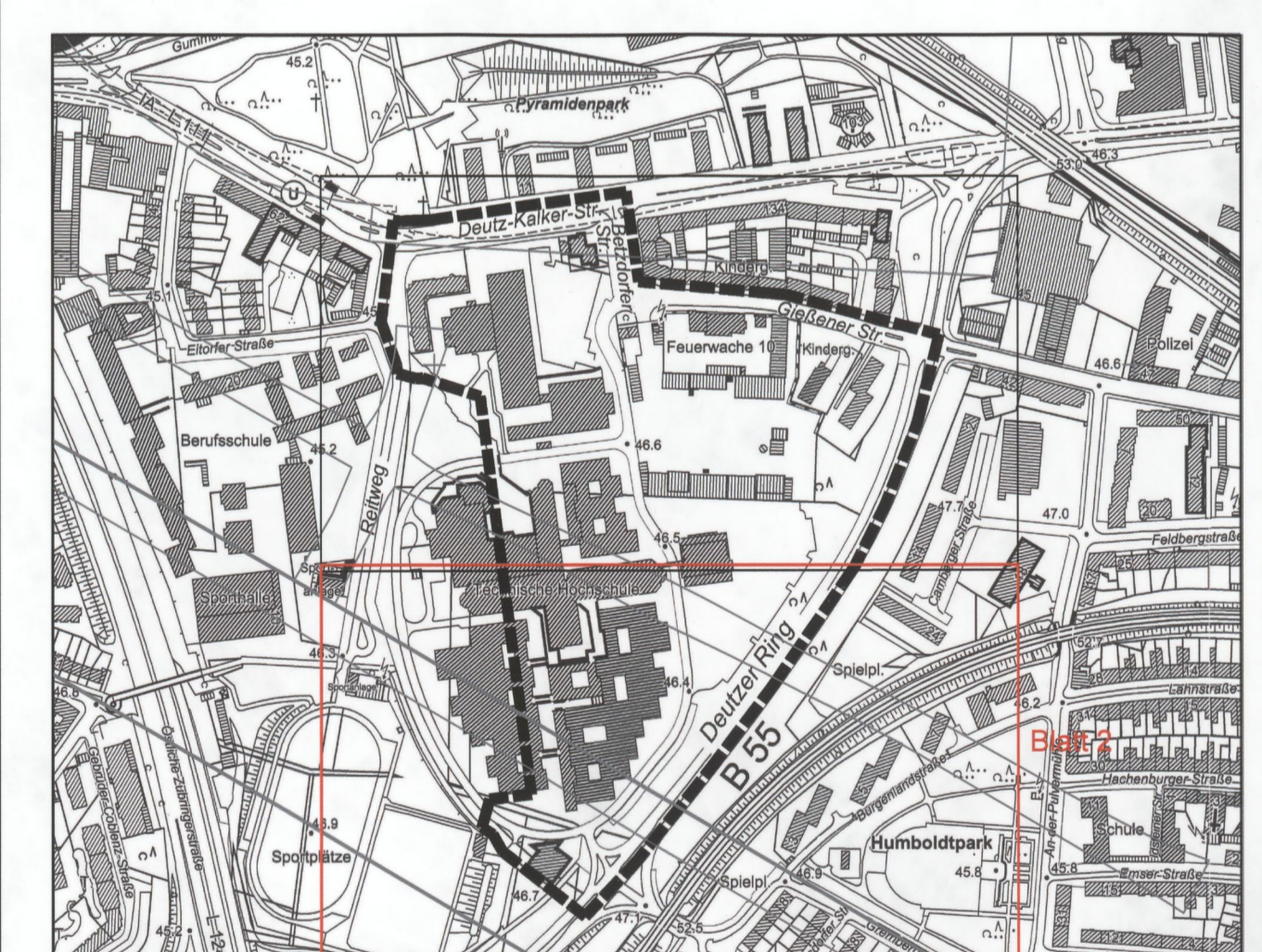
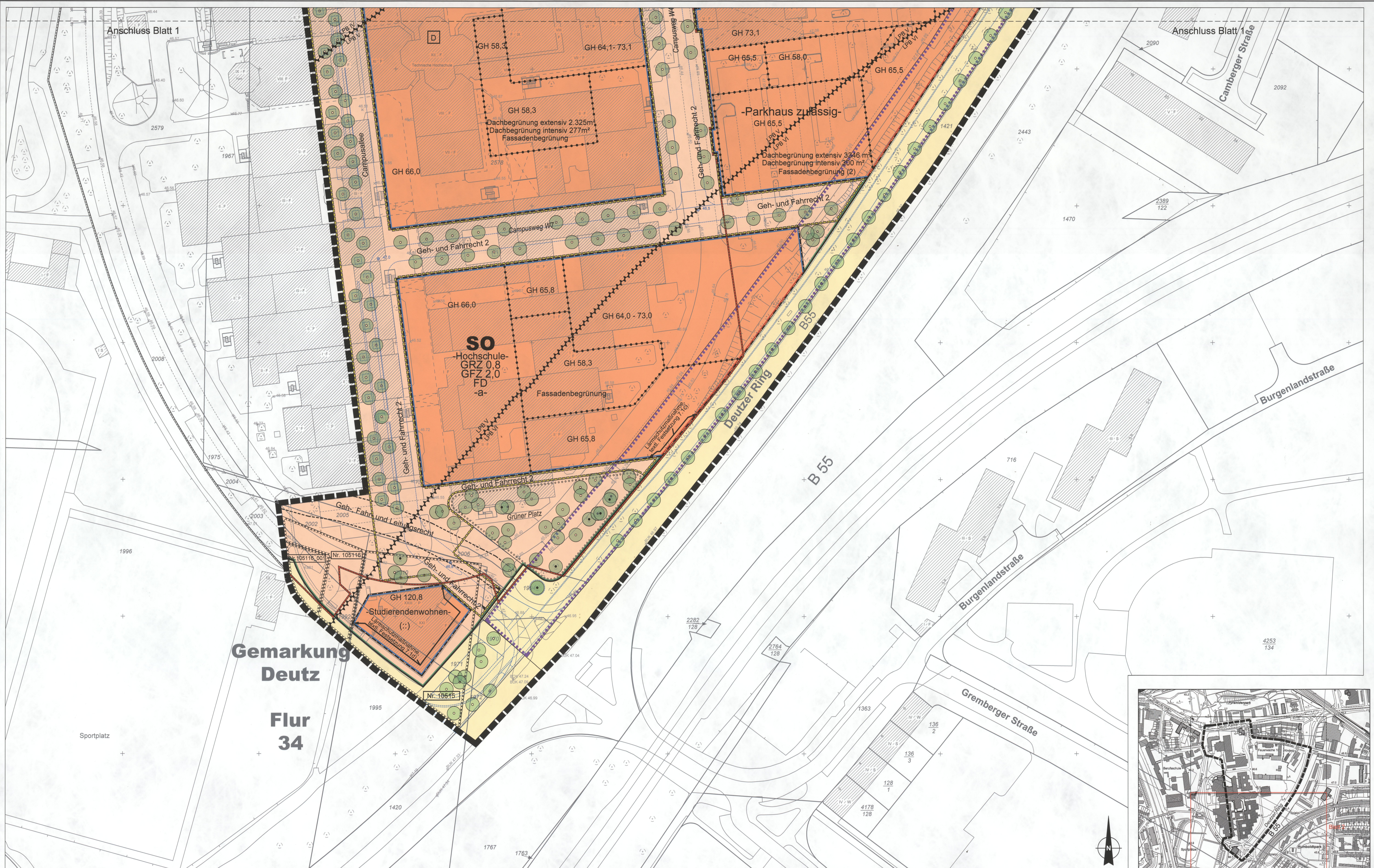


