treppenanlagen für Keller, Be- und Entlüftungsanlagen und Treppen der Tiefgarage sowie eine Packstation. Die Grundfläche der Packstation wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf eine max. Grundfläche von 10,00 m² begrenzt.

3. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Abstandsflächen

Für die in der Planzeichnung mit „a“ gekennzeichnete Fassadenfläche sowie zugehörige Fassaden- und Brüstungselemente (OK 64,70 ü. NHN) wird ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB von 0,18 H festgesetzt.

Für die in der Planzeichnung mit „b“ gekennzeichnete Fassadenfläche, zugehörige Fassaden und Brüstungselemente sowie untergeordnete Bau- und Gebäudeteile bzw. technische Anlagen, die die festgesetzte Gebäudehöhe gem. Ziff. 1.2 b) der textlichen Festsetzungen zulässiger Weise überschreiten, wird ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB von 0,21 H festgesetzt.

4. § 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 nur innerhalb der Tiefgarage (TGa) zulässig; oberhalb der Geländeoberfläche sind sie unzulässig.

b) Innerhalb der Tiefgaragen (TGa) sind Lagerflächen, Abstellräume, Technik- und Nebenräume, Anlagen zur Löschwasserversorgung sowie Abstellplätze für Fahrräder gemäß § 48 BauO NRW außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) bis zu einer maximalen Fläche von 20 % der Tiefgaragenfläche zulässig. Die Tiefgaragenfläche ist die im

Kellergeschoss gelegene Fläche, die der Unterbringung von Stellplätzen für Pkw, einschließlich der Rampen, der Fahrgassen und der für den Betrieb der Tiefgarage notwendigen Technikflächen dient.

- c) Überschreitungen der Umgrenzungslinien der Tiefgarage durch Belüftungs- und Belichtungseinrichtungen der Tiefgarage um bis zu 1,0 m sind zulässig. Oberirdische Belüftungs- und Belichtungseinrichtungen sind nur in einer Höhe von max. 1,5 m, in einer Breite von max. 3,5 m und in einer Tiefe von max. 1,0 m zulässig.

**5. § 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 ausschließlich in den mit Ein- und Ausfahrtsbereich festgesetzten Bereichen zulässig sind.

**6. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB wird das folgende Geh- und Leitungsrecht festgesetzt:

Die mit G+L bezeichnete Fläche ist mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten.

**7. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche
Gesamtverkehrslärm**

- a) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 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 nachfolgender Tabelle:

| Lärmpegelbereiche | Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB |
|--------------------------|---|
| I | 55 |
| II | 60 |
| III | 65 |
| IV | 70 |
| V | 75 |
| VI | 80 |
| VII | > 80* |

**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 bzw. niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 - Beuth Verlag GmbH, Berlin) an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.

- b) Bei Fenstern von Wohn- und Schlafräumen entlang der Subbelrather Straße, die einen Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehr oberhalb der sogenannten Sanierungswerte von 70 dB(A) tags oder 60 dB(A) nachts aufweisen, muss sichergestellt werden, dass entweder das Prinzip der durchgesteckten Wohnungen mit mindestens einem Schlaf- oder Aufenthaltsraum an der lärmabgewandten Seite verfolgt wird oder jede dieser Wohnungen über einen schutzbedürftigen Raum gemäß 3.16 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 - Beuth Verlag GmbH, Berlin) mit offenbaren Fenstern verfügt, an dem der Beurteilungspegel bei geöffnetem Zustand die oben genannten Sanierungswerte nicht überschreitet.
- c) 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.
- d) Für Terrassen, Balkone und Loggien, auf die ein Gesamtbeurteilungspegel aus dem Verkehr (Straßen-, Schienen-, Flugverkehr) von mehr als 62 dB(A) im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) einwirkt, sind Schallschutzmaßnahmen – wie z.B. Verglasungen – zu treffen, durch die sichergestellt wird, dass der vorgenannte Gesamtbeurteilungspegel auf den Terrassen, Balkonen und Loggien nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Terrassen, Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite eine Terrasse, ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird, die die in Satz 1 genannten Voraussetzungen erfüllt.
- e) An den östlichen Fassaden der Gebäude C und D sind offenbare Fenster schutzbedürftiger Räume im Sinne der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 – Beuth Verlag GmbH, Berlin) unzulässig. Gleiches gilt für die nördliche Fassade von Gebäude A im Bereich zwischen den zeichnerisch festgesetzten Lärmschutzeinrichtungen.
- f) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass die zeichnerisch festgesetzten privaten Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwand und Lärmschutzschwerter) ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 25 dB und die in der Planzeichnung festgesetzten zwingenden Höhen von 65,56 m ü. NHN bzw. 67,50 m ü. NHN haben müssen. Von den zeichnerisch festgesetzten Lärmschutzeinrichtungen kann in Höhe und Ausdehnung abgewichen werden, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung die Einhaltung des erforderlichen Schallschutzes nachgewiesen wird.

