



## 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 BauNV)**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNV sind die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausgenommenen zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNV nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - 1.2 Zulässigkeit von Nutzungen in bestimmten Geschossen, Ebenen oder sonstigen Teilen baulicher Anlagen (§ 1 Abs. 7 BauNV)**
    - a) Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 1 i.V.m. Abs. 8 und Abs. 9 BauNV sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) innerhalb des Baufeldes A im Erdgeschoss nur Anlagen für soziale Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNV (Kostentageseinrichtung) 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 BauNV)**
    - a) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNV werden für die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Gebäudehöhen als Höchstgrenze festgesetzt:
      - 52,5 m ü. NN für die I-geschossige Bebauung im Baufeld A
      - 60,9 m ü. NN für die IV-geschossige Bebauung im Baufeld A
      - 63,3 m ü. NN für die V-geschossige Bebauung im Baufeld A
      - 64,5 m ü. NN für die V-geschossige Bebauung im Baufeld B
      - 67,5 m ü. NN für die VI-geschossige Bebauung im Baufeld B
      - 61,5 m ü. NN für die IV-geschossige Bebauung im Baufeld C.
 Als oberer Bezugspunkt gilt bei Gebäuden mit Flachdächern die Oberkante der Attika (Hauptgesimse).
    - b) Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNV werden für die Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) folgende Gebäudehöhen als Mindestgrenze festgesetzt:
      - 64,0 m ü. NN für die V-geschossige Bebauung im Baufeld B
      - 67,0 m ü. NN für die VI-geschossige Bebauung im Baufeld B
 Als oberer Bezugspunkt gilt bei Gebäuden mit Flachdächern die Oberkante der Attika (Hauptgesimse).
    - c) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNV können die festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen (Dachaufbauten) – wie haustechnische Anlagen, Aufzugüberführungen, Treppenhäuser, Brüstungen und Solaranlagen – auf den baulich zugerechneten 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 Gebäudekante 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 Teile der Abstandsfläche 0,4 H.

Auf den mit „J“ gekennzeichneten Außenwänden beträgt das Maß der Tiefe der Abstandsflächen 0,25 H, mindestens jedoch 2,5 m. In diesen Bereichen sind notwendige Fenster von Außenbalkonen zulässig.
- 2.1 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNV)**
  - 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 BauNV 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 Hausengänge um bis zu 1,5 m überschritten werden. Dabei darf in der Summe ein Drittel der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschritten werden.
    - Überhalb des Erdgeschosses darf die mit „J“ gekennzeichnete Baulinie durch Aufwühlungen des Laubengangs bis maximal 0,5 m überschritten werden. Die Aufwühlungen 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 BauNV in Verbindung mit Abs. 2 Satz 3 BauNV werden für die überbaubaren Grundstücksflächen folgende Ausnahmen festgesetzt:
      - Die Baugrenzen dürfen für einseitige Wandscheiben im Erdgeschoss mit Überdachungen im Bereich der Hausengänge 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 Nebenbenutzungen und Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**
    - a) Gemäß § 12 Abs. 6 BauNV 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 NRW 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 Umgrünzungslinien der Tiefgarage (TGa) durch Belüftungsanlagen der Tiefgarage um bis zu 1,0 m sind zulässig.
    - b) Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNV sind Nebenanlagen nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Abstellplätze für Fahrräder, Abfallbehälter, oberirdische Belüftungsanlagen der Tiefgarage und eine Packstation sind hiervon ausgenommen. Die Packstation darf eine Grundfläche von 5,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Oberirdische Belüftungsanlagen 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. 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 Fahrrecht festgesetzt:

Die mit O-R beschriftete Fläche ist mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß Planertrag 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 Außenbalkonen zu treffen. Grundlage hierfür sind die maßgeblichen Außenlämppegele nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 - Beuth Verlag GmbH, Berlin). Die Zuordnung zwischen den dargestellten Lärmpegelbereichen und den maßgeblichen Außenlämppegele ergibt sich aus nachfolgender Tabelle (DIN 4109-1):