<p>Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlagen den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Plan ZV entspricht. (Stand 05/2022) Vermessungsbüro Kroll Dipl.-Ing. Dieter Kroll Zollenstraße 33, 52070 Aachen</p> <p>gez. D. Kroll öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Aachen, den 18.07.2024</p> <p>Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 28.03.2024 bis 30.04.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Begründung veröffentlicht.</p> <p>gez. Prause Die Oberbürgermeisterin Stadtplanungsamt im Auftrag Köln, den 30.07.2024</p>	<p>Für den Planentwurf Stadtplanungsamt</p> <p>gez. Eva Herr Amtsleiterin Köln, den 06.02.2024</p> <p>Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 08.08.2024 bis 23.08.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Begründung erneut veröffentlicht.</p> <p>gez. Kremers Die Oberbürgermeisterin Stadtplanungsamt im Auftrag Köln, den 26.08.2024</p>	<p>Für den Planentwurf Dezernat VI, Planen und Bauen</p> <p>gez. Markus Greitemann Beigeordneter Köln, den 13.02.2024</p> <p>Der Planentwurf ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB durch Beschluss des Rates am geändert worden.</p> <p>Oberbürgermeisterin Köln, den</p>	<p>Der Stadtentwicklungsausschuss hat die Planaufstellung am 03.04.2014 nach § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 30.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht.</p> <p>gez. Reker Oberbürgermeisterin Köln, den 17.04.2017</p> <p>Der Rat hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 14.11.2024 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.</p> <p>Henriette Reker Oberbürgermeisterin Köln, den 22.11.2024</p>	<p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 02.05.2017 bis 16.05.2017 (am 02.05.2017 nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.</p> <p>gez. A. Hupke Bezirksbürgermeister Köln, den 21.03.2024</p> <p>Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 04.10.2015 ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.</p> <p>Henriette Reker Oberbürgermeisterin Köln, den 14.1.2025</p>	<p>Zeichenerklärung</p> <p>Bestand</p> <ul style="list-style-type: none"> vorhandene Gebäude Durchfahrt Zahl der Vollgeschosse Schwellen Dachform Baum Bahnleise Bordstein topografische Begrenzung Flurstücksgrenze Flurgrenze Gemarkungsgrenze vorhandene Höhenlage über NHN 	<p>Planung</p> <ul style="list-style-type: none"> Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Sondergebiet GRZ Grundflächenzahl Geschossflächenzahl Baum GH Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) (und Höchstmaß) GH min - max Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) (als Mindest- Höchstmaß) GH Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NHN) (zwingend) -a- abweichende Bauweise FD Flachdach Baulinie Baugrenze 	<ul style="list-style-type: none"> Bezeichnung überbaubarer Grundstücksflächen, in denen die textliche Fests. Nr. 2.2 (Geltung der Gebäude) nicht gilt Grenzen zwischen verschiedenen Nutzungen beziehungsweise Mäßen baulicher Nutzung Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Straßenverkehrsflächen Ein- und Ausfahrtsbereich geplante Verkehrsführung Flächen für Versorgungsanlagen für Löschwasser Geplante Geländeöhe in m über Normalhöhennull (NHN) 	<ul style="list-style-type: none"> Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen bei schmalen Flächen Baum zu erhalten Baum zu pflanzen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Ausgleichspflichtiger Eingriffsbereich 	<ul style="list-style-type: none"> Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind z. B. Altlastverdrachtsfläche Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen Lärmpegelbereich z. B. V. u. IV Hochwasser-Risikogebiet
					<p>Bebauungsplan 69449/05 Östlich Reitweg (Campus Deutz der TH Köln) in Köln-Deutz</p> <p>Blatt 1 von 3</p> <p>Maßstab 1:500</p> <p>Stadt Köln Die Oberbürgermeisterin</p>				



Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlagen den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Plan ZV entsprechen.
(Stand 05/2022)
Vermessungsbüro Kroll
Dipl.-Ing. Dieter Kroll
Zollernstraße 33, 52070 Aachen
gez. D. Kroll
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Aachen, den 18.07.2024

Für den Planentwurf
Stadtplanungsamt
gez. Eva Herr
Amtsleiterin
Köln, den 08.02.2024
Der Planentwurf wurde in der Zeit vom 28.03.2024 bis 30.04.2024 nach § 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB mit Begründung erneut veröffentlicht.
gez. Prause
Die Oberbürgermeisterin
Stadtplanungsamt
im Auftrag
Köln, den 30.07.2024

