

Stadt Mechernich

13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Kommern-Süd“

(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

Textliche Festsetzungen 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 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634) -in der zurzeit geltenden Fassung-
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786) -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 NRW 2016	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2016 (Landesbauordnung 2016) in der Fassung vom 15.12.2016 (GV. NRW S. 1162), geändert durch Gesetz vom 21.12.2017 (GV. NRW S. 1005) -in der zurzeit geltenden Fassung-
BauO NRW 2018	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW S. 421) -in der zurzeit geltenden Fassung-
LWG NRW	Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. des Art. 1 des Gesetzes vom 08.07.2016 (GV. NRW S. 559), geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW S. 934) -in der zurzeit geltenden Fassung-
GO NRW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666 ff), geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW S. 90) -in der zurzeit geltenden Fassung-

BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung des Art. 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434) -in der zurzeit geltenden Fassung-
LNatSchG	Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz NRW) in der Fassung vom 15.11.2016 (GV.NRW S. 934) -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. 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465) -in der zurzeit geltenden Fassung-
DSchG NRW	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 15.11.2016 (GV.NRW. S. 934) -in der zurzeit geltenden Fassung-
StrWG NRW	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-
LFoG NRW	Landesforstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesforstgesetz NRW) vom 24.04.1980 (GV. NRW S. 546), geändert durch Art. 18 des Gesetzes vom 15.11.2016 (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 13. Änderung des Bebauungsplans die nachfolgenden Festsetzungen getroffen.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Fläche für Gemeinbedarf: Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Zweckbestimmung: Die Gemeinbedarfsfläche dient der Errichtung und dem Betrieb eines Alten- und/oder Pflegeheims nebst zugehöriger untergeordneter baulicher Anlagen.

Allgemein zulässig sind:

- Heimgebäude für stationäre und ambulante Unterbringung, Pflege und Behandlung
- Büros für Heimverwaltung
- Räume für gesundheitliche und medizinische Zwecke (z.B. Behandlungsräume, Krankengymnastik)

- Sozialeinrichtungen (z.B. Gemeinschaftsräume, Cafeteria)
- Stellplätze und Garagen, sofern sie dem Abstellen von Fahrzeugen der Mitarbeiter, Patienten und Besucher des Heims dienen
- Zufahrts-, Aufstell- und Bewegungsflächen für Fahrzeuge, Fuß- und Radwege.

Darüber hinaus können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Räume und einzelne Wohnungen für Betriebsleiter, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
- Nebenanlagen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Fernmeldetechnik usw. oder zur Ableitung von Abwasser dienen
- sonstige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Heims dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

3. Bauweise (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

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 bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen). Ansonsten wird eine Längenbeschränkung für Gebäude und Gebäudegruppen nicht festgelegt.

4. Nebenanlagen (gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass überdachte Kraftfahrzeug-Abstellplätze in Gestalt von Garagen / Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

4.2 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass nicht überdachte Kraftfahrzeug-Abstellplätze nur innerhalb der gekennzeichneten Nebenanlagenflächen mit der Zweckbestimmung „St“ sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Ausgenommen hiervon sind Abstellplätze für evtl. Rettungsfahrzeuge, Heimleitung und von der Stadt Mechernich zur Verfügung gestellte Stellplätze außerhalb des Geltungsbereiches.

5. Geh- und Fahrrecht (gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB)

5.1 Der in der Planzeichnung mit der Signatur „G / F“ gekennzeichnete Flächenstreifen (am östlichen Rand des Änderungsbereiches, Eigentum der Stadt Mechernich) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers / Trägers des Alten- und Pflegeheims zu belasten.

Die dort befindliche Fuß- und Radwegverbindung -vom Becherhofer Weg zum Akazienweg- und die Zuwegung vom/zum Kindergarten ist weiterhin für die öffentliche Nutzung aufrecht zu erhalten.

6. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

6.1 Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten „Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ (gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB) sind alle vorhandenen Gehölze dauerhaft zu schützen und zu erhalten.

6.2 Während der Bauphase sind alle darüber hinaus erhaltbaren Gehölze gemäß DIN 18920 in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.

