

**Begründung
zur
Satzung der Gemeinde Kall

über die
Einbeziehung
einzelner Außenbereichsflächen

in den
im Zusammenhang bebauten Ortsteil

WALLENTHAL

gemäß § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3
Baugesetzbuch (BauGB)**

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Kall



Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Ziel, Zweck und Gegenstand des Planverfahrens

Durch Satzung vom 21.09.1994 und erweiterte Abrundungssatzung vom 06.02.1999 wurden die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Wallenthal gem. § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sowie weiterer einbezogener Außenbereichsflächen zur Abrundung und Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gem. § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB bzw. § 4, Abs. 2a des (damaligen) „Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG)“ festgelegt.

Ziel des jetzigen Planverfahrens ist die nochmalige Erweiterung der Ortslagen-Abgrenzung durch Einbeziehung von je zwei zusätzlichen Bauflächen am westlichen bzw. am südlichen Ortsrand.

Der Geltungsbereich der Satzung mit dem bisherigen Stand und den geplanten Erweiterungsflächen sind einer Karte zu entnehmen, die Bestandteil der Satzung zur Einbeziehung der Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Wallenthal wird. Der bisherige Stand ist dort, mit einer Linie abgegrenzt und mit dem Buchstaben „A“ bezeichnet, nachrichtlich dargestellt. Die hinzu kommenden, bisherigen Außenbereichsflächen „B“ (mit Ziffern 1 bis 4 durchnummeriert) sind ebenfalls mit einer Linie abgegrenzt und zusätzlich mit einer Signatur gekennzeichnet. Es handelt sich dabei zum einen um einen Bereich „Am Mühlenweg“, einem Abzweig der „Voßeler Straße“, mit den Teilflächen „B1“ und „B2“, und zum zweiten um einen Bereich an der Straße „Siebertzfeld“ mit den Teilflächen „B3“ und „B4“.

Gemäß § 34, Abs. 4, Satz 1, Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde einzelne Außenbereichsflächen in die Ortslage einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Als weitere Voraussetzungen darf keine Zulässigkeit von umweltverträglichkeitsprüfungspflichtigen Vorhaben begründet werden oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzeffekts von „FFH“- (Fauna-Flora-Habitat-) Gebieten oder Vogelschutzgebieten bestehen (s. § 34, Abs. 5, Satz 1, Nr. 2 u. 3 BauGB). Dies ist hier gegeben. Die Erweiterungs-Flächen grenzen unmittelbar an die vorhandene geschlossene Ortslage an und stellen auch unter ersließungstechnischen Aspekten eine sinnvolle Ergänzung dar.

Mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist eine Einbeziehungs-Satzung zunächst immer dann, wenn sie den Darstellungen des gemeindlichen Flächennutzungsplanes (FNP) entspricht. Die betreffenden Flächen sind im bisherigen, veralteten FNP der Gemeinde zwar noch als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt, allerdings in dem laufenden Neuaufstellungsverfahren mit eingeplant. Vorabstimmung mit der Bezirksplanungsbehörde und mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Euskirchen über den FNP-Vorentwurf hat stattgefunden. Für die Teilfläche B1 wurde noch eigens eine Anfrage nach § 34 Landesplanungsgesetz (LPIG NW) durchgeführt, und die landesplanerische Bestätigung durch die Bezirksplanungsbehörde am 06.03.2012 erteilt. Damit sind alle Teilflächen durch Darstellung „Gemischter Bauflächen – M“ in dem neuen FNP der Gemeinde (Vorentwurf) abgedeckt und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet (s. § 34, Abs. 5, Satz 1, Nr. 1 BauGB). Die Anpassung des FNP erfolgt im Rahmen von dessen Neuaufstellung.

Planungszweck ist bei den Teilflächen B1 (rd. 0,3 ha groß) und B2 (rd. 0,2 ha) die Ausweisung von Erweiterungsflächen für einen ortsansässigen Betrieb. Dabei ist die Teilfläche B2 schon durch ein neues Bürogebäude mit zugehörigem, südlich davon befindlichem Mitarbeiter-Stellplatz belegt. Dieses Vorhaben wurde im Jahre 2003 als „Sonstiges Vorhaben im Außenbereich“ noch nach § 35, Abs. 2 BauGB genehmigt und soll nunmehr bei dieser Gelegenheit mit einbezogen werden, um die Abgrenzung der Ortslage gegenüber dem Außenbereich klarzuziehen. Der Gewerbebetrieb benötigt nunmehr nochmals eine Ergänzungsfläche (B1), um eine dringend benötigte Neuorganisation seiner Lagermöglichkeiten für Betriebsausrüstung und Bevorratung von Material (ohne wassergefährdende Stoffe, s.u.) durchzuführen. Dadurch würden sich die logistischen Betriebsabläufe verbessern und rationeller gestalten lassen.