Für den Planentwurf
Dezernat VI, Planen und Bauen
gez. Markus Greitermann
Beigeordneter
Köln, den 13.02.2024
Der Planentwurf ist nach § 4 a Abs. 3 BauGB durch Beschluss des Rates am geändert worden.
Oberbürgermeisterin
Köln, den

Der Stadtentwicklungsausschuss hat die Planaufstellung am 03.04.2014 nach § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 30.04.2014 ortsbüchlich bekannt gemacht.
gez. Reker
Oberbürgermeisterin
Köln, den 17.04.2017
Der Rat hat diesen Bebauungsplan in seiner Sitzung am 14.11.2024 nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung mit Begründung nach § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen.
Hannelore Reker
Oberbürgermeisterin
Köln, den 23.11.2024

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 02.05.2017 bis 16.05.2017 (am 02.05.2017) nach § 3 Abs. 1 BauGB stattgefunden.
gez. A. Hupke
Bezirksbürgermeister
Köln, den 21.03.2024
Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans durch den Rat einschließlich des Hinweises nach § 10 Abs. 3 BauGB wurde am 08.01.2025 ortsbüchlich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.
Hannelore Reker
Oberbürgermeisterin
Köln, den 14.1.2025

Zeichenerklärung
Bestand
vorhandene Gebäude
Durchfahrt
I,III Zahl der Vollgeschosse
S,W Dachform
Baum
Bahngleise
Bordstein
topografische Begrenzung
Flurstücksgrenze
Flurgrenze
Gemarkungsgrenze
x 48.71 vorhandene Höhenlage über NNH
Planung
SO Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
GRZ Zahl der verschiedenen Nutzungen beziehungsweise Maßstab baulicher Nutzung
GFZ Geschossflächenzahl
GH Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NNH) (und Höchstmaß)
GH min - max Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NNH) (als Mindest- Höchstmaß)
GH Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (NNH) (zwingend)
-a- abweichende Bauweise
FD Flachdach
Baulinie
Baugrenze
Bezeichnung überbaubarer Grundstücksflächen, in denen die textliche Fests. Nr. 2.2 (Stellung der Gebäude) nicht gilt.
Grenzen zwischen verschiedenen Nutzungen beziehungsweise Maßstab baulicher Nutzung
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenverkehrsflächen
Ein- und Ausfahrtsbereich
geplante Verkehrsführung
Flächen für Versorgungsanlagen für Löschwasser
Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
z.B. Nr. 09/10 Altlastverdachtsfläche
Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen
Lärmpegelbereich z. B. V u. IV
Hochwasser-Risikogebiet
Maßstab 1:500
0 25 50 Meter
Stadt Köln
Die Oberbürgermeisterin

Bebauungsplan 69449/05
Östlich Reitweg (Campus Deutz der TH Köln) in Köln-Deutz
Blatt 2 von 3
Maßstab 1:500
0 25 50 Meter
Stadt Köln
Die Oberbürgermeisterin

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB: Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Sondergebiet Hochschule (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zweckbestimmung: Das Sondergebiet Hochschule dient Hochschulen und den da- mit verbundenen Nutzungen.
Zulässige Nutzungen, sowie dafür erforderliche Gebäude und Anlagen:
a) Hochschulen/ Universitäten aller Art
b) Hochschulnahe Nutzungen und sonstige wissenschaftliche Einrichtungen
c) Innerhalb der mit dem Zusatz „Einzelhandel zulässig“ in der Planzeichnung fest- gesetzten Flächen, außerdem die Nutzungen nach den Buchstaben a) und b) nur im Erdgeschoss auch insgesamt drei Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienen, mit einer Verkaufsfäche von maximal 150 m² je Betrieb
d) Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen
e) Innerhalb der mit dem Zusatz „Parkhaus zulässig“ in der Planzeichnung festset- zerten Flächen, außerdem die Nutzungen nach den Buchstaben a) und b), auch oberirdische Garagen, mehrgeschossige Garagengebäude und Garagen- geschosse in sonst anders genutzten Gebäuden
f) Innerhalb der mit dem Zusatz „Studierendenwohnen“ in der Planzeichnung festgesetzten Flächen Studierendenwohnungen und -wohnheime sowie Woh- nungen für Angehörige der Hochschule.

Die Zuordnung zwischen den dargestellten Lärmpegelbereichen und den maß- geblichen Außenlärmpegeln ergibt sich aus der nachfolgenden Tabelle.

Table with 2 columns: Lärmpegelbereich (I, II, III, IV, V, VI, VII) and Maßgeblicher Außenlärmpegel (Lp, dB(A)).

Ergänzung: Es handelt sich um dB(A)-Werte
Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist im Einzelfall zuläs- sig, wenn im bauordnungsrechtlichen Verfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung ein niedrigerer Lärmpegelbereich bzw. niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel an den Außenbauteilen von schutzbedürftigen Räumen nach- gewiesen wird.

Hinweis: Die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109:2018 beruhen auf der freien Schallausbreitung bei der aus schalltech- nischer Sicht ungünstigsten Höhe

- b) Bei Schlaf- und Kinderzimmern ist bei einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eine fensterunabhängige Belüftung durch schalldämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei ge- schlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.
c) Für die Teile des Plangebietes, in denen Beurteilungspegel aus dem Gesamtver- kehrslärm während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) von mindestens 70 dB(A) prognostiziert werden und die in der Planzeichnung mit dem Zusatz „Lärm- Schutzmaßnahme, textil. Festsetzung 7.1c“ gekennzeichnet sind, gilt folgendes: Bei schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schallschutz im Hoch- bau, Ausgabe Januar 2018 –Beuth Verlag GmbH, Berlin) sind offene Fenster unzulässig, wobei eine ausreichende fensterunabhängige Belüftung im Sinne des § 46 Abs. 2 BauO NRW sicherzustellen ist.
d) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen am Deutzer Ring (Wohnheim Süd im Bestand) und Deutz-Kalker-Straße (Wohnheim Nord) müssen zum Schutz vor Verkehrslärm in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Januar 2018 –Beuth Verlag GmbH, Berlin) mit bestimmungsgemäßer Schallfunktio durch besondere Fensterkonstrukto- nen oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schalleitdiffe- renzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel innen von maximal 30 dB(A) während der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) in dem schutzbedürftigen Raum oder den schutzbedürftigen Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

2. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB: Festsetzungen über die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen

- 2.1 Bauweise
Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird folgende abweichende Bauweise festgesetzt: Im Sondergebiet Hochschule sind Gebäude bis zu einer Länge von höchstens 145 m zulässig, sofern sie mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.
2.2 Stellung der baulichen Anlagen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind die Gebäude mit ihren Längsseiten parallel zu den Baugrenzen oder Baulinien zu errichten. Die Festsetzung gilt jedoch nicht für die überbaubaren Grundstücksflächen, die in der Planzeichnung mit (-;-) bezeichnet sind.
2.3 Überbaubare Grundstücksfläche
Gemäß § 23 Absatz 3 Satz 3 i. V. m. Absatz 2 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Vordächer und andere untergeordnete Gebäudeeile die festgesetzten Bau- grenzen um ein Maß von maximal 2,0 m überschreiten dürfen, sofern ihre Länge ein Drittel der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreitet und eine lichte Durch- gangshöhe von 4,5 m eingehalten wird.

3. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB: Festsetzungen über die Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften für die Nutzung der Grundstücke erforderlich sind, wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten

- a) Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind PKW-Garagen, mehrgeschossige Garagen- gebäude sowie Garagenschuppen in sonst anders genutzten Gebäuden nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, für die in der Planzeichnung der Zusatz „Parkhaus zulässig“ eingetragen ist, zulässig.
b) Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO sind technische Nebenanlagen mit maschi- nellem Lüftung, wie zum Beispiel Klimageräte und Lüftwärmepumpen, nur ober- halb der Dachhaut der Gebäude zulässig.

4. Festsetzungen über den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

- Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB wird festgesetzt, dass die Garagenein- und -aus- fahrten ausschließlich in den Bereichen zulässig sind, die in der Planzeichnung mit „Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt sind.

5. Festsetzungen über die Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsleitungen

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

6. Festsetzungen über die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger zu belastenden Flächen

- a) Die mit „Geh- und Fahrrecht“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- recht zugunsten der Allgemeinheit gemäß Pläneintrag zu belasten. Sie sind ferner mit einem Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit gemäß Plänein- trag zu belasten. Dem Fußgängerverkehr ist innerhalb der festgesetzten Flä- chen der Vorrang einzuräumen.
b) Die mit „Geh- und Fahrrecht 2“ bezeichneten Flächen sind mit einem Geh- recht, sowie in einer Querschnittsbreite von 6 m mit einem Radfahrrecht zu- gunsten der Allgemeinheit gemäß Pläneintrag zu belasten.
c) Die mit „Gehrecht“ bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zuguns- ten der Allgemeinheit gemäß Pläneintrag zu belasten.
d) Die mit „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ bezeichneten Flächen sind mit ei- nem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Ver- und Entsorgungsträger ge- gemäß Pläneintrag zu belasten.

7. Festsetzungen zum Immissionsschutz

7.1 Lärmschutz

- a) Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen ent- sprechend 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).

(3) Dachbegrünung

Die Flachdächer der Gebäude im festgesetzten Sondergebiet sind jeweils mindestens die in der Planzeichnung festgesetzten Flächengrößen in Quad- ratmetern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer extensi- ven Dachbegrünung DC1 / DC3 (NB8243 / NB8244) zu bepflanzen. Die Ve- getationstragschicht ist mit einer Stärke von mindestens 10 cm zuzüglich ei- ner Filter- und Drainschicht herzustellen. Photovoltaikmodule sind über der Dachbegrünung zulässig. Sofern in der Planzeichnung für die jeweilige über- baubare Grundstücksfläche keine Flächengröße festgesetzt ist, gelten die vorstehenden Festsetzungen für einen Anteil von mindestens 36% der Dach- fläche je Gebäude.

Die Fassaden der Gebäude im festgesetzten Sondergebiet sind jeweils mindestens die in der Planzeichnung festgesetzten Flächengrößen in Quad- ratmetern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit einer intensi- ven Dachbegrünung mit Rasensaisent, 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 Drain- schicht herzustellen. Bei einer Baumpflanzung ist die Vegetationstrag- schicht von 100 cm Tiefe zuzüglich einer Filter- und Drainschicht herzustel- len. Der Wurzelraum muss je Baum mindestens 25 m³ betragen. Sofern in der Planzeichnung für die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche keine Flächengröße festgesetzt ist, gelten die vorstehenden Festsetzungen für ei- nen Anteil von mindestens 4% der Dachfläche je Gebäude.

(4) Hinweis zu Ausgleichsmaßnahmen

Bei den unter „Pflanzungen von Einzelbäumen“ festgesetzten Bäumen sowie bei den unter „Dachbegrünung“ in der Planzeichnung festgesetzten Flächen- größen in Quadratmetern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen handelt es sich um Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB. Diese beziehen sich auf den ausgleichspflichtigen Eingriffsbereich im Bebauungsplan.

(5) Fassadenbegrünung

Die Fassaden von Gebäuden sind innerhalb der mit dem Texteintrag „Fassa- denbegrünung“ versehenen überbaubaren Grundstücksflächen des festge- setzten Sondergebietes mit Ausnahme von Fenstern, Türen und Lüftungsein- richtungen mit einer Kletterpflanze mit Bodenschluss je zwei laufenden Metern Wand bei Rank- und Schlingpflanzen zu begrünen. Bei Rank- und Schlingpflanzen ist eine Kletterhilfe vorzusehen. Ausnahmen von Satz 1 kön- nen zugelassen werden, wenn Anforderungen des Brandschutzes, der Haus- technik oder Ähnliches dies notwendig machen.