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlämppegel
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>87

\* Für maßgebliche Außenlämppegel 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 baurechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedriger Lärmpegelbereich oder ein maßgeblicher Außenlämppegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nachgewiesen wird.
- b) Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Gesamtlärmpegel > 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.
  - c) Für Balkone und Loggien, die einen Gesamtlärmpegel aus dem Verkehr (Straßen- und Schienenverkehr) > 62 dB(A) im Tagzeitraum (8.00 bis 22.00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch die Schallschutzmaßnahmen muss sichergestellt werden, dass der v. 4. Gesamtlärmpegel nicht überschritten wird. Hier von ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmgegenwärtigen Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird. Hinweis: Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche beruhen auf der freien Schallschuldbelastung.
  - d) Gemäß § 9 Abs. 2 Satz Nr. 2 BauGB ist die Nutzung der Außenflächen der Kindertageseinrichtungen erst dann zulässig, wenn eine Abschirmung mit einem Schalldämmmaß von mindestens 20 dB(A) in einer Höhe von 2,2 m errichtet wird, die sicherstellt, dass der Richtwert von 55 dB(A) nicht überschritten 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 dem mit einer Baulinie festgesetzten Fassaden offene Fenster schutzbedürftige 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) **des Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**, Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB sind im Bebauungsplangebiet folgende Begründungsmaßnahmen 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 Gittern RH 1 (BR 132), Stauden und / oder Strüchern 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 Vegetationsdecke ist mit einer mindestens 60 cm tiefen Bodenschicht zusätzlich einer Filter- und Drainschicht auszubilden.
    - Die Baumplanungen auf der festgesetzten Tiefgarage mit der Stärke der Bodenschicht von mindestens 120 cm zusätzlich einer Filter- und Drainschicht. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 25 m<sup>3</sup> betragen.
  - 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 Ersatzbepflanzungen 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 Oberflächenabwasserung zulässig. Darüber hinaus sind die Umgrünzungslinien 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 Zuwege, Zufahrten für Stellplätze und Garagen sowie Standflächen für Fahrräder und Abfallbehälter.
    - b) Abstellplätze für Müllsammelbehälter in Vorgärten sind in Gestalt von Müllboxen einzuhäuschen oder mit standortgerechten Hecken zu umpflanzen. Die so gestalteten Anlagen können in die Grundstücksbefriedungen integriert werden.
  - 3. Einfriedigungen**

Grundstücksbefriedungen 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 Einfriedigungen integrierte Müllboxen dürfen eine Höhe von 1,70 m nicht überschreiten.
  - 4. Satellitenkesseln / Mobilfunkmastenanlagen**
    - a) Parabolantennen für den Satellitenrundfunkempfang sind nur auf den Dachflächen zulässig.
    - b) Mobilfunkmastenanlagen 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 Bauzuvorverordnung (BauZuvV) vom 23. 01. 1990 (BGBl. I S. 132) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3278).
    - 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. Lärmmaßnahmen**

Das Plangebiet ist erheblich durch Lärmemissionen aus dem Straßen- und Schienenverkehr und aus räumlich angrenzenden Gewerbegebieten betroffen.
  - 3. Denkmalschutz**

Innerhalb des Plangebietes sind archaische Bodenfunde nicht ausgeschlossen. Werden bei Bodengriffen archaische Bodenfunde entdeckt, ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) das Königlich-Preussische Museum/Archaische Bodendenkmalpflege der Stadt Köln unverzüglich zu informieren.
  - 4. Versicherungen 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. Kampfmittelbeseitigung**