Die Teilflächen B3 (0,14 ha) und B4 (0,09 ha) sollen für den Bau je eines Einfamilienwohnhauses dienen; entsprechende Voranfrage liegt bei der Gemeindeverwaltung vor.

Als Art der baulichen Nutzung sollen bei B3 und B4 ausschließlich Wohngebäude zulässig sein, mit höchstens 2 Wohneinheiten je Wohngebäude und mit einer Bebauungstiefe von max. 20 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie.

Für alle vier Teilflächen „B“ wird offene Bauweise gem. § 22 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Auf den einbezogenen Flächen „B3“ und „B4“ ist dabei nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

Vorgenannte Festlegungen zielen insgesamt auf eine gebotene Limitierung des Maßes der baulichen Ausnutzbarkeit am Ortsrand und eine Anpassung an das Umfeld ab.

Verkehrstechnische Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrstechnische Erschließung sowie die Ver-/Entsorgung der durch die Einbeziehungssatzung betroffenen Grundstücke ist durch Anschluss an die jeweils vorhandenen Erschließungsanlagen in den Straßen und Wegen „Am Mühlenweg“ bzw. „Voißeler Straße“ sowie „Siebertzfeld“ grundsätzlich gewährleistet.

Der Schutz von vorhandenen Ver-/Entsorgungsleitungen ist vom jeweiligen Bauherrn bzw. den Ausführenden bei den späteren Baumaßnahmen zu beachten. Diese haben sich zuvor in die Lage von Leitungen einweisen zu lassen.

Für den Brandschutz, zumindest den – öffentlichen - Grundschutz, ist eine ausreichende Wassermenge zur Verfügung zu stellen. Der darüber hinausgehende individuelle Objektschutz der Baulichkeiten ist vom Bauherrn selbst zu gewährleisten und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, ggf. auch ein Brandschutzkonzept, mit den erforderlichen Feuerwehru- und -umfahrten, Rettungswegen, Aufstell-/Bewegungsflächen und weiteren Auflagen.

Eine gesicherte Erschließung besteht auch hinsichtlich der abwassertechnischen Entsorgung: Es kann ein Anschluss an die vorhandene Mischwasserkanalisation zur Kläranlage Obergartzem erfolgen.

Gemäß § 51a, Abs. 1 des Landeswassergesetzes NW (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu

verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Hinsichtlich der Anwendung des § 51a LWG sind für die Einbeziehungsflächen „B“ folgende Regelungen zu beachten:

- Niederschlagswasser, das nach § 51a, Abs. 1 LWG auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden kann, hat der Nutzungsberechtigte des Grundstücks zu beseitigen.
- Von der Verpflichtung zur Niederschlagswasserbeseitigung nach § 51a, Abs. 1 LWG ausgenommen ist Niederschlagswasser, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer abgeleitet wird.
- Sofern die vorgenannten Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung – auch unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit des entstehenden technischen und wirtschaftlichen Aufwandes – nicht durchführbar sind, kann ggf. ein Anschluss des Niederschlagswassers an einen Mischkanal erfolgen.
- Erforderliche Genehmigungen bzw. Erlaubnisse sind zuvor von den Nutzungsberechtigten des Grundstücks einzuholen.

Nach der genehmigten Kanalnetzberechnung entwässert die Ortslage Wallenthal im Mischsystem. Bei der Berechnung wurden ausreichend freie Kapazitäten für potentielle zusätzliche Bauflächen angesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass ein neu anzulegender gesonderter Regenwasserkanal für die geringfügigen Baulanderweiterungen hier aufgrund örtlicher wirtschaftlich-technischer Unverhältnismäßigkeit ausscheidet.