Innerhalb der mit dem Texteintrag „Fassadenbegrünung (1)“ versehenen überbaubaren Grundstücksflächen sind einzelne Gebäudeteile zu begrünen, hierbei mindestens: Die Innenseiten des als Photovoltaikmodule bestan- dene Sichtschutzes von Hausdachaufbauten auf dem Dach. Innerhalb der mit dem Texteintrag „Fassadenbegrünung (2)“ versehenen überbaubaren Grundstücksflächen sind einzelne Fassadensektionen zu begrünen, hierbei mindestens: Die Fassaden des Parkhauses.

b) Bindungen für die Erhaltung von Bäumen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB sind die in der Planzeichnung zur Erhal- tung festgesetzten Einzelbäume adauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Stammschnitt von Ersatzbaumpflanzungen muss ab min- destens 20 cm betragen.

9. Externe Ausgleichsmaßnahmen

- a) Für die Eingriffe im ausgleichspflichtigen Eingriffsbereich des Bebauungspla- nes, ausgenommen die darin befindliche Waldfläche 32.737 Biotopwertpunkte (Biotopwertungsverfahren nach Köln Code) als externe Ausgleichsmaßnahme (s. auch Hinweise, Nr. IV. 11.) innerhalb des Grundstücks der Gemarkung Dünnwald, Flur 51, Flurstücke 1/3; 20/1; 21/1 über ein Ökopolkonto ange- rechnet.
b) Für die Eingriffe innerhalb der im ausgleichspflichtigen Eingriffsbereichs be- findlichen Waldfläche 36.000 Biotopwertpunkte (Berechnungsverfahren nach Köln Code) als externe Ausgleichsmaßnahme (s. auch Hinweise, Nr. IV. 11.) innerhalb des Grundstücks der Gemarkung Meschenich, Flur 55, Flurstück 129 teilweise, über ein Ökopolkonto angerechnet.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 48 BauO NRW und § 89 BauO NRW)

1. Dachform/ Dachneigung

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

2. Werbeanlagen

- a) Werbeanlagen sind nur an Gebäuden zulässig. Einschließlich deren Befesti- gungen und Beleuchtungen dürfen diese Werbeanlagen maximal 0,5 m von der jeweiligen Wandfläche vortreten. Ein Überschreiten der tatsächlichen Wandhöhe durch die Oberkante der Werbeanlage ist nicht zulässig.
b) Werbeanlagen auf Dachflächen oder an Pylonen sind nicht zulässig.
c) Werbeanlagen mit im Tagesverlauf wechselnden oder mit beweglichen Sichtscheiben sowie akustisch unterstützte beziehungsweise ausschließlich akustische Werbeanlagen sind nicht zulässig.
d) Werbeanlagen, die unter der Verwendung der Leuchtioden- (LED)-Technik oder selbstleuchtend hergestellt werden, sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen nur hinterleuchtet sein.
e) Anlagen des Wegeleit- und Orientierungssystems der TH Köln können abwei- chend von den Festsetzungen nach den Buchstaben a) bis d) akustische Be- standteile sowie, beispielsweise für die dynamische Information über Verant- wortungen, wechselnde oder bewegte Sichtflächen aufweisen. Hierfür kann auch die LED-Technik verwendet werden. Sie können auch außerhalb von Gebäuden an Masten oder anderen Tragkonstruktionen angeordnet werden. Hierbei darf die Höhe über dem Gelände 3 m nicht übersteigen. Die Anlagen dürfen nicht innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen liegen.

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die nach anderen gesetzlichen Vorschrif- ten getroffenen Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht nach- richtlich in den Bebauungsplan übernommen.

1.1 Denkmalschutz

- a) Das nach § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Schutz gestellte Bode- denkmal -Teil einer ehemaligen römischen Wasserleitung- im Reitweg 1, auf- gestellt in der Außenanlage vor den Gebäuden der Fakultäten Architektur und Bauingenieurwesen.
b) Das nach § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Schutz gestellte Bau- denkmal -Gebäude der Fakultäten Architektur und Bauingenieurwesen, ehem. Ingenieurfachschule für Bauwesen- in der Betzdorfer Straße 2
c) Das nach § 3 Denkmalschutzgesetz (DSchG) unter Schutz gestellte Bau- denkmal - Ingenieurwissenschaftliches Zentrum der Fachhochschule Köln „Neubau“ der 1970er Jahre- in der Betzdorfer Straße 2. Hinweis: Hierzu liegt eine denkmalrechtliche Abbrucherlaubnis der Bezirksregierung Köln vom 24.05.2013, Az. 35.4.15-03.63 vor.

2. Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB werden die festgesetzten Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes, Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes sowie Hochwasserernteungsgebiete im Sinne des § 78d Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes nachrichtlich in den Bebauungsplan übernehmen.

2.1 Risikogebiet

Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten des Rheins im Sinne des § 78b Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

IV. HINWEISE

1. Rechtsfolgen

Innerhalb des Plangebietes bestehende Rechtssetzungen aufgrund des Preußi- schen Fluchtliniensgesetzes, des Aufgabegesetzes NW, des Bundesbaugesetzes oder des Baugesetzbuchs treten mit der Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes außer Kraft.

2. Rechtsgrundlagen

- a) Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. 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 Planzielenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).
d) Es gilt die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauord- nung 2018 - (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421).
e) Es gilt jeweils die bei Erlass der Satzung geltende Fassung.

3. Lärm- und Luftschadstoffmissionen

Das Plangebiet ist durch Lärmmissionen des Straßen-, Schienen- und Flugver- kehrs vorbelastet.

4. Erschütterungen

Das Plangebiet befindet sich an der unterirdischen Stadtbahntrasse in der Deutz- Kalker Straße. Damit sind Erschütterungseinwirkungen durch den Stadt- bahnbetrieb möglich. Daraus resultierende Ansprüche können gegen die Stadt nicht geltend gemacht werden.

5. Kampfmitteleinsatzdienst

Im Plangebiet ist bei Bombenblindgängern / Kampfmitteln zu rechnen. Vor Auf- nahme von Baubarbeiten (circa 6 Wochen) ist das Amt für öffentliche Ordnung, Gliederungsnummer 322/40 (alteme Ordnungsangelegenheiten) unter der Be- nennung des Aktenzeichens 22.5-3-5315000-1452/23 sowie der Bebauungsplan- Nummer einzuschalten. Die Anfrage kann per E-Mail an kampfmittel@stadt- koeln.de erfolgen.

