

Gemeinde Kall

Bebauungsplan Nr. 26 „Ortszentrum Kall“

- 1. Änderung und Ergänzung -

(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

**Textliche Festsetzungen,
Kennzeichnungen, *Nachrichtliche Übernahmen* und Hinweise**

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

- Rechtsgrundlagen

Erläuterungen zu den verwendeten Abkürzungen und Angaben über die Fundstellen der Rechtsgrundlagen:

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I. S. 1298) -in der zurzeit geltenden Fassung-
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057) -in der zurzeit geltenden Fassung-
PlanzV	5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057) -in der zurzeit geltenden Fassung-
BauO NW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 28.12.2016 (GV. NRW S. 1161), mit Bestimmungen zu „Inkrafttreten, Außerkrafttreten, Übergangsvorschriften“ gemäß § 90 -in der zurzeit geltenden Fassung-
LWG NW	Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz) i. d. F. des Art. 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV. NRW S. 559) -in der zurzeit geltenden Fassung-
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I. S. 1298) -in der zurzeit geltenden Fassung-

- LNatSchG NW *Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturchutzgesetz)* i. d. F. vom 15.11.2016 (GV. NRW S. 934), -in der zurzeit geltenden Fassung-
- GO NW Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW S. 966) -in der zurzeit geltenden Fassung-
- BBodSchG Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) -in der zurzeit geltenden Fassung-
- StrWG NW Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.1995 (GV. NRW S. 1028, 1996 S. 81, 141, 216, 355, 2007 S. 327), geändert durch Art. 27 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW S. 934) -in der zurzeit geltenden Fassung-
- DSchG NW Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz NW) vom 11.03.1980 (GV. NRW S. 226, 716), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25.11.2016 (GV. NRW. S. 934) -in der zurzeit geltenden Fassung-

Bezugsquelle für DIN-Normen u. VDI-Richtlinien: Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin (Tel.: 030/2601-0; Fax: 030/2601-1260)

In Ergänzung der Planzeichnung werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung die nachfolgenden Festsetzungen getroffen.

Dabei gelten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Ortszentrum Kall“ weiter, soweit sie nicht durch neue Festsetzungen ersetzt, gestrichen, geändert oder ergänzt werden. Unveränderte bisherige Festsetzungen sind nachfolgend in Standard-Schrift wiedergegeben, neue Festsetzungen bzw. gestrichene, geänderte oder ergänzte Teile von Festsetzungen in Kursiv-Schrift.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung: Kerngebiet (MK) (gemäß § 7 BauNVO)

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Planbereich folgende Nutzungsarten nicht zulässig:
sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe (§ 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und Tankstellen (§ 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO).
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO ist im Planbereich folgende Nutzungsart nicht zulässig:
Vergnügungsstätten, als Unterart der Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO.
- 1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO sind im Planbereich folgende Nutzungsarten nur ausnahmsweise zulässig:
Anlagen für sportliche Zwecke (Unterart der Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO).

- 1.4 Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO nur oberhalb des untersten Vollgeschosses zulässig.
- 1.5 Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO sind die –ausnahmsweise zulassungsfähigen- Wohnungen gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (die nicht unter Abs. 2 Nrn. 6 und 7 des § 7 BauNVO fallen) nur oberhalb des untersten Vollgeschosses –als Ausnahme- zulässig.
- 1.6 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden im Planbereich Anlagen gem. § 7 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Tankstellen, die nicht unter Abs. 2 Nr. 5 des § 7 BauNVO fallen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.
- 2.2 Die zulässige Geschoßfläche ist im Falle von Tiefgaragenplätzen um die Fläche der notwendigen Garagenplätze zu erhöhen.

~~2.3 Die Höhe der Attika wird gemessen in der jeweiligen Mitte der das Gebäude umgebenden Außenwände, bei in sich gegliederten Wänden (mit unterschiedlichen Wandteilen) in der Mitte der jeweiligen Wandteile.~~

2.3 Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Außenseite der Dachhaut in der jeweiligen Mitte der traufseitigen Gebäudewände, bei in sich gegliederten Wänden (mit unterschiedlichen Wandteilen) in der Mitte der jeweiligen Wandteile.