Die Teilfläche B3 ist wegen der Lage des Kanals über die Teilfläche B4 zu entwässern. Da -bzw. solange- es sich dort um den gleichen Grundstückseigentümer handelt, ist dies auch so umsetzbar. Sofern hier allerdings künftig andere Eigentumsverhältnisse eintreten sollten, hat der bisherige Grundstückseigentümer zuvor den internen Verlauf von Leitungen, insbesondere für die Entwässerung, -in eigener Verantwortung und Kostentragung- für alle Beteiligten dauerhaft sicherzustellen, etwa durch Bestellung von Grunddienstbarkeiten, so dass für jedes Teilstück über eine Sammelkanalhausanschlussleitung ein Anschluss an die gemeindliche Kanalisationsleitung im Verlauf der Straße „Siebertzfeld“ gewährleistet ist. Zwischen Grundstückseigentümer/in und Gemeinde Kall wird hierüber eine vertragliche Vereinbarung abgeschlossen. Die Ausführung der Anschlussleitung/en ist im Vorfeld mit der Gemeinde Kall abzustimmen. Die Unterhaltungspflicht bleibt beim jetzigen bzw. künftigen Grundstückseigentümer.

Landschaftsschutz, Umweltverträglichkeit, Ausgleichsmaßnahmen

Landschafts(bild)schutz

Im Falle von Einbeziehungs-/ Ergänzungssatzungen entsteht in der Regel keine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, weil diese immer für eine Ortsrandlage aufgestellt werden, wo bereits eine Vorprägung durch Bebauung existiert. Dies wird hier noch bestärkt durch die schon vorhandenen größeren, gewerblichen Baukörper bei B1 und B2 bzw. durch den Verlauf der Bundesstraße B266 südöstlich von B3 und B4.

Bereits im Rahmen des FNP-Neuaufstellungsverfahrens bzw. der landesplanerischen Anfrage wurden von der Unteren Landschaftsbehörde künftige Bauflächen hier als vertretbar eingestuft. Nach dem Entwurf zur 1. Änderung des Landschafts-

plans (LPlan) Kall (2010) liegen auf den Einbeziehungsflächen großteils keine aufzuhebenden Schutzgebietskategorien mehr, ausgenommen „Landschaftsschutz – L“ auf einem äußeren Streifen der Fläche B1. Der Landschaftsschutz kann gegenüber einer Bauland-Neuausweisung zurücktreten, wenn die Untere Landschaftsbehörde im FNP-Aufstellungsverfahren keinen Widerspruch eingelegt hat und eine verbindliche Baulandplanung durchgeführt und in Kraft gesetzt wird (s. § 29 (4) Landschaftsgesetz - LG NW). Für das Außer-Kraft-Treten von Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplans gilt Entsprechendes bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches, soweit der Träger der Landschaftsplanung im Beteiligungsverfahren nach § 34 Abs. 6 Satz 1 des Baugesetzbuches nicht widersprochen hat.

Artenschutz

In Anlehnung an die Vorgaben der gemeinsamen Handlungsempfehlung des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz NRW vom 22.12.2010: „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ wurde für die Einbeziehung der Flächen B1 bis B4 eine artenschutzrechtliche Vorprüfung auf planungsrelevante Arten durchgeführt (PE Becker GmbH, 2012). Diese Prüfung ergab, dass im Bereich B3 / B4 planungsrelevante Arten potentiell vorkommend sind. Für den Großteil dieser Arten ist nach der artspezifischen Betrachtung weder ein Vorkommen einer dieser europäisch geschützten Arten bekannt noch eines zu erwarten. Das Vorkommen einiger Arten ist aber aufgrund der Habitatbedingungen nicht vollkommen ausgeschlossen, wobei die Planungen jedoch bei Beachtung des Erhalts eines im Erweiterungsbereich B3 vorhandenen Einzelbaumes (*Quercus robur*) (s. unten und Satzungstext) keinerlei negative Auswirkungen auf diese entfalten. Die Einbeziehungssatzung ist damit nach derzeitigem Kenntnisstand artenschutzrechtlich unbedenklich.

Immissionsschutz

Da die gepl. Lagerung von Materialien auf Fläche B1 eingehaust in Halle(n) untergebracht wird, nicht auf einer Freifläche, da kein Betrieb zur Nachtzeit stattfindet und eine relevante Erhöhung des Verkehrsaufkommens nicht absehbar ist, sind durch das Vorhaben keine nennenswerten Störungen der Nachbarschaft in dem Dorf-/Mischgebiet des Ortes Wallenthal zu erwarten, zumal die Erweiterung in Richtung Außenbereich erfolgt, abgeschirmt durch die bereits vorhandenen großformatigen Bauten. Ggf. wäre im Baugenehmigungsverfahren, falls erforderlich, gegenüber der Unteren Immissionsschutzbehörde noch ein Nachweis der Umgebungsverträglichkeit zu erbringen. Durch die Möglichkeit zur Aufnahme von Auflagen in die Baugenehmigung ist der Immissionsschutz von schützenswerten Nachbarnutzungen in jedem Falle gewährleistet.

