

Gemeinde Kall

Bebauungsplan Nr. 28

„Gewerbegebiet Kall III

an der L 206 Richtung Scheven“

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

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Rechtsgrundlagen

Erläuterungen zu den verwendeten Abkürzungen und Angaben über die Fundstellen der zitierten Gesetze und Vorschriften:

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I. S. 1722) -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 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1548) -in der zurzeit geltenden Fassung-
PlanzV	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509) -in der zurzeit geltenden Fassung-
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542), geändert durch Artikel 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I. S. 1474) -in der zurzeit geltenden Fassung-
BauO NW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW S. 294) -in der zurzeit geltenden Fassung-

- DSchG NW Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 11.03.1980 (GV. NRW. S. 226, 716), geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GV. NRW. S. 488) -in der zurzeit geltenden Fassung-
- AbstErl NW Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz -V-3-8804.25.1- vom 06.06.2007: Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass NW 2007) (MBI. NW S. 659)
- WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) vom 31.07.2009 (BGBl. I. S. 2585), geändert durch Art. 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I. S. 1474) -in der zurzeit geltenden Fassung-
- LWG NW Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), geändert durch Gesetz vom 05.03.2013 (GV. NRW S. 133) -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. 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW S. 496) -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. 1 des Gesetzes vom 25.03.2015 (GV. NRW S. 312) -in der zurzeit geltenden Fassung-
- FStrG Bundesfernstraßengesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I. S. 1206), geändert durch Art. 466 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I. S. 1474) -in der zurzeit geltenden Fassung-
- LNatSchG NW Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnatur-schutzgesetz NW) i.d.F. vom 15.11.2016 (GV. NRW S. 934) -in der zurzeit geltenden Fassung-
- Bezugsquelle für DIN-Normen u. VDI-Richtlinien: Beuth Verlag GmbH, 10787 Berlin (Tel.: 030/2601-0; Fax: 030/2601-1260)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen
(gemäß § 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung wird für den Geltungsbereich folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird auf den entsprechend gekennzeichneten Flächen folgende Art der baulichen Nutzung festgesetzt:
„Gewerbegebiet (GE)“ gemäß § 8 BauNVO, unter folgenden Einschränkungen:
 - 1.1.1 Gemäß § 1, Abs. 5 u. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8, Abs. 2, Nr. 1 BauNVO zulässige Art der Nutzung („Gewerbebetriebe aller Art“) als Einzelhandelsbetrieb oder sonstiger Gewerbebetrieb mit Verkaufsflächen für den Verkauf von nahversorgungs- und/oder zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß der Kaller Sortimentsliste an letzte Verbraucher nicht zulässig ist. Die als Anhang beigefügte Kaller Sortimentsliste ist Bestandteil dieser Bebauungsplan-Satzung.
Abweichend von Abs. (1) sind allgemein zulässig: Handwerks- und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung am Standort stammt und nicht der Sortimentsgruppe „Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren“ (WZ 47.2) zuzuordnen ist, und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist. Die Verkaufsfläche muss mit dem Haupt-Gewerbebetrieb in unmittelbarer räumlicher und funktionaler Verbindung stehen und diesem flächenmäßig bzw. baulich in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Die Bestimmungen des § 11, Abs. 3 BauNVO sind zu beachten.
Bei Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf von nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß der Kaller Sortimentsliste an letzte Verbraucher sind die Bestimmungen des § 11, Abs. 3 BauNVO zu beachten.
 - 1.1.2 Gemäß § 1, Abs. 5 u. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8, Abs. 2, Nr. 1 BauNVO zulässige Art der Nutzung („Gewerbebetriebe aller Art“) als Bordellbetrieb und dessen Unterarten sowie als Spielhalle und Wettbüro nicht zulässig ist.
 - 1.1.3 Gemäß § 1, Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 8, Abs. 3, Nrn. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzung („Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke“ und „Vergnügungsstätten“) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Nebenanlagen

- 2.1. Das Maß der baulichen Nutzung in den einzelnen Baugebietsteilen ist der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.
- 2.2. Die maximal zulässige Höhe für die Oberkante (OK) der Bebauung ist in Meter über Normalnull (m ü NN) festgesetzt und der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.
- 2.3 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 bis zu 4 m größere Höhe als nach der jeweiligen Nutzungsschablone 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 Umfeld abzuschirmen.