Ausnahme: Die Traufhöhen-Festlegung gilt nicht für Gebäudeteile, die als Zäsuren - maximal 4 m breit- zwischen Baukörpern fungieren, insbesondere in Gestalt von Treppenhäusern (mit Flachdach statt Satteldach, s.h. „Örtliche Bauvorschrift“, Ziff. B.1).

~~2.4 Für untergeordnete Anlagen, Bauteile oder Dachaufbauten, wie aufgesetzte Technikräume, Kamine, Schornsteine, Anlagen zur Luftreinhaltung, Lüfter, o.ä., deren Errichtung innerhalb der festgesetzten Gebäudehöhe technisch nicht möglich ist, kann ausnahmsweise (§ 31, Abs. 1 BauGB) eine heraufgesetzte Höhe bis zu dem in der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils festgelegten Maß zugelassen werden. Die jeweilige Ausnahme ist auf die sich aus technischen u./o. immissionsschutzrechtlichen Gründen ergebende, tatsächlich notwendige Höhe zu beschränken. Evtl. Schallquellen an hoch gelegenen Bauteilen sind ggf. gegenüber schutzwürdigen Bebauungen im Plangebiets-Umfeld abzuschirmen.~~

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Nebenanlagen, Stellung der baulichen Anlagen

- 3.1 Gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, Abs. 4 BauNVO wird folgendes als abweichende Bauweise („abw.“) festgesetzt:
Gebäude dürfen im Rahmen der landesrechtlichen Abstandsflächen-Bestimmungen an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden (*unter Einhaltung der Abstandsflächen, oder im Fall eines Grenzanbaus mit der erforderlichen rechtlichen Absicherung*). Ansonsten wird eine Längenbeschränkung für Gebäude und Gebäudegruppen nicht festgelegt.

~~3.2 Unterirdische Geschosse und deren Zugänge / Zufahrten dürfen die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise im Rahmen der landesrechtlichen Abstandsflächen-Bestimmungen überschreiten.~~

3.2 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass private überdachte Kraftfahrzeug-Abstellplätze ~~in Gestalt von Garagen / Carports nur innerhalb der gekennzeichneten Nebenanlagenfläche mit Zweckbestimmung „Ga / Ca“~~ sowie nur in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche, unterhalb von oberirdischen Stellplatzflächen oder integriert in Gebäude zulässig sind.

3.3 ~~Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass private nicht überdachte Kraftfahrzeug-Abstellplätze nur innerhalb der gekennzeichneten Nebenanlagenflächen mit den Zweckbestimmungen „St“ oder „Ga / Ca“ zulässig sind.~~
Ferner Es sind öffentliche Stellplätze zulässig innerhalb der –öffentlichen- Straßenverkehrsflächen, als Nebenanlagen.

3.4 Sonstige private, mit einer Überdachung versehene, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO, ~~einschließlich Abstellräumen oder bauliche Anlagen nach § 23 Abs. 5 BauNVO~~, welche ansonsten nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, ~~sowie untergeordnete An- und Vorbauten an einem Hauptgebäude (z.B. Wintergärten, Balkone)~~ sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche, unterhalb von oberirdischen Stellplatzflächen oder integriert in Gebäude zulässig.

3.5 Die jeweils „vordere“ Baulinien-Signatur, unmittelbar an der „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich“ (geplante zentrale Platzanlage) gilt nur für das erste Vollgeschoß (1. VG) des jeweiligen Baukörpers, die zweite, „innere“ Baulinien-Signatur für die darüber liegenden Geschosse.
Als Ausnahme (gemäß § 23, Abs. 2, Satz 3 BauNVO) sind Rücksprünge von den Baulinienverläufen zulässig für:
a) nach innen versetzte Eingangsbereiche und Treppenhäuser im Umfang von bis zu 6 m Breite und 2,5 m Tiefe und
b) nach innen versetzte (Tief-)Garagenzufahrten im Umfang von bis zu 6 m Breite und 1 m Tiefe.