6.3 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.

6.4 Zur Gewährleistung des Artenschutzes sind folgende Maßnahmen vorzunehmen:

6.4.1 Vermeidungsmaßnahmen

V1: Fällungen von Gehölzen sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes für Vögel und Fledermäuse nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. November bis 28. Februar) durchzuführen.

Die Wurzeln der Bäume sind zum Schutz von überwinternden Haselmäusen erst in deren Aktivitätszeit ab Ende April bis Ende Oktober zu entfernen.

Sollten Eingriffe außerhalb dieser Zeiträume stattfinden, so ist ein Nachweis über eine ökologische Baubegleitung zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

V2: Zur Vermeidung des Verschlechterungsverbots der lokalen Population der Haselmaus ist das Angebot der für die Haselmaus förderlichen Nahrungspflanzen durch Neupflanzungen zu erhöhen. Hierzu sind mindestens 15 Sträucher aus der folgenden Auflistung auf dem Heimgelände zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten: Hasel, Schlehe, Weißdorn, Brombeergebüsch, Faulbaum, Holunder, Vogelkirsche, Eberesche, Eibe, Geißblatt.

6.4.2 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme)

A1_{CEF}: Um die Verluste der entfallenden Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu kompensieren und die lokalen Populationen von Vögeln, Fledermäusen und

Haselmaus zu erhalten, müssen vor Fällung des Baumbestandes folgende Nisthilfen im Bereich der Erhaltungsflächen für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen angebracht und dauerhaft erhalten werden. Eine jährliche Kontrolle und ggf. Reinigung ist hierbei nötig.

Liste der Nisthilfen als artenschutzrechtliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahme:

Kastentyp:	Anzahl:
Haselmauskobel	2
Starenhöhle	3
Meisenkasten (32 x 45 mm)	2
Meisenkasten (30 x 45 mm)	3
Fledermaushöhle	4

6.5 Nicht überbaute Teilflächen der Baugrundstücke sind als gärtnerisch gestaltete Grünflächen anzulegen.

6.6 Die Durchführung der Vermeidungs-, Ausgleichs- und Grünordnungsmaßnahmen hat durch den Eigentümer/Träger des Heims – sofern nicht ohnehin vorgezogen auszuführen- spätestens innerhalb eines Jahres nach Abschluss der Baumaßnahmen zu erfolgen. Bewuchs und Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen stetig zu ersetzen.

B. Örtliche gestalterische Bauvorschriften (gemäß BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Die zulässige Dachform und Dachneigung ist den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen: Flachdach - FD.

C. Hinweise

1. Eine Baugrunduntersuchung - nach den Vorgaben der DIN EN 1997-1 / -2 (Eurocode 7) und DIN 1054 sowie DIN 4020 - wird empfohlen.

2. Bleigehalt des Bodens

Der Änderungsbereich liegt am Rand eines geogen gegebenen Bleivorkommensgebietes, dargestellt in der Karte „Bleigehalt der Böden und Halden im Raume Mechernich“ des Geologischen Landesamtes NW (1986), so dass hier noch eine (geringe) natürliche Bleibelastung im Boden zu erwarten ist. Bei der Baugrunduntersuchung sollte gleichzeitig auch der Bleigehalt des Bodens ermittelt werden. Im sich noch anschließenden Genehmigungsverfahren für das gepl. Neubauvorhaben ist dann ggf. die Untere Bodenschutzbehörde bei Anfall von bleihaltigem Bodenaushub zu beteiligen.

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 von grundstückseigenen Gartenanlagen und Freiflächen für das Mechernich-Kaller Bleierzgebiet zu beachten, siehe beigelegte Anlage.

3. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen 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.
4. 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.
5. Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2, 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.
6. Bei Bodeneingriffen auftretende archäologische 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 (GV. NRW S. 226, 716), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zurzeit geltenden Fassung, der Stadt Mechernich als Unterer Denkmalbehörde oder dem LVR - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu melden. Hingewiesen wird auf die §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und 16 (Verhalten bei Aufdeckung von Bodendenkmalen) des DSchG NW. 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.
7. Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden kann nicht ausgeschlossen werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion nach dem entsprechenden Merkblatt empfohlen. 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 (KBD) zu verständigen.
8. Das Grundstück des gepl. Neubauvorhabens (Gemarkung Kommern, Flur 25, Fl.-St. Nr. 374) ist mit Wald bestockt. Spätestens parallel zum Baugenehmigungsverfahren ist vom Grundstückseigentümer (oder einem Bevollmächtigten) eine Waldumwandlungs- und Rodungsgenehmigung beim Landesbetrieb Wald und Holz NRW, Regionalforstamt Hocheifel-Zülpicher Börde,

Römerplatz 12, 53947 Nettersheim, einzuholen. In diesem Zuge ist für den zu rodenden Wald eine walddrechtliche Ersatz(erst)aufforstungsmaßnahme (im Verhältnis 1:1) an anderer geeigneter Stelle abzustimmen und nachzuweisen.

9. Die Dacheindeckungen sollten keine oxidierenden Beläge aus großflächigen Metalldacheindeckungen aufweisen. Kupfer, Zink, Blei als äußere Dachhaut sind nur zulässig, wenn diese mit einer wetterbeständigen Beschichtung / Versiegelung versehen oder in speziellen Legierungen (z.B. Galvalume) verwandt werden, die eine Ablösung von Schwermetallen unterbinden.
10. Stellplätze sollten, sofern möglich, in wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster mit mindestens 1,0 cm breiten Fugen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) ausgeführt werden.
11. Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, Natriumdampflampen) und Lampenkoffer wird empfohlen.

Stand: August 2018

TF Entw 13. Änd BP Kommern-Süd.docx

Anlage:

Altlasten- und abfallrechtliche Hinweise und Auflagen für Baumaßnahmen innerhalb des Bleibelastungsgebietes

Das Plangebiet liegt nach der Karte "Bleigehalt der Böden und Halden im Raume Mechernich" des Geologischen Landesamtes NW aus dem Jahre 1986 in einem Bereich, in dem eine Belastung des Bodens durch das Schwermetall Blei zu erwarten ist. Bei der Durchführung der Bodenaushubarbeiten und hinsichtlich der späteren Nutzung der unbebauten Flächen des Grundstückes 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 wie möglich auf dem jeweiligen Grundstück verbleiben.
- b) Vom jeweiligen Baugrundstück zu entfernender Bodenaushub ist nach näherer Weisung der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde 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. Den Bauherren wird empfohlen die Beprobung und Untersuchung so rechtzeitig durchzuführen, dass eine Verzögerung des Baubeginns vermieden wird.
- c) Bodenaushub ist nach § 28 Abs. 1 des Kreislaufwirtschaftsgesetzes (KrWG) Abfall. Wenn dieser nicht auf dem vorgesehenen Baugrundstück verbleiben kann, ist dieser nach Möglichkeit einer wirtschaftlich sinnvollen Verwertung innerhalb der Mechernich-Kaller Bleierzzone zuzuführen (z. B. Abgabe an Nachbarn für Zwecke der Geländegestaltung usw.). Kann der im Zuge der jeweiligen Baumaßnahme anfallende Bodenaushub keiner wirtschaftlich sinnvollen Verwertung zugeführt werden, so ist er ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Verwertung des Bodenaushubs bedarf entweder der Genehmigung der Unteren Landschaftsbehörde (außerorts) oder der Unteren Bodenschutzbehörde (innerorts). Die Entsorgung des Bodenaushubs bedarf der Genehmigung der Unteren Abfallbehörde. In beiden Fällen geht somit ein schriftlicher Antrag voraus.
- d) Der Beginn der Erdaushubarbeiten ist der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde mind. 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 des Kreises in Zusammenarbeit mit den Gesundheitsbehörden Hinweise zur gesundheitlichen Vorsorge im Mechernich-Kaller Bleierzgebiet erarbeitet. Diese können je nach Bedarf übersandt werden.

Für Anfragen und zur Entgegennahme von Mitteilungen und Anzeigen stehen die Mitarbeiter der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde jederzeit zur Verfügung.