Das Plangebiet ist mit Bombenbrennlagern (Kampfmittel) zu rechnen. Vor Aufnahme von Bauarbeiten (ca. 6 Wochen) ist das Amt für öffentliche Ordnung, Gliederungsplan Nr. 62486/02-00-00 (allgemeine Ordnungsangelegenheiten) unter der Benennung des Aktenzeichens 22-5-3-531000-306/18 sowie der Baueingangsnummer 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 Ossenfelder Weg / Mühlenweg in Köln Bickendorf - Fachbeitrag Artenschutz der Stufe I (Vorprüfung), ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesartenschutzgesetz (BnatschG) bzw. keine vorgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen nach § 44 Abs. 8 BnatschG.
  - b) Gemäß § 9 Abs. 5 BnatschG ist ein 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 Pflegeschritte 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 Rodungsarbeiten sofort einzustellen.
  - c) Die Baufeldröschung muss zur Vermeidung baubedingter Tötung von Brühvögeln 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) wahlender 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 Arten durch einen Fachgutachter durchgeführt und das Ergebnis der Unteren Landschaftsbehörde der Stadt Köln angezeigt wird.
  - f) Im Vorfeld der Abrissarbeiten werden vorzugsweise für fünf Nisthilfen für die Vogelarten Haussperling und Mauersegler im Bereich der Nachbargebäude Ossenfelder Weg 17 angebracht werden.
- 7. Vogelgeschütz**

Bei der Verwendung transparenter oder spiegelförmiger Glasbauelemente (Fenster, Glaswände, Absatzschichten) oder anderer Bauteile ist sicher zu stellen, dass diese für Vögel als Hindernis erkennbar sind. Das Bundesamt für Naturschutz verweist auf diesen Zusammenhang auf den Leitfaden zum vogelfreundlichen Bauen mit Glas, dem wichtige Hinweise zur Ausgestaltung von Glasflächen entnommen werden können (vgl. [https://vogelglas.vogelwarte.de/ressourcen/leitfaden\\_vogel\\_glas\\_leitf\\_2012.pdf](https://vogelglas.vogelwarte.de/ressourcen/leitfaden_vogel_glas_leitf_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 - BSSS) vom 01.08.2011 (Artikel Nr. 34 vom 17.08.2011).
- 9. Satzung zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen**

Die verwendeten Kürzel innerhalb der Begründungsfestsetzungen beziehen sich auf die Anlage zur Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenersatzungsbeträgen gemäß § 136a bis 136c BauGB vom 15. Dezember 2011 (Artikel Nr. 1 vom 04. Januar 2012). In dieser Anlage sind mit der Angabe von Kürzeln allgemein gültige Qualitätsmaßstäbe für Begründungsmaßnahmen der Stadt Köln festzulegen.
- 10. DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendende Regelwerke**

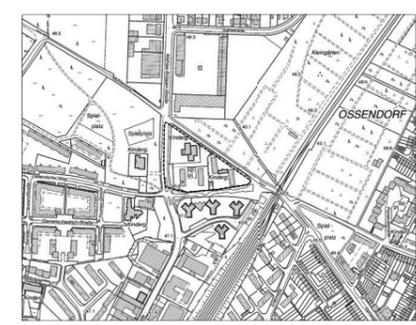
DIN-Vorschriften und sonstige Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden beim Amt für Liegenschafts-, Vermessung und Kataster der Stadt Köln Plankammer, Zimmer 06, E. 05, Stadthaus Deutz, Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.
- 11. Stellplatzreduzierung**

Es gilt die Möglichkeit, eine Stellplatzreduzierung von 20 % entsprechend § 48 BauO NRW aufgrund der Maßnahmen aus dem Mobilitätskonzept in Baugewerbestimmungen geltend zu machen.
- 12. Trafostation**

Zur Sicherstellung der Stromversorgung sind im Plangebiet Trafostationen erforderlich. Die genaue Lage einer festgesetzten Trafostation in der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu entnehmen. Bei weiteren erforderlichen Trafostationen werden die genaue Standort im Rahmen späterer Abstimmungen zur Vermeidung der städtebaulichen Maßnahmen festgelegt (z. B. im Wege einer Flurveränderung).
- 13. Starkregeneignis**
  - a) Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist im Freiraum ein Stauvolumen für Niederschläge bei Starkregeneignissen zu schaffen.
  - b) Im Plangebiet liegt bei einem Starkregeneignis gemäß der „Starkregen Gefahrenkarte“ der Stadt Köln im Bereich des Bebauungsgebietes Köln (SEB) eine Überflutungsgefährdung vor. Baumschäden im Plangebiet sind vor deren Ausführung mit dem Stadtassessorenreferat der Stadt Köln abzustimmen.
- 14. Öffentlich geförderter Wohnungsbau**