3.6 Die Stellung der baulichen Anlagen in den beiden MK-Gebieten ist entsprechend den Planzeichen für die Hauptfirstrichtungen vorzunehmen (karreeförmig an den Außen-seiten entlang). Unterbrechungen der Firstlinien von bis zu 4 m Breite sind zulässig für Zäsuren zwischen Baukörpern, insbesondere in Gestalt von Treppenhäusern (mit Flachdach statt Satteldach, s.h. „Örtliche Bauvorschrift“, Ziff. B. 1).

4. Grunddienstbarkeit

4.1 Der in der Planzeichnung mit der Signatur „LR“ gekennzeichnete Baugebietsstreifen entlang eines querenden Regenwasserkanals (Entwässerung der Bahnunterführung; DN 150) ist mit einem Leitungs- und Unterhaltungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Kall, des Trägers der Entwässerungsanlage bzw. deren Beauftragter zu belasten. Der vorhandene Leitungsverlauf durch den Plangeltungsbereich ist zu erhalten oder in Abstimmung mit der Gemeinde Kall und ggf. berührten Trägern öffentlicher Belange so umzuverlegen, dass die Entwässerung der Bahnunterführung gewahrt bleibt.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

- 5.1 Die immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit der geplanten Bauvorhaben ist im *jeweiligen* Baugenehmigungsverfahren vom Vorhabenträger per Gutachten nachzuweisen und von der zuständigen Immissionsschutzbehörde schlüssig zu prüfen.
Die im Immissionsschutzgutachten als erforderlich festgestellten Maßnahmen, insbesondere zum passiven Schallschutz von schutzwürdigen Räumen *in den* MK-Gebieten, sind bei der Bauausführungsplanung bzw. als Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung bei der Vorhabensrealisierung umzusetzen.

6. Regelung von Zu-/Ausfahrten zu den umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen

- 6.1 An den mit „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ gekennzeichneten Signaturverläufen dürfen keine Zu- oder Ausfahrten zu der angrenzenden ~~Strassen~~ Verkehrsfläche angelegt werden.

~~6.2 Zu bzw. Ausfahrt der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anliegerverkehr“ (Signatur „A-V“) von / zur Bahnhofstraße dürfen nur an dem dafür in der Planzeichnung jeweils gekennzeichneten Ein- bzw. Ausfahrtsbereich angelegt werden.~~

7. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- 7.1 Während der Bauphase sind alle zu erhaltenden Gehölze gemäß DIN 18920 in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.

- 7.2 Vor Beginn von Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern. Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 30 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen.
Unbelasteter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.
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.

- 7.3 ~~Zur Eingrünung und als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust an vorhandenem Bewuchs sind im MK-Gebiet auf den Verkehrsflächen mindestens drei zehn~~ Baumscheiben für heimische, standortangepasste, hochstämmige Laubgehölze ~~sowie vier Pflanzbeete in gärtnerischer Gestaltung mit einer Gesamtgröße von 60 qm~~ anzulegen.

- 7.4 ~~Die~~ Nicht überbaute (Teil-) Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft *gärtnerisch* zu unterhalten.

- 7.5 Die Durchführung der Grünordnungsmaßnahmen hat durch den ~~Vorhabenträger~~ *jeweiligen Flächeneigentümer (Gemeinde bzw. privat)* spätestens innerhalb eines Jahres nach der *tiefbautechnischen Herstellung der Verkehrsflächen (Gemeinde) bzw. der* Bezugsfertigkeit des *jeweiligen* Bauvorhabens (*privat*) zu erfolgen.

Die Pflanzarbeiten für Gehölze sind grundsätzlich gemäß der DIN 18916 durchzuführen. Alle Pflanzungen sind vom jeweiligen Eigentümer dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen stetig zu ersetzen.

- 7.6 Zur Gewährleistung des Artenschutzes sind folgende Vermeidungs-/ Kompensationsmaßnahmen vorzunehmen:

Haus Sperling:

Zur Vermeidung der Tötung des Haus Sperlings darf der Abriss des Wohn-, Geschäfts- und Lagergebäudes „Bahnhofstraße 19“ (Gemarkung Kall, Flur 23, Fl.-St. 71) nicht während der allgemeinen Brutzeit der Vögel (vom 01.03. bis 30.09.) vorgenommen werden, es sei denn, es kann unmittelbar vor dem Beginn der Abbrucharbeiten (d.h. maximal bis zu drei Tage vorher) durch geeignetes Fachpersonal bescheinigt werden, dass aktuell keine Brutansiedlung vorhanden ist.