8. § 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:

- Es sind insgesamt mindestens 40 Bäume (BF31/GH741) zu pflanzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten sechs Bäume sind hierauf anzurechnen und als Einzelbäume in einem gleichmäßigen Abstand von mindestens 15 m in Reihe zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können um bis zu 5 m verschoben werden.

- Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, mit Gräsern HH 7 (BR 132), Stauden, Sträuchern BB 1 (GH 51) und / oder Rasen HM51 (PA122) dauerhaft zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.
- Der obere Abschluss der Tiefgarage oder unterirdischen Gebäudeteile sind, soweit sie nicht mit Gebäuden, Wegen, Spielplätzen und sonstigen Nebenanlagen überbaut werden, dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer mindestens 60 cm tiefen Bodensubstratschicht zuzüglich Filter- und Drainschicht fachgerecht auszubilden.

Bei der Anpflanzung von Bäumen ist die Vegetationstragschicht mit einer mindestens 120 cm tiefen Bodensubstratschicht zzgl. einer Filter- und Drainschicht zu modellieren. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 25 m³ betragen.

- Die Flachdächer der Gebäude sind mit einer extensiven Dachbegrünung aus Magerrasen oder Sedumgesellschaften DC 4 / DC 3 (NB 6243 / NB 6244) zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 8 cm zuzüglich Filter- und Drainschicht herzustellen.

Das Flachdach des eingeschossigen Gebäudes ist mit einer intensiven Dachbegrünung aus Rasen HM51 (PA122), Gräsern (HH 7 / BR 132) Stauden und/oder Gehölzen (BB 1 / GH51) zu bepflanzen. Die Vegetationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 30 cm zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustellen.

Ausgenommen hiervon sind Dachterrassen und Bau- bzw. Gebäudeteile sowie technische Anlagen im Sinne von Ziff. 1.2 b) der Festsetzungen. Technische Anlagen – ausgenommen Photovoltaikanlagen, die untergrünt werden können – sind auf maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche zulässig.

Zur Erläuterung der nachgenannten Kürzel – siehe Hinweis Nr. 9

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 im Bebauungsplangebiet folgende Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen:

- Drei Bäume entlang der westlichen Plangebietsgrenze. Der Stammumfang von Ersatzbaumpflanzungen muss dabei mindestens 20 cm betragen.

9. § 9 Abs. 3 BauGB

Geländeoberfläche

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die Höhe der Geländeoberfläche in der Planzeichnung auf 48,34 m ü. NHN 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 0,70 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

Es sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung bis maximal 5 Grad gelten als Flachdächer.

2. Satellitenschüsseln bzw. Mobilfunkanlagen

Satellitenschüsseln und Mobilfunkanlagen sind ausschließlich auf den obersten Dachflächen zulässig.

III. Kennzeichnungen gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 5 BauGB werden folgende Flächen im Bebauungsplan gekennzeichnet:

Im Bereich des Bebauungsplanes liegen die Altablagerung Nr. 40608 und der Altstandort Nr. 401 334. Der Boden innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist punktuell mit dem Schadstoff Mineralölkohlenwasserstoff belastet.

Vor der Realisierung einer sensibleren Nutzung des gekennzeichneten Areals ist eine nutzungsorientierte Neubewertung sowie ggf. Sanierungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich. Die ordnungsgemäße Sanierung sowie die Entsorgung des Bodenmaterials sind unter fachgutachterlicher Aufsicht und unter Beteiligung der Stadt Köln, Umwelt- und Verbraucherschutzamt, durchzuführen.

IV. Hinweise

1. Rechtsfolgen

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

2. Rechtsgrundlagen

a) Es gilt das Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

- b) Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- c) Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) 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.

3. Lärm- und Luftschadstoffimmissionen

Das Plangebiet ist durch die Lärmimmissionen des Straßenverkehrs und der östlich angrenzenden Skateranlage vorbelastet.

4. 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.

5. Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) in Verbindung mit § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) besteht keine Pflicht zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers.

6. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern/ Kampfmitteln zu rechnen. Vor Aufnahme von Bauarbeiten (circa 6 Wochen) ist das Amt für öffentliche Ordnung, Gliederungsnummer 322/40 (allgemeine Ordnungsangelegenheiten) unter der Benennung des Aktenzeichens 22.5-3.5315000-167/19 sowie der Bebauungsplan-Nummer 63474/02 einzuschalten. Die Anfrage kann per E-Mail an kampfmittel@stadt-koeln.de erfolgen.