6. Grundwasserabsenkung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Be- bauung der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grund- wasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Bauplanung als auch bei der Ausführung der Bauarbeiten sind die Grundwasserabsenkungen zu berücksichtigen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Be- bauung der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grund- wasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Bauplanung als auch bei der Ausführung der Bauarbeiten sind die Grundwasserabsenkungen zu berücksichtigen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Boden- bewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Bei den Objektplanungen wird daher empfohlen, jeweils eine Anfrage an die RWE Power AG (Stütgenweg 2 in 50935 Köln) sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erterverband (Am Erterberg 6 in 50126 Bergheim) zu stellen.

7. DIN-Vorschriften und sonstige anzuwendende Regelwerke

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Fest- setzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung anzuwenden und werden beim Amt für Liegen- schaften, 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.

8. Satzung zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen

Die verwendeten Kürzel innerhalb der Begründungsfestsetzungen beziehen sich auf die Anlage zur Satzung der Stadt Köln zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen 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 Kürzel allgemein gültige Qualitätsmaßstäbe für Begründungsmaßnahmen der Stadt Köln formuliert.

9. Artenschutz

Gemäß der Artenschutzprüfung der Stufe 1 zum Plangebiet (Bebauungsplan „Öst- lich Reitweg, Campus Deutz der TH Köln in Köln-Deutz“, Aktualisierung der arten- schutzrechtlichen Bewertung (Artenschutzprüfung Stufe 1); Kölner Büro für Faunis- tik, Köln, 18.03.2022) ergeben sich keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), sofern folgende Beschränkungen und Maß- nahmen beachtet werden:

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind die erforderlichen Rodungen von Gehölzen außerhalb der Haupt- brutzzeiten vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres der im Plangebiet brütenden Vogelarten auszuführen.

Bei Abbrucharbeiten:

- a) Abbrucharbeiten sind nur außerhalb des Zeitraums 01.03.-30.09. durchzuführen.
b) Bei Inanspruchnahmen von Vegetationsflächen innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten, sind geeignete Maßnahmen zur Ver- meidung von Individuenverlusten bzw. Zerstörungen von Nestern und Eiern brütender Vögel vorzusehen, z.B. durch eine ökologische Baubegleitung. Die Einzelheiten sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
c) Durch vorgezogene Kontrollen bzw. eine ökologische Baubegleitung und ggf. zu ergreifende Schutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass es nicht zu einer Gefährdung von Vogelbrütern oder von Fledermäusen kommt. Dies ist mit der Unteren Naturschutzbehörde ab- zustimmen.
d) Werden während der Abbrucharbeiten Fledermäuse oder in Gebäuden brütende Vogelarten angetroffen, sind die Arbeiten zu unter- brechen. Eine Fortsetzung ist dann nur mit ökologischer Baubegleitung möglich. Die Einzelheiten sind mit der Unteren Naturschutzbe- hörde abzustimmen.
e) Am nicht von Rückbau betroffenen Gebäudebestand im Plangebiet, sind vor Beginn der Abrissmaßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde anzubringen: 8 Sperlingskolonienhäuser à 3 Brutröhren

Für die Neubauten: Das Risiko von Vogelschlag ist zu vermindern. Vogelschlag an Gebäuden kann gemindert werden durch: die Vermeidung von großflächigen Glasbauteilen, die Verwendung von Glas mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15 % zur Reduktion der Spiegelwirkung, die Ver- wendung von halbttransparentem Glas, das Anbringen entsprechender Markierungen (z.B. Streifen- oder Punktraster, keine Greifvogel- silhouetten), die Installation von Sonnenschutzsystemen an den Außenseiten. Die Umsetzung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

10. Baumschutzplanung

- a) Bei Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und des Geltungsbereichs der Bebauungspläne im Gebiet der Stadt Köln (Baumschutzsatzung – BSchS) vom 18. Juli 2023 (in Kraft seit dem 28. Juli 2023, Amtsblatt Nr. 29 vom 2. August 2023) angewandt worden.
b) Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ist die zur Zeit der Stellung des Antrages auf Erteilung einer Fallerrlaubnis jeweils gültige Fassung der BSchS anzuwenden. Wenn Ersatzpflanzungen bzw. Ersatzgeldzahlungen für die im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes zu fällenden Bäume zu leisten sind, gilt die BSchS in der jeweils gültigen Fassung, soweit die betroffenen Bäume nicht bereits im Bebauungsplanverfahren bei der Bewertung und Bilanzierung nach der naturschutzrechtlichen Eingrei- bung nach § 18 Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege NRW in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB berücksichtigt wurden.