Diese Bestätigung kann auch in einem zeitlich größeren Abstand vor dem Beginn der Abbrucharbeiten erbracht werden. Allerdings sind dann die Einschluflöffnungen zur Vermeidung einer späteren Ansiedlung des Haus Sperlings wirksam zu verschließen.

Im Fall einer Brutansiedlung des Haus Sperlings ist die Beendigung des Brutgeschäftes abzuwarten und fachgutachterlich zu bescheinigen, bevor mit Abrissarbeiten während der allgemeinen Vogelbrutzeit begonnen wird.

Kompensationsmaßnahmen für den Haus Sperling sind ansonsten nicht erforderlich.

Mehlschwalbe:

Zur Vermeidung einer möglichen Brutansiedlung der Mehlschwalbe im Frühjahr 2017 ist ein bis dato bestehendes Mehlschwalbennest noch vor der allgemeinen Rückkehr der Tiere aus den südlichen Überwinterungsgebieten spätestens bis zum 30.04.2017 zu beseitigen.

Zur Kompensation der ehemals bis zu 9 potenziellen Brutstätten der Mehlschwalbe sind insgesamt neun Kunstnester an geeigneten Stellen in der nahen Umgebung des Eingriffsgebietes bis zum 30.04.2017 anzubringen. Dazu ist ein entsprechendes Protokoll anzufertigen (Herstellungskontrolle).

B. Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 86 BauONW, mit Übergangsvorschriften gemäß § 90, i.V.m. § 9, Abs. 4 BauGB)

1. Die zulässige Dachform und Dachneigung ist den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen: *Satteldach (SD) mit 38° bis 43° Dachneigung.*

Als Ausnahme zulässig sind Flachdächer auf Gebäudeteilen, die als Zäsuren - maximal 4 m breit- zwischen Baukörpern fungieren, insbesondere in Gestalt von Treppenhäusern.

C. Kennzeichnungen (gemäß § 9, Abs. 5 BauGB)

1. Das Plangebiet ist durch Emissionen, v.a. Lärm, von den umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen und Bahnanlagen vorbelastet. Auf den Baugebietsflächen treten Überschreitungen von Immissionsricht- und -grenzwerten auf.

An schutzwürdigen Räumen werden –passive- Schallschutzmaßnahmen erforderlich; siehe auch oben unter Ziffer A.5.

2. Das Plangebiet liegt nach der Karte „Bleigehalt der Böden und Halden im Raume Mechernich“ des Geologischen Landesamtes NW in einem Bereich, in dem eine Belastung von 200 - 1.000 mg Blei je kg Boden zu erwarten ist. Bei der Durchführung von Bodenaushubarbeiten und hinsichtlich der späteren Nutzung der unbebauten Flächen des Plangebietes ist daher folgendes zu beachten:

A. Abfallwirtschaftliche Hinweise für die Verwertung und Entsorgung des Bodenaushubs

a.: Der im Zuge von Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub sollte soweit möglich auf dem jeweiligen Grundstück verbleiben.

b.: Vom jeweiligen Baugrundstück zu entfernender Bodenaushub ist nach näherer Weisung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Euskirchen repräsentativ zu beproben und zur Feststellung seines tatsächlichen Bleigehaltes im Feststoff und im Eluat zu untersuchen. Das hierbei gewonnene Untersuchungsergebnis ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde unaufgefordert, und vor Entfernung des Bodens vom Baugrundstück vorzulegen.

Dem Bauherrn wird empfohlen, die Beprobung und Untersuchung so rechtzeitig durchzuführen, dass eine Verzögerung des Baubeginns vermieden wird.

c.: Bodenaushub, der nicht auf dem vorgesehenen Baugrundstück verbleiben kann, ist nach Möglichkeit einer wirtschaftlich sinnvollen Verwertung innerhalb der Mechernich-Kaller-Bleierzzone zuzuführen (z.B. Abgabe an Nachbarn für Zwecke der Geländegestaltung, u.a.).