- 2.4 Auf der mit „GE °“ dargestellten Baugebiets-Teilfläche (im östlichen Baublock) darf die festgesetzte zulässige Höhe für die Oberkante (OK) der Bebauung ausnahmsweise (§ 31, Abs. 1 BauGB) für ein turmartiges Bauwerk um max. 20 Meter überschritten werden.
Voraussetzung ist, dass öffentliche Belange, insbesondere des Orts- und Landschaftsbildes, des Denkmalschutzes, der Verteidigung und des Fernmelde- und Telekommunikationswesens, dadurch nicht beeinträchtigt werden und der Vorhabenträger vor Bauantragstellung die Zustimmung der zuständigen Bauaufsichtsbehörde, der Gemeinde Kall sowie aller potentiell berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange zu der geplanten Überschreitung der Höhenfestsetzung eingeholt hat. Den Beteiligungsumfang an Behörden / Trägern öffentlicher Belange hat der Vorhabenträger im Vorfeld mit der Bauaufsichtsbehörde und der Gemeindeverwaltung abzustimmen. Falls an dem Bauteil eine hoch gelegene Schallquelle entsteht, ist diese gegenüber schutzwürdigen Bebauungen im Umfeld abzuschirmen.
- 2.5 Gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22, Abs. 4 BauNVO wird folgendes als abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude dürfen im Rahmen der landesrechtlichen Abstandsflächen-Bestimmungen an die vorderen, rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden. Ansonsten wird eine Längenbeschränkung für Gebäude und Gebäudegruppen nicht festgelegt.
- 2.6 Garagen, Carports und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten (§ 12, Abs. 6 bzw. § 14, Abs. 1 S. 3 BauNVO).
- 2.7 Jegliches Bauvorhaben auf den mit „GE*“ dargestellten Baugebiets-Teilflächen (über dem Kaller Bahntunnel) muss vom Vorhabenträger vor Einreichung zur Genehmigung mit der Deutsche Bahn AG – DB Immobilien, Kompetenzzentrum Baurecht, Deutz-Mülheimer Straße 22-24, 50679 Köln (oder ggf. deren Rechtsnachfolger) vorabgestimmt werden. Endgültige Prüfung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im konkreten Einzelfall.
Einwirkungen aller Art, die von den Bahnanlagen, dem Bahnbetrieb (inkl. Erhaltungs- und Ergänzungsbaumaßnahmen) sowie den Bahn-Telekommunikationsanlagen auf die Teilflächen erfolgen, sind entschädigungslos vom jeweiligen Eigentümer zu dulden.
(Hinweis: Der schmale Streifen Bahnfläche neben der nordöstlichen „GE*“-Teilfläche (mit einem unterirdischen Bahnsteuerungskabel) darf als Ab-/Stellplatz genutzt werden. Er muss dann jederzeit für die Dienststellen der Bahn (bzw. deren Beauftragte) zugänglich gemacht werden können.)

3. Immissionsschutz, Abstandsklassen und Betriebsarten

- 3.1. Gemäß § 1, Abs. 4 BauNVO sind in den Gewerbegebietsteilen GE „Zone III“ Anlagen-/ Betriebsarten der Abstandsklassen I und II, entsprechend den lfdn. Nrn. 1 – 22 aus der Liste unter Ziff. 3.2., sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig.

3.2. Auflistung der nicht zulässigen Betriebe

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung) ¹⁾
I	1.500	1	1.1 (1)	Kraftwerke mit Feuerungsanlagen für den Einsatz von Brennstoffen, soweit die Feuerungswärmeleistung 900 MW übersteigt (#)
		2	1.11 (1)	Anlagen zur Trockendestillation z. B. Kokereien und Gaswerke
		3	3.2 (1) a)	Integrierte Hüttenwerke, Anlagen zur Gewinnung von Roheisen und zur unmittelbaren Weiterverarbeitung zu Rohstahl in Stahlwerken, einschl. Stranggießanlagen
		4	4.4 (1)	Mineralölraffinerien (#)

