

Gemeinde Kall
Bebauungsplan Nr. 18
„Auf dem Fels“

(Ortsteil Kall)

1., vereinfachte Änderung

(gemäß § 13 Baugesetzbuch - BauGB)

Gemeinde:	Kall
Kreis:	Euskirchen
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen

Begründung zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

Stand: Mai 2009

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

My/.../Begr 1.Änd Fels

Begründung zur Änderung des Bebauungsplanes

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

1. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Im Rahmen dieser 1., vereinfachten Änderung soll eine Teilfläche des Bebauungsplans (BPlan) Kall Nr. 18 „Auf dem Fels“ modifiziert werden. Der Geltungsbereich der Änderung ist in der zugehörigen Planzeichnung durch eine Abgrenzungs-Signatur eindeutig gekennzeichnet. Er liegt im Innern des Neubaugebietes, vgl. Übersichtskarte auf der Planzeichnung, etwa am Ende des „Bachweges“.

Umfasst werden die –bisher un bebauten- Grundstücke Gemarkung Kall , Flur 18, Nrn. 262, 263, 268 und 269, ferner eine kleine Teilfläche aus der angrenzenden „Öffentlichen Grünfläche“ mit Zweckbestimmung „Spielplatz“ (Flurstücks-Nr. 237) und ein Abschnitt aus der Erschließungsstraße „Bachweg“ (Flurstücks-Nr. 124), zwischen den zu ändernden Bauflächen. Die Größe des Änderungsbereiches beträgt rd. 0,4 ha.

2. Ziel und Zweck des Planverfahrens

Zweck der Änderung ist es, die ursprünglich großzügig zugeschnittenen Baugrundstücke kleinteiliger parzellieren zu können. So sollen auf der Nordseite des Bachweges 4 statt 2, und auf der Südseite 3 statt 2 Parzellen gebildet werden, entsprechend der Entwicklung hin zu kleineren Grundstücken und zwecks besserer Vermarktbarkeit. Wie dem –nachrichtlich- in der Planzeichnung angedeuteten Aufteilungs- und Bauungsvorschlag zu entnehmen ist, wird auch danach noch eine verträgliche Siedlungsdichte, mit Einbettung in das umgebende Gebiet, gegeben sein. Die durchschnittliche Größe der neuen Parzellen wird rd. 530 qm betragen.

Nun wird die Parzellierung im BPlan regelmäßig nicht festgeschrieben, sondern nur vorgeschlagen, und erst bei der anschl. Bodenordnung geregelt, so auch hier. Einer sinnvoll umsetzbaren anderen Aufteilung durch den Eigentümer stehen hier allerdings dafür ungünstig geschnittene Baugrenzen (nach § 23 (3) Baunutzungsverordnung – BauNVO) entgegen, die aufgeweitet werden müssen, um die beabsichtigte Nachverdichtung mit drei zusätzl. Baumöglichkeiten auch praktisch umsetzbar zu machen.

Ferner ist beabsichtigt, einen kleinen dreieckigen Spliss von rd. 80 qm aus der angrenzenden Spielplatzfläche in Baufläche („Reines Baugebiet – WR“) umzuwandeln und zuzuerwerben, um etwas Platz zu gewinnen und auch die erforderlichen Abstandsflächen unterbringen zu können. Der Spielplatz ist danach noch ausreichend groß bemessen (rd. 1.200 qm) und wird auch nicht weiter beeinträchtigt, da er bisher baulich noch nicht angelegt worden war. „Zur Seite geschoben“ –in östlicher Richtung- und ersetzt werden muss dann noch die Randeingrünung des Spielplatzes: Der 5m breite, abschirmende Pflanzstreifen wird in gleicher Qualität wieder eingeplant und ist zu diesem Zweck in die BPlan-Änderung mit einbezogen (am östlichen Plangebietsrand).

Geringfügige Verkleinerungen erfahren die beiden übrigen Pflanzstreifen im Änderungsbereich, entlang der hinteren, straßenabgewandten Grundstückskanten. Da un bebaut, sind die Grundstücke noch nicht gärtnerisch angelegt, so dass keine neue Bepflanzung durch die jetzige Änderung zerstört wird. Zum Ausgleichsaspect s. unten.

3. Planerische Abwicklung

Durch die hier beabsichtigte Änderung des BPlans sind die Grundzüge der Planung nicht tangiert. Ferner wird die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umwelt-

verträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht vorbereitet und es gibt keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1, Abs. 6, Nr. 7, Buchstabe b Baugesetzbuch - BauGB (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und europäische Vogelschutzgebiete). Somit kann die Änderung des BPlanes im „vereinfachten Verfahren“ gemäß § 13 BauGB erfolgen. Von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht wird gemäß § 13, Abs. 3 BauGB abgesehen.