Kann der im Zuge der jeweiligen Baumaßnahme anfallende Bodenaushub keiner wirtschaftlich sinnvollen Verwertung zugeführt werden, so ist er Abfall im Sinne des Abfallgesetzes, dessen geordnete Entsorgung geboten ist (§ 27, Abs. 1 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes).

Zur Verwertung oder Entsorgung vorgesehener Bodenaushub darf nur mit vorheriger Zustimmung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde vom Grundstück entfernt werden.

d.: Der Beginn der Erdaushubarbeiten ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde mindestens 1 Woche im Voraus mitzuteilen.

B. Eindämmung von Staubemissionen

Während der Bodenaushubarbeiten ist Staubentwicklung bei Bedarf durch regelmäßiges Befeuchten der Baustelle entgegenzuwirken.

C. Hinweise zur Nutzung grundstückseigener Gartenanlagen und Freiflächen

Im Hinblick auf die Anlage und Nutzung von Haus-, Obst- oder Ziergärten sowie die Einrichtung von Kinderspielflächen hat die Untere Abfallwirtschaftsbehörde in Zusammenarbeit mit den Gesundheitsbehörden „Hinweise zur gesundheitlichen Vorsorge im Mechernich-Kaller-Bleierzgebiet“ erarbeitet. Diese können bei Bedarf auf Nachfrage übersandt werden.

3. *Am südlichen Rand des Plangebietes besteht eine –genehmigte- „Altablagerungsfläche“, auf der Recyclingmaterial (RCL) als Parkplatzunterbau verwendet wurde.*

D. Nachrichtliche Übernahmen (gemäß § 9, Abs. 6 BauGB)

1. *Festgesetztes Überschwemmungsgebiet (ÜSG – Symbol „Ü“) der Urft
Als Vorranggebiet / Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz ist entlang der Urft ein Überschwemmungsgebiet, in der Ausdehnung des 100-jährlichen Hochwasser-Ereignisses (HQ₁₀₀), festgesetzt (Karte mit Stand 06.03.2013, i.d.F. der Ordnungsbehördlichen Verordnung der Bezirksregierung Köln vom 13.11.2013, in Kraft 16.12.2013). Dieses ragt im Nordwesten in das Plangebiet hinein.
Überschwemmungsgebiete sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen für den Abfluss und die Retention von Hochwasser zu erhalten und zu entwickeln. Sie sind von entgegenstehenden neuen Nutzungen freizuhalten, oder es ist –im Falle überwiegender Gründe des Wohls der Allgemeinheit- durch eine anderweitige Maßnahme ein Ausgleich zu schaffen. Bei Bauvorhaben, die das ÜSG berühren, ist dies im Zuge der Ausführungsplanung vom Vorhabenträger mit den zuständigen Behörden zu regeln.*

E. Hinweise

1. Zu beachten ist die Denkmaleigenschaft der Oleftalbahn, einschließlich des Bahnhofsgebäudes Kall, unmittelbar an der *südöstlichen* Plangebiets-Abgrenzung gelegen (*und mit Symbol „D“ versehen*). Die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sind *bei der Bauausführungsplanung und in Baugenehmigungsverfahren vom Vorhabenträger und der/n zuständigen Behörde/n* in angemessener Weise zu berücksichtigen. Werbeanlagen sind vom Vorhabenträger mit ~~dem LVR – Amt für Denkmalpflege im Rheinland~~ *der/n zuständigen Behörde/n* vorabzustimmen (Umgebungsschutz).
2. Die Ergebnisse des „Gutachten zu Bodenuntersuchungen unter umwelthygienischen und baugrundspezifischen Aspekten für das Bauvorhaben ‚Ortszentrum Kall‘“ (Wittler Ingenieurbüro, Köln, Nov. 2011) sind bei der Vorhabensumsetzung zu beachten. Gemäß dem Gutachten liegt von den Ausgangsverhältnissen her kein ausreichend tragfähiger Baugrund vor; daher werden zusätzliche Maßnahmen zur Schaffung einer standsicheren Gründung notwendig werden. Vor Beginn der Baumaßnahme besteht weitergehender Erkundungsbedarf hinsichtlich der Baugrund- und Grundwassersituation, zur Erstellung der abschließenden Baugrunduntersuchung - nach den Vorgaben der *DIN EN 1997-1 / -2 (Eurocode 7) und DIN 1054 sowie DIN 4020* -. Soweit im Zuge der Baumaßnahme vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen nach § 2, Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) 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.
3. Zu beachten ist ein erhöhter Grundwasserstand im Planbereich, insbesondere bei Hochwasser der Urft (die 50-60 m westlich des Vorhabenstandortes durch die Ortslage verläuft). 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 schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit von Grund- oder Oberflächenwasser eintreten.
4. Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse R, 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 des Plangebietes –unter Berücksichtigung der Bedeutungskategorie des Bauwerks- zu beachten.
5. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und/oder –befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land NRW (Denkmalchutzgesetz – DSchG NW) vom 11.03.1980, in der z.Zt. geltenden Fassung, dem LVR - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, oder der Gemeinde Kall unverzüglich zu melden. Die zur Anzeige Verpflichteten (Eigentümer / Bauherr / Leiter der Arbeiten) haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Weisung des Denkmalamtes für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Die §§ 15 (Aufdeckung von Boden-