Abstands- klasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
II	1.000	5	1.14 (1)	Anlagen zur Vergasung oder Verflüssigung von Kohle oder bituminösem Schiefer
		6	2.14 (2)	Anlagen zur Herstellung von Formstücken unter Verwendung von Zement oder anderen Bindemitteln durch Stampfen, Schocken, Rütteln oder Vibrieren mit einer Produktionsleistung von 1 t oder mehr je Stunde im Freien (*) (s. auch lfd. Nr. 90)
		7	3.1 (1)	Anlagen zum Rösten, Schmelzen oder Sintern von Erzen
		8	3.2 (1) b)	Anlagen zur Herstellung oder zum Erschmelzen von Roheisen oder Stahl mit einer Schmelzleistung von 2,5 Tonnen oder mehr je Stunde einschl. Stranggießen (*) (s. auch lfd. Nrn. 27 und 46)
		9	3.3 (1)	Anlagen zur Herstellung von Nichteisenrohmetallen aus Erzen, Konzentraten oder sekundären Rohstoffen einschl. Aluminiumhütten (#)
		10	3.15 (2)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Behältern aus Metall im Freien (z. B. Container) (*) (s. auch lfd. Nr. 96)
		11	3.18 (1)	Anlagen zur Herstellung oder Reparatur von Schiffskörpern oder -sektionen aus Metall im Freien (*) (s. auch lfd. Nr. 97)
		12	4.1 (1) c), p)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von schwefelhaltigen Kohlenwasserstoffen oder von Nichtmetallen, Metalloxiden oder sonstigen anorganischen Verbindungen (#)
		13	4.1 (1) g)	Anlagen zur Herstellung von metallorganischen Verbindungen durch chemische Umwandlung in industriellem Umfang (#)
		14	4.1 (1) h)	Anlagen zur fabrikmäßigen Herstellung von Chemiefasern (s. auch lfd. Nr. 50) (#)
		15	4.1 (1) l)	Anlagen zur Herstellung von Gasen wie Ammoniak, Chlor und Chlorwasserstoff, Fluor und Fluorwasserstoff, Kohlenstoff-oxiden, Schwefelverbindungen, Stickstoffoxiden, Wasserstoff, Schwefeldioxid, Phosgen (#)

16	4.1 (1) r)	Anlagen zur Herstellung von Ausgangsstoffen für Pflanzenschutzmittel und von Bioziden (#)
17	4.1 (1) s)	Anlagen zur Herstellung von Grundarzneimitteln durch chemische Umwandlung (Wirkstoffe für Arzneimittel) (#)
18	6.3 (1+2)	Anlagen zur Herstellung von Holzspanplatten, Holzfaserplatten, oder Holzfasermatten
19	7.12 (1)	Anlagen zur Beseitigung, Verwertung, Sammlung oder Lagerung von Tierkörpern oder tierischen Abfällen, ausgenommen Kleintierkrematorien (s. auch lfd. Nr. 200)
20	10.15 (1+2)	Offene Prüfstände für oder mit a) Verbrennungsmotoren mit einer Feuerungswärmeleistung ab insgesamt 300 Kilowatt, b) Gasturbinen oder Triebwerken (s. auch lfd. Nr. 101)
21	10.16 (2)	Offene Prüfstände für oder mit Luftschrauben (s. auch lfd. Nr. 101)
22	-	Anlagen zur Herstellung von Eisen- oder Stahlbaukonstruktionen im Freien (*)

3.3 Bei Ansiedlung einer geruchsemitzierenden Nutzung ist durch eine Einzelfallprüfung (ggf. gutachtlich) die Einhaltung der Immissionswerte „Geruch“ gegenüber benachbarter schutzbedürftiger Bebauung nachzuweisen.

4. Anschluss an Verkehrsflächen (gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

4.1 An der Gemeindeverbindungsstraße Kall – Scheven sowie an den Radwegfurten des Landesstraßen-parallelen Radweges sind die erforderlichen Sichtdreiecke von Aufwuchs, Bebauung und sonstigen Sichthindernissen über 0,80 m Höhe, bezogen auf die jeweilige Fahrbahnhöhe, freizustellen und dauerhaft freizuhalten.

4.2 Im Bereich der mit Signatur „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ gekennzeichneten Verkehrsflächenabschnitte dürfen keine Zugänge und Zufahrten von den angrenzenden Baugebietsflächen zur Straßenverkehrsfläche angelegt werden.