4. Auswirkungen der Änderung

Die oben benannten Baugrundstücke sind im rechtskräftigen BPlan ausgewiesen als „Reines Baugebiet – WR“, mit differenzierten Festlegungen zu Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung, ersichtlich aus der Planzeichnung, deren Legende und den zugehörigen Textlichen Festsetzungen. Diese behalten, bis auf eine Aktualisierung der Rechtsgrundlagen, weiterhin Gültigkeit.

Unverändert erhalten bleibt nicht nur der flächenmäßige Anteil der Baugrundstücke, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf, sondern auch das baugrundstücksbezogene Pflanzgebot (Textl. Festsetzung Ziff. 2.2.7), nach dem -unabhängig von den zeichnerisch fest verorteten Pflanzstreifen- ohnehin 30 % der Fläche mit einheimischen Laubbäumen oder einer freiwachsenden Laubhecke zu bepflanzen, oder alternativ eine Blumenwiese anzulegen ist.

Dadurch entsteht in der Ausgleichsflächenbilanz (nahezu) kein Unterschied zwischen dem Zustand vor und nach der Änderung, zumal in Relation zu den damals sehr großzügigen Grün- und Pflanzflächen, die das gesamte Baugebiet ein- und durchgrünen (u.a. z.B. auch ein bis zu 60 m breiter, neuer Waldmantel im Westen); eine Anpassung der Ausgleichsbilanz wird daher für nicht erforderlich erachtet.

Weitergehender Regelungsbedarf besteht auf der BPlan-Ebene nicht. Auf den zugrunde liegenden BPlan, dessen Festsetzungen, Auflagen, Hinweise und Begründung, einschließlich der enthaltenen Kennzeichnung wegen Bleibelastung des Bodens (s.u.), wird verwiesen.

Die verkehrlichen und erschließungstechnischen Belange sind durch den erfolgten Ausbau gewährleistet, auch hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung tritt keine Änderung ein (Trennsystem). Vor Beginn von Baumaßnahmen haben Planer und Ausführende sich in die genaue Lage vorhandener Leitungen einweisen zu lassen, Beschädigungen sind zu vermeiden.

Alle erforderlichen Detailregelungen und Auflagen zu späteren Bauvorhaben sind bei deren Ausführungsplanung bzw. im Genehmigungsverfahren zu treffen, z.B. zu den Abstandsflächen nach der Landesbauordnung, Statik, u.s.w.

5. Kennzeichnungen, Hinweise

Bzgl. der –bekannten- erhöhten Bleibelastung des Bodens in Kall ist eine Kennzeichnung gem. § 9, Abs. 5, Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB), aufgenommen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist nach der Karte „Bleigehalt der Böden und Halden im Raume Mechernich“ des Geologischen Landesamtes NW eine erhöhte Bleibelastung des Bodens zu erwarten. Bei der Durchführung von Bodenaushubarbeiten und hinsichtlich der späteren Nutzung der unbebauten Flächen des Plangebietes sind daher die entsprechenden Hinweise und Auflagen der „Unteren Abfallwirtschaftsbehörde“ des Kreises Euskirchen für die Verwendung und Entsorgung des Bodenaushubs, die Eindämmung von Staubemissionen und die gesundheitliche Vorsorge bei der Nutzung grundstückseigener Gartenanlagen und Freiflächen in der „Mechernich-Kaller-

Bleibelastungszone“ zu beachten. Diese können bei Bedarf auf Nachfrage übersandt werden. Auf die Planzeichnung und die Begründung (Kap. 14.1) zur Aufstellung des BPlanes Nr. 18 wird verwiesen.

Allgemein gilt:

Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 zu schützen, von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und –sofern möglich- wieder zu verwenden. Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Bau- maßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Ver- schmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

Sollten im Zuge der Baumaßnahme vor Ort schädliche Bodenveränderungen festge- stellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen unverzüglich zu informieren. Liegen im Zusammenhang mit Bodeneingriffen Hinweise und Erkennt- nisse über Schadstoffbelastungen des Bodenaushubs oder der sonstigen Bauabfälle vor, so sind diese Abfälle bei den Bauarbeiten getrennt von den unbelasteten Materia- lien zu halten und in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu untersu- chen und zu entsorgen.

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

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) 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.

Während der Bauphase sind alle zu erhaltenden Gehölze gemäß DIN 18920 (oder analog RAS-LG 4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen. Die Grünordnungsmaßnahmen, Pflanzstreifen und Einzelbaumpflanzungen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten.

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

Stand: Mai 2009

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Kall

 **BECKER GmbH**
Architekten + Ingenieure

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 1.Änd Fels