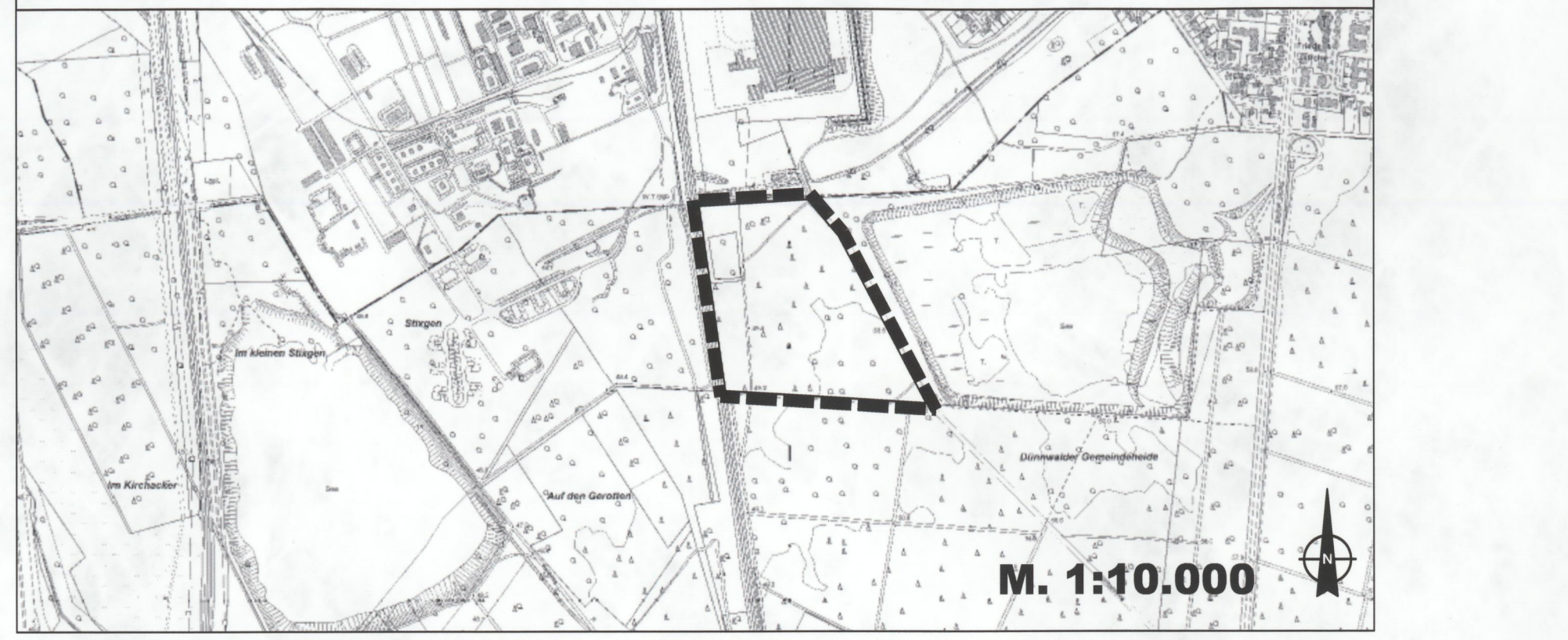
11. Externe Ausgleichsmaßnahmen

Das Biotopwertdefizit von 68.737 Ökopolunkten innerhalb des ausgleichspflichtigen Eingriffsbereichs des Bebauungsplans wird über Flächen der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft sowie über Flächen der Stadt Köln ausgeglichen.

- a) Die rechtliche Sicherung der Flächen der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft zum Ausgleich von 32.737 Biotopwertpunkten des ausgleichspflichtigen Eingriffsbereichs außerhalb der darin befindlichen Waldfläche erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag, der zwischen dem Vorhabenräger und der Stiftung geschlossen wird. Hierzu werden der Stadt Köln folgende Flächen bereitgestellt:
Fläche: Ökoton Dünnwald
Flur: 51
Flächengröße insgesamt: 89.590 m²
Auf der maßnahmenfläche werden standorttypische Baumarten entfernt und mit standorttypischen Bäumen ersetzt, bzw. die natürliche, standorttypische Naturverjüngung gefördert.

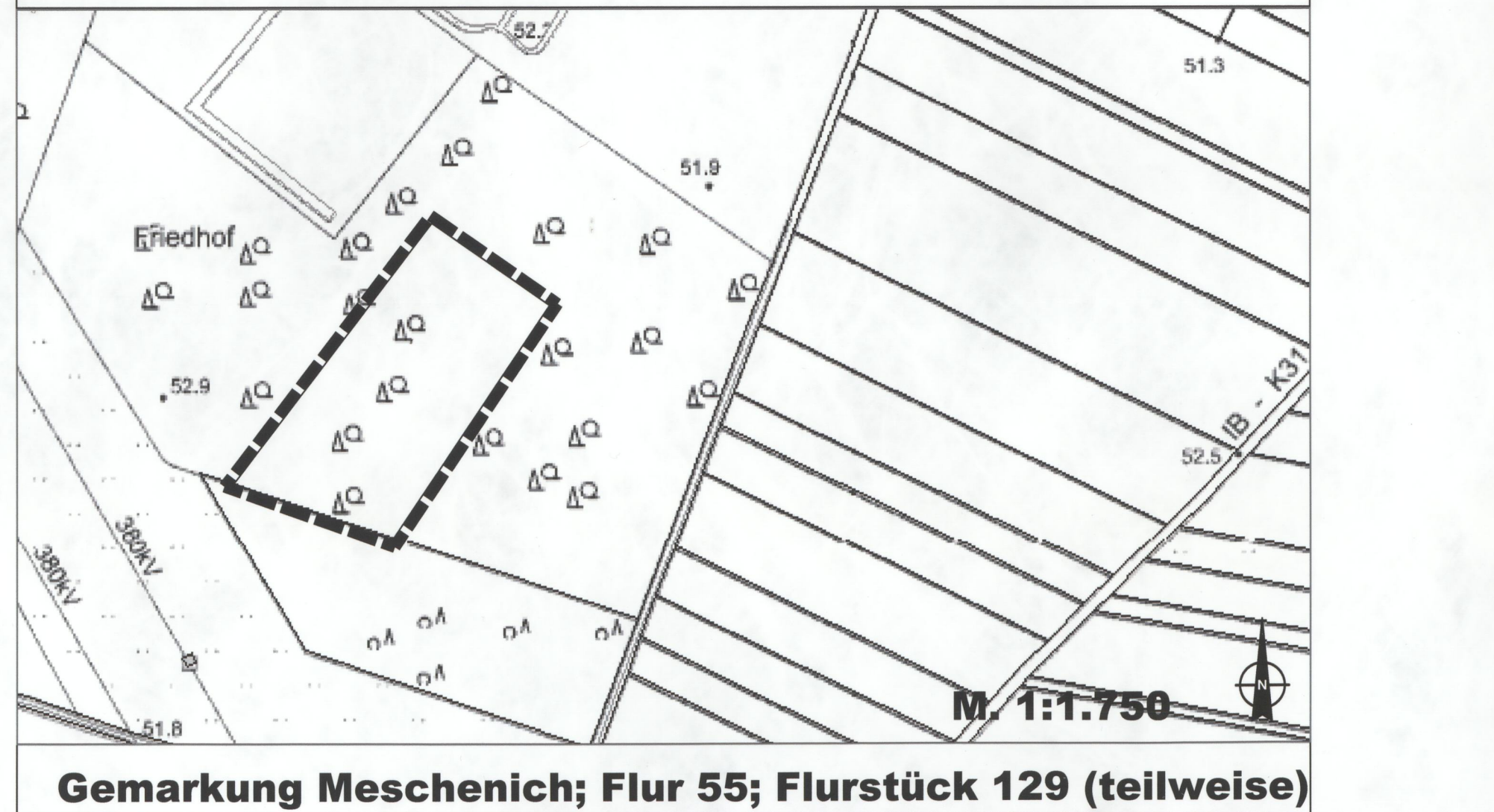
b) Die rechtliche Sicherung zum Ausgleich von 36.000 Biotopwertpunkten der Waldfläche erfolgt auf 4.000 m² der Fläche der Stadt Köln über einen städtebaulichen Vertrag, der zwischen dem Vorhabenräger und der Stadt Köln geschlossen wird. Hierzu stellt die Stadt Köln folgende Flächen bereit:
Fläche: Kompensationspool Südlich Steinerne Hof
Flur: 55
Flächengröße insgesamt: 296.588 m²
Auf der Maßnahmenfläche wurde ein Acker aufgeforsdet.