4.3 Ein-/Ausfahrten zu/von der nördlichen Gewerbegebietsteilfläche (Heidehof) zur Gemeindeverbindungsstraße Kall-Scheven sind –nur- an den in der Planzeichnung mit Signatur „Ein-/Ausfahrtsbereich“ gekennzeichneten Straßenabschnitten zulässig.

4.4 Im Übrigen ist pro Betrieb lediglich ein Ein-/Ausfahrtsbereich in einer Gesamtbreite von max. 15,0 Meter zu einem der neuen inneren Erschließungsstraßenabschnitte zulässig (nicht zur Landesstraße L206, nicht zur Gemeindeverbindungsstraße Kall-Scheven).

Ausnahmsweise kann darüber hinaus pro Betrieb eine Notzufahrt für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge in einer Breite von max. 6,0 Meter zu einem der inneren Erschließungsstraßenabschnitte zugelassen werden. Das Erfordernis hierfür ist vom Vorhabenträger gegenüber der Bauaufsichtsbehörde nachzuweisen.

4.5 Der Schutzstreifen um die Wendeanlagen am Ende der Stichstraßen ist von störenden Einbauten für evtl. Fahrzeugüberhänge freizuhalten.

5. Leitungs- und Unterhaltungsrechte (gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)

- 5.1. Entlang der Ferngasleitungen TENP Nr. 50 und TENP Nr. 450 im Doppelleitungssystem am nordöstlichen Plangebietsrand ist der im zeichnerischen Teil dargestellte (rd. 15 m breite) Schutzstreifen per Grunddienstbarkeit mit einem Leitungs- und Unterhaltungsrecht z.G. des Leitungsträgers Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (Interessenvertretung durch Open Grid Europe GmbH) abgesichert / abzusichern. Im Bereich des in der Planzeichnung mit der Signatur „L-Recht“ gekennzeichneten Leitungs- und Unterhaltungsrechtes sind die Auflagen des Leitungsträgers zu beachten. Ohne Genehmigung der Open Grid Europe GmbH sind sämtliche Arbeiten im Gesamtschutzstreifen untersagt.
- Der Gesamtschutzstreifen der Leitungen muss jederzeit zugänglich und begehbar bleiben sowie keinerlei Einschränkungen oder Behinderungen aufweisen, die sich bei der Ausübung der für die Sicherheit der Versorgung notwendigen Arbeiten, wie Überwachung, Wartung, Reparatur usw. ergeben.
- Nicht zulässig sind innerhalb des Schutzstreifens: die Errichtung von Gebäuden aller Art sowie von Mauern parallel über bzw. unmittelbar neben den Ferngasleitungen, die Einleitung aggressiver Abwässer, sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitungen gefährden oder beeinträchtigen können.
- Eine Überbauung der Ferngasleitungen mit Stellplätzen und deren Zufahrten ist grundsätzlich möglich. Das Erfordernis von Sicherheits- und Anpassungsmaßnahmen an den Leitungen ist vom Vorhabenträger anhand detaillierter Projektunterlagen mit der Open Grid Europe GmbH abzustimmen.
- Verkehrswege und Stellflächen sind unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast und der erforderlichen Leitungsüberdeckung von mindestens 1,00 m so auszulegen, dass die jeweilige Leitung im Schadensfall sowie für Wartungs- und Reparaturarbeiten zügig und ohne Behinderungen erreicht werden kann.
- Bei einer Sperrung von Fahrbahn- oder Stellflächen im Rahmen von Reparatur und Wartung der Gasversorgungsanlagen oder anderen baulichen Maßnahmen im Gesamtschutzstreifen können an die Open Grid Europe GmbH oder die ausführenden Unternehmen bzw. deren Mitarbeiter keine Schadenersatzforderungen gestellt werden.
- Niveauänderungen im Gesamtschutzstreifen sind nur nach vorheriger Absprache mit dem örtlich Beauftragten der Open Grid Europe GmbH statthaft.
- Kreuzungen der Ferngasleitungen mit Ver- und Entsorgungsleitungen sind nach Möglichkeit rechtwinklig mit einem lichten Abstand von min. 0,4 m bei Verlegung in offener Bauweise herzustellen. Hinzukommende Kabel sind in den Kreuzungsbereichen in Leerrohren zu verlegen.
- Im belasteten Flächenstreifen sind Rigolen und/ oder Versickerungsmulden zur Ableitung von Oberflächenwässern unzulässig.
- Ausnahmsweise sind nach Genehmigung des Trägers der Ferngasleitungen Kanalschächte sowie Beleuchtungsanlagen im Schutzstreifen zulässig.
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind mit einem lichten Abstand von mindestens 2,50 m zur Versorgungsanlage zulässig. Die sich aus den Abständen ergebenden Freihaltezonen sind dauerhaft begehbar und stockfrei zu halten.
- Bei den weiteren Planungen sind die Auflagen und Hinweise der „Anweisung zum Schutz von Ferngasleitungen und zugehörigen Anlagen“ der Open Grid Europe GmbH zu berücksichtigen; ferner im Bereich der Querung der „Römischen Eifel-Wasserleitung“ (siehe Ziffer I.6.1) die Belange des Denkmalschutzes.