denkmalen) und 16 (Verhalten bei Aufdeckung von Bodendenkmalen) des DSchG NW sind zu beachten.

6. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu den Bahnanlagen in einem Gebiet, in dem ein Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden nicht auszuschließen ist. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei einem evtl. Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgängern, Munition, o.ä.) während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.
7. Aus den örtlichen (Schwer-)Metallvorkommen und der Historie als Bergwerks- und Metallhüttenstandort heraus liegen in Kall potentiell Bodenbelastungen (geogene und anthropogene), Abbau- und Auffüllungsmaterialien, Relikte von Bergbau und Verhüttung sowie gebietsweise –formal- immer noch existierende Bergwerksfeldrechte vor. Auswirkungen von ehemaligen bergbaulichen Tätigkeiten sind nicht auszuschließen. Von daher ist es empfehlenswert, vor Beginn von Baumaßnahmen eine Baugrunduntersuchung für den betreffenden Bereich durchzuführen.
8. Die Dacheindeckungen sollten keine oxidierenden Beläge *aus großflächigen Metall-dacheindeckungen* aufweisen. ~~aus~~ Kupfer, Zink, Blei als äußere Dachhaut sind *unbeschadet eventueller weitergehender bauordnungsrechtlicher Gestaltungsvorschriften- jedenfalls nur zulässig, wenn diese* mit einer wetterbeständigen Beschichtung / Versiegelung ~~versehen~~ oder *in speziellen Legierungen (z.B. Galvalume) ver-*
~~wandt werden~~, die eine Ablösung von Schwermetallen unterbinden, *verwendbar*.
9. Stellplätze sollten, sofern möglich, in wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster mit mindestens 1,0 cm breiten Fugen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) ausgeführt werden.
10. Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, Natriumdampflampen) und Lampenkoffer wird empfohlen.

Stand: *Juli 2017*

My \.. \ TF 1.Änd BP Ortszentrum

Verfahrensvermerke:

Die verwendete Planungsgrundlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie die öffentlichen Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.

Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Blankenheim, den

(Siegel)

.....
ÖbVI

Der Gemeinderat hat am gem. § 2 (1) BauGB die Aufstellung der *1. Änderung und Ergänzung des* Bebauungsplanes beschlossen. Der Beschluß wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Kall, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Der Entwurf des *geänderten und ergänzten* Bebauungsplanes hat entsprechend § 13 (2) BauGB i.V.m. § 3 (2) u. § 4 (2) BauGB für die Dauer eines Monats in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte am

Kall, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Dieser *geänderte und ergänzte* Bebauungsplan ist vom Gemeinderat gemäß § 10 (1) BauGB am beschlossen worden.

Kall, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister

Der Beschluss des *geänderten und ergänzten* Bebauungsplanes sowie der Hinweis, wo dieser eingesehen werden kann, sind gemäß § 10 (3) BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Dieser Bebauungsplan, *Stand der 1. Änderung und Ergänzung*, ist damit in Kraft getreten.

Kall, den

(Siegel)

.....
Bürgermeister