Externe Ausgleichsfläche Dünnwald

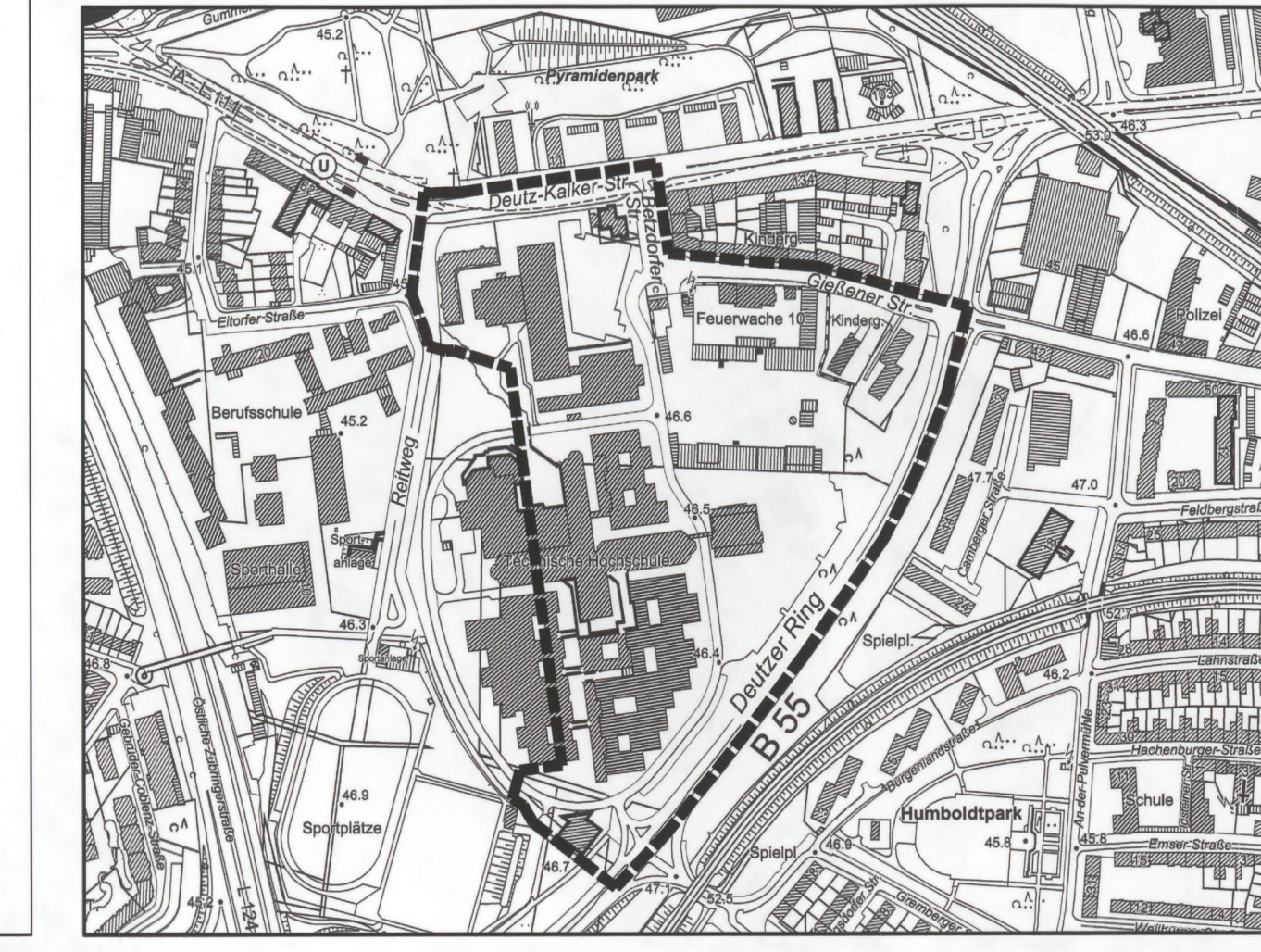


Gemarkung Dünnwald; Flur: 51; Flurstücke: 1/3, 20/1, 21/1

Externe Ausgleichsfläche Meschenich



Gemarkung Meschenich; Flur 55; Flurstück 129 (teilweise)



Official planning document footer containing: Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlagen den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 Plan ZV entspricht. (Stand 05/2022) Vermessungsbüro Kroll, Dipl.-Ing. Dieter Kroll, Zollerstraße 33, 52070 Aachen. Für den Planentwurf Dezernat VI, Planen und Bauen. Für den Planentwurf gezm. Markus Greitemann, Beigeordneter, Köln, den 13.02.2024. Der Stadtentwicklungsausschuss hat die Planaufstellung am 03.04.2014 nach § 12 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 30.04.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom 02.05.2017 nach § 12 Abs. 2 BauGB stattgefunden. Zeichenerklärung: Bestand, Planung, Flächen, etc. Bebauungsplan 69449/05 Östlich Reitweg (Campus Deutz der TH Köln) in Köln-Deutz. Blatt 3 von 3. Maßstab 1:500. Stadt Köln, Die Oberbürgermeisterin.