- 5.2. Entlang der Wassertransportleitung DN 400 -nordöstlich der L 206- ist ein beidseitiger, je 2,50 m breiter Schutzstreifen mit einem Leitungs- und Unterhaltungsrecht zu Gunsten des Wasserverbands Oleftal abzusichern. Dort sind die Auflagen des Leitungsträgers zu beachten. Der belastete Flächenstreifen ist von solcher Bebauung, Bepflanzung und sonstigen Hindernissen freizuhalten, welche den Leitungsverlauf baulich oder in seiner Zugänglichkeit beeinträchtigen.

6. Festsetzungen zum Schutz des ortsfesten Bodendenkmals „Römische Wasserleitung“

- 6.1. Durch das Plangebiet verläuft die „Römische Eifel-Wasserleitung“ (Grüner Pütz – Köln), die mit Verfügung der Unteren Denkmalbehörde vom 16.05.1991 als ortsfestes Bodendenkmal in die Denkmalliste eingetragen wurde (Bodendenkmal EU Nr. 117). Das Denkmal unterliegt damit den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes. Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist der Verlauf des Bodendenkmals mit einem Schutzstreifen (von 10 m Breite) ausgewiesen.
- Im Bereich des Schutzstreifens der römischen Wasserleitung sind Bodenaufbrüche sowie das Entfernen des Denkmals und des ihn umhüllenden Bodens generell nicht zulässig. Lediglich an der Kreuzungsstelle mit der neuen Erschließungsstraße darf das Bodendenkmal, nach Einholung der denkmalrechtlichen Erlaubnis, entfernt werden. Die Erdarbeiten für die Kanalleitungen im Kreuzungsbereich der Erschließungsstraße (Schnittstelle mit der römischen Wasserleitung) sind durch eine archäologische Fachfirma gem. § 13 DSchG NW zu begleiten. Dies gilt auch für die beabsichtigte Bergung des betroffenen Segmentes der röm. Wasserleitung. In einem denkmalrechtlichen Antrag nach § 9 DSchG NW sind die Modalitäten der Bergung zu regeln.
- Bauliche Anlagen dürfen auf dem in der Planzeichnung mit „ *1 “ markierten, südwestlichen Teilabschnitt bis in eine max. Tiefe von 409,60 m ü NN errichtet werden.
- Auf dem in der Planzeichnung mit „ *2 “ markierten, nordöstlichen Teilstück darf bis in eine max. Tiefe von 409,35 m ü NN in den Boden eingegriffen werden.
- Ein weiteres Teilstück in Richtung Nordosten stellt eine von Bebauung freizuhaltende Schutzfläche dar, siehe entsprechende Signatur in der Planzeichnung.
- In Kaufverträgen über Grundstücke, in denen die römische Wasserleitung verläuft, ist auf das vorhandene, zu schützende Denkmal hinzuweisen.
- Soweit die römische Wasserleitung zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen und der Erschließungsstraße liegt, sind Hausanschlüsse für Baugrundstücke unterhalb des Bodendenkmals mittels unterirdischem Vortrieb zu verlegen. Das Denkmal darf hierbei nicht beschädigt oder entfernt werden.

7. Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

7.1. Vermeidungsmaßnahmen

7.1.1. Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen

- 7.1.1.1. Innerhalb der im Bebauungsplan zum Erhalt gekennzeichneten Fläche ist die vorhandene Vegetation zu erhalten, zu pflegen und bei Ausfällen stetig zu ersetzen. (Ausnahme: Der im Bebauungsplan ausgewiesene Leitungsschutzstreifen ist von

Gehölzen freizuhalten, welche den Leitungsverlauf baulich oder in seiner Zugänglichkeit beeinträchtigen können.)

Bei Baumaßnahmen im Umfeld zu erhaltender Gehölzbestände oder Einzelgehölze sind diese gemäß der DIN 18920 (oder analog RAS-LP4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.

7.1.1.2. Nicht überdachte Stellplätze sowie die Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen und Gebäudezuwegungen sind mit wasserdurchlässigen oder nur teilversiegelnden Materialien (z.B. breittufiges Pflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken, u.a.) herzustellen (Ausnahme: bei Entgegenstehen wasserrechtlicher Belange, z.B. zu hohem Verschmutzungsgrad der anfallenden Wässer).

7.1.1.3. Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB und DIN 18915 von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern. Die Lagerung ist auf bereits gestörten Flächen anzustreben. Oberbodenmieten sind spätestens nach sechs Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere Leguminosen) einzusäen.

7.1.2. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

7.1.2.1. Die Baufeldfreimachung ist grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also nicht in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres, durchzuführen. Abweichungen hiervon bedürfen einer vormaligen Brutvogel-Prüfung durch einen Fachgutachter und der Genehmigung durch die Untere Landschaftsbehörde.

7.1.2.2. Zum Schutz eines Brutvorkommens der Turteltaube ist ein Pufferstreifen gemäß der Textlichen Festsetzung Ziffer 7.2.4 anzulegen.

7.1.2.3. Um die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Feldlerche zu vermeiden, ist gemäß der Textlichen Festsetzung Ziffer 7.3.1 eine Maßnahmenfläche außerhalb des Plangebietes anzulegen.

7.2. Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes
(Übernahme aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan)

7.2.1. Anpflanzung von Straßenbäumen

Entlang der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes sind an den im Bebauungsplan zur Anpflanzung von Bäumen eingetragenen Stellen Laubbäume (Mindestqualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, min. 10-12 cm Stammumfang und 200 cm Höhe) aus der untenstehenden Artenliste zu pflanzen. Eine –innerhalb des Baugrundstücks bleibende- Verschiebung von Baumstandorten entlang der Straßenfront um max. 5 m ist zulässig, soweit dadurch keine im Bebauungsplan ausgewiesenen Schutzstreifen beeinträchtigt werden.

Beispielhafte Auswahl geeigneter Laubbäume:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

7.2.2. Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen entlang der L 206

Auf den im Bebauungsplan zur Anpflanzung gemäß dieser Ziffer gekennzeichneten Flächen ist auf einem 1,5 m breiten Streifen entlang der Geltungsbereichsgrenze, aber mit mind. 3 m Abstand zur Landesstraße, eine Intensivschnitthecke zu entwickeln. Es sind 3-4 Heckenpflanzen einer Art pro lfd. Meter (Mindestqualität: verpflanzte Sträucher, min. 3 Triebe und 60-100 cm Höhe) in 2 Reihen (Abstand zwischen den Reihen 50 cm) anzupflanzen. Die im Bebauungsplan dargestellten Schutzstreifen und Sichtfelder sind dabei von störender Bepflanzung (mit Gefahr für unterirdische Leitungen bzw. Sicht auf Verkehrsteilnehmer) auszusparen. Die Hecke ist durch einen jährlichen Formschnitt zu pflegen.

Die restlichen gemäß dieser Ziffer gekennzeichneten Flächen sind mit einer kräuter- und wildblumenreichen Landschaftsrasensaatmischung für trockene bis frische Standorte (RSM 7.2.2) einzusäen. Auf den Flächen sind der Einsatz von Wirtschafts- oder Mineraldüngern und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig. Die Flächen sind durch eine ein- bis zweischürige Mahd pro Jahr (frühestens ab 15. Juli eines Jahres) mit Abfuhr des Mahdgutes zu pflegen.