Bei der letzten Ortslagen-Erweiterung von 1998/99 wurde für eine nahe der Bundesstraße B266 gelegene Teilfläche („Nußbenden“) ein Immissionsschutzgutachten erstellen lassen und daraufhin eine Festsetzung zum passiven Schallschutz in die Satzung aufgenommen. Da die jetzigen Erweiterungsflächen „B3“ und „B4“ nur geringfügig weiter von der B266 entfernt liegen, soll zur Vermeidung von potentiellen Belästigungen eine gleiche Regelung aufgenommen werden. Die Festsetzung in der Satzung lautet: Für die Bebauung der Flächen „B3“ und „B4“ wird ein resultierendes Schalldämmmaß für Wohnräume von $R'w=30$ dB festgesetzt. Ein ausreichender Schallschutz von schutzwürdigen Räumen ist durch entsprechende bauliche Schallschutzmaßnahmen zu gewährleisten. Schlafräume und Kinderzimmer sollten auf der von der Bundesstraße B266 abgewandten Gebäudeseite geplant werden, ansonsten werden Schalldämmlüfter für Fenster oder Wandlüfter erforderlich. Vor

Baubeginn ist der Bauaufsichtsbehörde ein Nachweis über die Einhaltung des Schallschutzes vorzulegen (Schallschutzberechnung nach DIN 4109).

Eingriffs-/Ausgleichsregelung

Bei späterer Umsetzung neuer Bauvorhaben innerhalb der Einbeziehungsflächen B1, B3 u. B4 geht Boden sowie Lebensraum für Fauna und Flora dauerhaft verloren (B2 ist schon bebaut). Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und sorgsam umgegangen werden. Andererseits hat der Gewerbebetrieb eine Bindung an seinen bestehenden Standort und andere Flächen kommen für ihn nicht in Betracht. Für den Wohnungsbau bestehen in Wallenthal kaum noch auf dem Grundstücksmarkt tatsächlich verfügbare Möglichkeiten. Nach den Vorabstimmungen zum neuen FNP bestehen auch keine vorteilhafteren Alternativen, so dass im Sinne einer nachhaltigen und flächensparenden Bodenbewirtschaftung und auch des Klimaschutzes zur Weiterentwicklung eine Umwidmung bereits vorgeprägter Flächen am Ortsrand vertretbar wird. Weitergehende Klimaschutzbelange, wie Nutzung regenerativer Energiequellen und Energieeffizienz können bei der jeweiligen Vorhabensausführung berücksichtigt werden.

Die in den Einbeziehungsflächen vorhandenen Gehölze, insbesondere die Stieleiche (*Quercus robur*) an der Straße „Siebertzfeld“ in der Teilfläche „B3“, sind zu erhalten (festgesetzt in § 3 Abs. 1 der Satzung).

Die für den Eingriff in Natur und Landschaft im den Bereichen B1, B3 u. B4 anfallenden Ausgleichsmaßnahmen sind in § 3 Abs. 2 der Satzung festgesetzt. Auf eine genauere örtliche Bestandsaufnahme und –bewertung wurde verzichtet und ein ortsüblicher, pauschaler Ausgleich, in Abhängigkeit von der jeweiligen Grundstücksdimension getroffen (Außeneingrünung mit Hainbuchenschnitthecke sowie je angefangene 300 qm einbezogener Fläche Pflanzung eines Laubbaumes oder Obstbaumes gemäß Artenliste). Die Durchführung der Pflanzmaßnahmen hat entsprechend den Festsetzungen der Satzung durch den jeweiligen Vorhabenträger innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen grundstücksbezogenen Baumaßnahmen zu erfolgen. Die Grünflächen und Gärten sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.