Gemäß den Kooperationsbauanforderungen der Stadt Köln in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Mai 2017 ist der Planbegünstigte verpflichtet, mindestens 20 % der Geschossfläche Wohnen in öffentlich geförderten Segment gemäß dem jeweils aktuellen Wohnraumberechtigten des Landes NRW zu errichten.
- 15. Gasregulation**

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



<p>Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlagen den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Plan ZV entspricht. (Stand )</p> <p>Sead Vermessung Bayenstraße 65, 50678 Köln</p> <p>öffentlich bestellter Vermessungsgenieur/in Köln, den</p> <p>Der Planentwurf hat in der Zeit vom 17.06.2021 bis 02.08.2021 nach § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung öffentlich ausliegen.</p> <p>Die Oberbürgermeisterin Stadtplatz Köln, den</p>	<p>Für den Planentwurf Vorhabenträger/in</p> <p>Für den Planentwurf GAG Immobilien AG</p> <p>Köln, den</p> <p>Der Planentwurf ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB durch Beschluss des Rates am geändert worden.</p> <p>Oberbürgermeisterin Köln, den</p>	<p>Für den Planentwurf Dezernat VI, Planen und Bauen</p> <p>Beigeordneter</p> <p>Köln, den</p> <p>Der Rat hat diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in seiner Sitzung am nach § 10 Abs. 1 BauGB in Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.</p> <p>Oberbürgermeisterin Köln, den</p>	<p>Der Stadtentwicklungsausschuss hat die Planaufstellung am 07.02.2019 nach § 12 Abs. 2 BauGB im Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 27.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>geb. Reker Oberbürgermeisterin Köln, den 14.03.2019</p> <p>Die ortsübliche Bekanntmachung über den Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB ist am erfolgt.</p> <p>Oberbürgermeisterin Köln, den</p>	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom nach § 9 Abs. 1 BauGB stattgefunden.</p> <p>Bezugsbürgermeisterin Köln, den</p>
---	--	---	---	---

## Zeichenerklärung

- Bestand**
- vorhandene Gebäude
  - Durchfahrt
  - Zahl der Vollgeschosse
  - S/W
  - Dachform
  - Baum
  - Bahnlinie
  - Bordstein
  - topografische Begrenzung
  - Flurstücksgrenze
  - Flurgrenze
  - Gemarkungsgrenze
  - x 46,71 vorhandene Höhenlage über NNH

- Planung**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans
  - WA Allgemeines Wohngebiet nicht überbaubar I überbaubar
  - Z. B. III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - OK 67,7m Gebäudehöhe über Normalhöhennull (als Höchstmaß)
  - OK 64,5 - Gebäudehöhe über Normalhöhennull (als Mindest- und Höchstmaß)
  - + 48,20 m festgesetzte Geländeoberfläche über Normalhöhennull
  - > abweichende Bauweise
  - FD Flachdach
  - Baulinie
  - Baugrenze
  - Stellplätze
  - Tiefgaragen
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Straßenverkehrsflächen
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - öffentliche Parkfläche
  - Ein- und Ausfahrtsbereich
  - Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen sowie für Abgrabungen
  - Baum zu erhalten
  - Trafostation
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Entwurf 62486/02-00-00 und Vorhaben- und Erschließungsplan Ossenfelder Weg / Mühlenweg in Köln-Bickendorf Blatt 1 von 2**

Maßstab 1:500

Hinweis zur Planzeichnung: Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar nebeneinander oder neben einer Flurstücksgrenze ohne Angabe eines Abstandmaßes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzungen miteinander oder mit der parallel verlaufenden Flurstücksgrenze zusammen.

Stadt Köln  
Die Oberbürgermeisterin