7. Artenschutz

Laut Artenschutzprüfungen vom Kölner Büro für Faunistik, April 2018, „Gebäuderückbau Subbelrather Straße 486 – 496 – Artenschutzprüfung (Stufe I)“ sowie August 2019, „Gebäuderückbau und nachfolgende Neubebauung Subbelrather Straße 486-494 – Artenschutzprüfung (Stufe II), sind auf der Grundlage von §44 Abs. 1 und 5 BNatSchG folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sowie die Maßnahme CEF 1 erforderlich:

- a) Maßnahmen zum Rückbau der Bestandsgebäude müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten stattfinden. Dies ist der Zeitraum für Revierbesetzung, Balz und Brut bis zum Ausfliegen der Jungtiere zwischen Anfang März und Ende September. Hierdurch werden der Verlust von Individuen sowie die unmittelbare Beschädigung oder Zerstörung von Nestern und Eiern brütender Vögel vermieden (artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V1a).

Zeitraum der Inanspruchnahme von Gehölzbeständen zum Schutz von Vogelarten zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar.

- b) Sollte eine Inanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen (etwa durch

Verminderung der Attraktivität von Flächen, z.B. durch die Errichtung von Lagerstätten) oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können (artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme V1b).

Im Falle der Durchführung der Rückbauarbeiten außerhalb des unter V1a genannten Zeitraums und damit zur Aktivitätszeit der Fledermäuse müssen unmittelbar vor Durchführung der Rückbauarbeiten sämtliche Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse auf Besatz kontrolliert oder Einflugkontrollen durchgeführt werden, um direkte Gefährdungen von Individuen zu vermeiden. Bei Feststellung von Fledermausvorkommen sind weitergehende Schutzmaßnahmen zu treffen, die im Einzelnen mit dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Untere Naturschutzbehörde der Stadt Köln abzustimmen sind.

Sollten während der Abrissarbeiten Tiere besonders geschützter Arten festgestellt werden, so ist der Antragsteller/ die Antragstellerin verpflichtet, die weiteren Tätigkeiten unverzüglich einzustellen und umgehend mit dem Umwelt- und Verbraucherschutzamt, Untere Naturschutzbehörde der Stadt Köln Kontakt aufzunehmen.

- c) Zur Sicherstellung des Quartierangebots für die Zwergfledermaus sind insgesamt 9 Fledermausspaltenkästen (3 x 1 große Spaltenquartier jeweils mittig, sowie links und rechts je 1x Fledermaushalbschale) an geeigneten Standorten (Gebäude, Bäume) in der näheren Umgebung des Plangebietes vor Beginn der Abbrucharbeiten anzubringen/ zu integrieren (CEF 1). Insgesamt ergibt die Kombination folglich 3 Gruppen zu je 3 Kästen. Die Kästen sind vorrangig an bestehenden Gebäuden oder an die Neubauten anzubringen bzw. in die Fassade zu integrieren. Ist das Anbringen/Integrieren an den Gebäuden nicht möglich, können nachrangig alternative Standorte wie Baumbestände genutzt werden. Das Anbringen der Fledermauskästen ist durch eine fachkundige Person durchzuführen. Spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen ist der Standort der Kästen mittels GPS-Koordinaten an die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Köln zu melden.

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 Begrüpfungsfestsetzungen 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 Begrüpfungsmaßnahmen 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. 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.

12. Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Gemäß des Kooperativen Baulandmodells der Stadt Köln in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2017 ist der Planbegünstigte verpflichtet, 30 % der Geschossfläche Wohnen im öffentlich geförderten Segment gemäß der jeweils aktuellen Wohnraumförderrichtlinie des Landes NRW zu errichten.

13. Trafostation

Zur Sicherstellung der Stromversorgung sind im Plangebiet Trafostationen erforderlich. Der Bebauungsplan setzt hierfür eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Trafostation im Bereich der Subbelrather Straße fest. Bei weiteren erforderlichen Trafostationen werden die genauen Standorte im Rahmen späterer Abstimmungen zur Verwirklichung der städtebaulichen Maßnahmen festgelegt (z.B. im Wege einer Planvereinbarung).

14. Städtebauliche und technische Kriminalprävention

Wohngebäude und Garagen(-anlagen) sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Einbrüchen und kriminalitätssteigernden Faktoren entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminalpolizeilichen Beratungsstellen berücksichtigt werden. Namentlich der technischen und städtebaulichen Kriminalprävention des Polizeipräsidiums Köln.