Weitere Auflagen, Kennzeichnungen und Hinweise

Die Einbeziehungsflächen liegen nach der Karte „Bleigehalt der Böden und Halden im Raume Mechernich“ des Geologischen Landesamtes NW in einem Bereich, in dem eine Belastung des Bodens durch das Schwermetall Blei zu erwarten ist, bei B1/B2 bis etwa 100 mg / kg Boden, bei B3/B4 bis etwa 200 mg / kg Boden. Bei der Durchführung von Bodenaushubarbeiten und hinsichtlich der späteren Nutzung der unbebauten Flächen sind die Altlasten- und abfallrechtlichen Hinweise und Auflagen der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Euskirchen für die Verwertung und Entsorgung des Bodenaushubs, die Eindämmung von Staubemissionen und die gesundheitliche Vorsorge bei der Nutzung grundstückseigener Gartenanlagen und Freiflächen im Mechernich-Kaller-Bleierzgebiet zu beachten. Die Untere Abfallwirtschaftsbehörde ist im Rahmen von späteren Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Aufgrund der im Kaller Ortsgebiet umgegangenen historischen Bergbautätigkeit könnten u.U. potentielle Relikte, deren Lage und Eigenschaften ungewiss sind, zu verzeichnen sein.

Die bisherigen Außenbereichsflächen liegen über dem auf Eisen- und Bleierz verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Gute Hoffnung“. In den bei der zu-

ständigen Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau im Bereich der Flächen dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist danach nicht zu rechnen.

Oberboden ist von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und nach Möglichkeit (s.o.) wieder zu verwenden. Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

Sollten im Zuge der Baumaßnahme vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen unverzüglich zu informieren.

Liegen im Zusammenhang mit Bodeneingriffen Hinweise und Erkenntnisse über Schadstoffbelastungen des Bodenaushubs oder der sonstigen Bauabfälle vor, so sind diese Abfälle bei den Bauarbeiten getrennt von den unbelasteten Materialien zu halten und in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu untersuchen und zu entsorgen.

Bei der letzten Ortslagen-Erweiterung von 1998/99 ergaben sich im Abrundungsbereich Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln und eine Lage in einem ehemaligen Kampfgebiet. Bei Vorliegen einer konkreten Bauabsicht ist der Kampfmittelräumdienst rechtzeitig vor Baubeginn mit der Durchführung der erforderlichen Aufklärungsmaßnahmen zu beauftragen.

Bei evtl. Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgängern, Munition, o.ä.) während der späteren Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

Bei Bodeneingriffen ist mit der Aufdeckung archäologischer Substanz (Bodendenkmäler) zu rechnen. Bei Bodenbewegungen evtl. auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG NW) vom 11.03.1980, in der z.Zt. geltenden Fassung, dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, oder der Gemeinde Kall unverzüglich zu melden. Die Weisungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten. Die §§ 15 und 16 DSchG NW sind zu beachten.

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse R (= Gebiete mit felsartigem Untergrund) gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).“ Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bebauung der Plangebietsflächen zu berücksichtigen (Bezugsquelle für DIN-Normen (Hrsg.): Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin (Tel.: 030/2601-0; Fax: 030/2601-1260)).

Gewisse Immissionen aus der vor Ort vorhandenen, dörflichen Nutzungsmischung oder durch Verkehr können nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Für Immissionsschutzmaßnahmen hat der Bauherr selbst Sorge zu tragen. Weder die Gemeinde Kall noch andere Stellen übernehmen hierfür die Haftung oder die Kosten. Von den neuen Bauherren können ferner keine Ansprüche auf Unterlassung oder Einschränkung bereits vorhandener oder zulässiger zukünftiger Nutzungen gestellt werden.

Im Falle eines Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorschriften der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (VAWS) des Landes NRW zu beachten.

Laut Stellungnahme Erftverband können im Bereich des Plangebietes flurnahe Grundwasserstände auftreten. Bei der Planung von unterirdischen Anlagen sind ggf. bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen zu berücksichtigen. Ferner ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgt, und dass keine schädliche Veränderung der Beschaffenheit von Grund- oder Oberflächenwasser eintritt.

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung in einer auf dem Grundstück gelegenen Regenrückhalteeinrichtung zu sammeln und zu speichern. Das Fassungsvermögen des Auffangbehälters (z.B. Zisterne, naturnaher Teich) sollte mindestens 20 Liter pro qm versiegelter Grundstücksfläche betragen. Überschüssiges Wasser ist durch einen Überlauf in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.

Weitergehende Regelungen, z.B. zu Statik, Brandschutz etc., sind im Rahmen der Bauausführungsplanung bzw. des späteren Genehmigungsverfahrens für konkrete Baumaßnahmen zu erbringen. Baugrunduntersuchungen werden empfohlen.

Diese Begründung wird der Satzung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB beigelegt.

Stand:
Febr. 2013



Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

My/.../Begr OL-Erw Wallenthal