Beispielhafte Auswahl geeigneter Pflanzen:

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Ligustrum lodense</i>	Zwergliguster
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose

7.2.3. Anpflanzung einer mehrreihigen Hecke

Die im Bebauungsplan zur Anpflanzung gemäß dieser Ziffer gekennzeichneten Flächen sind entlang der Geltungsbereichsgrenze auf einem 5 m breiten Streifen mit einer 3-reihigen Hecke zu bepflanzen. Dazu sind Sträucher (Mindestqualität: 1-mal verpflanzte, min. 3 Triebe und 60-100 cm Höhe) in 3 Reihen zu pflanzen (Abstand zwischen den Sträuchern 1 m, zwischen den Reihen 1,5 m), wobei Sträucher der gleichen Art in Gruppen über alle Reihen zu 4-8 Individuen zusammengefasst werden. Es sind min. 5 Arten der untenstehenden Pflanzliste zu verwenden, wobei Gruppen gleicher Arten nicht unmittelbar nebeneinander gepflanzt werden dürfen.

Die innenliegenden Bereiche der Grünflächen sind flächendeckend mit einer kräuter- und wildblumenreichen Landschaftsrasensaatmischung für trockene bis frische Standorte (RSM 7.2.2) einzusäen. Auf den Flächen sind der Einsatz von Wirtschafts- oder Mineraldüngern und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig. Die Flächen sind durch eine ein- bis zweischürige Mahd pro Jahr (frühestens ab 15. Juli eines Jahres) mit Abfuhr des Mahdgutes zu pflegen.

In einem Abstand zur Hecke von max. 1,5 m sind Laubbäume (Mindestqualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzte, min. 10-12 cm Stammumfang und 200 cm Höhe) aus der untenstehenden Pflanzliste zu pflanzen. Zwischen den Anpflanzungen ist ein Abstand von 30 m einzuhalten. Die im Bebauungsplan ausgewiesenen Schutzzonen sind dabei von der Bepflanzung mit Gehölzen (Sträuchern und Bäumen) freizuhalten.

Beispielhafte Auswahl geeigneter Sträucher:

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

Beispielhafte Auswahl geeigneter Laubbäume:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

7.2.4. Puffer für die Turteltaube

Auf der im Bebauungsplan zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung ausgewiesenen Fläche sind in einem Abstand von max. 8 m zur Geltungsbereichsgrenze min. 10 Gehölze der Arten Rotbuche (*Fagus sylvatica*) (Fs), Traubeneiche (*Quercus petraea*) (Qp) und Vogelkirsche (*Prunus avium*) (Pv) anzupflanzen (Mindestqualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, min. 10-12 cm Stammumfang und 200 cm Höhe), wobei folgender Pflanzverband beachtet werden muss:

Fs Fs Fs Fs Qp Fs Fs Fs Pv Fs Fs Fs Qp (Mindestabstand zwischen den Pflanzungen 6 m).

Auf der Grünfläche sind außerdem Sträucher (Mindestqualität: Sträucher, 1-mal verpflanzt, min. 5 Triebe und 40-60 cm Höhe) aus der untenstehenden Pflanzliste in 5 Gruppen zu je 6 Individuen anzupflanzen (Abstand innerhalb der Gruppen 1,5 m, zwischen den Gruppen 5 m), wobei insgesamt min. 3 unterschiedliche Arten zu verwenden sind.

Beispielhafte Auswahl geeigneter Sträucher:

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball

7.2.5. Anpflanzung einer mehrreihigen Hecke

Die im Bebauungsplan zur Anpflanzung gemäß dieser Ziffer gekennzeichneten Flächen sind entlang der Geltungsbereichsgrenze auf einem 5 m breiten Streifen mit einer 3-reihigen Hecke zu bepflanzen. Dazu sind Sträucher (Mindestqualität: 1-mal verpflanzt, min. 3 Triebe und 60-100 cm Höhe) in 3 Reihen zu pflanzen (Abstand zwischen den Sträuchern 1 m, zwischen den Reihen 1,5 m), wobei Sträucher der gleichen Art in Gruppen zu 2 – 5 Individuen zusammengefasst werden. Es sind min. 5 Arten der untenstehenden Pflanzliste zu verwenden, wobei Gruppen gleicher Arten nicht unmittelbar nebeneinander gepflanzt werden dürfen.

Die innenliegenden Bereiche der Grünflächen sind flächendeckend mit einer kräuter- und wildblumenreichen Landschaftsrasensaatmischung für trockene bis frische Standorte (RSM 7.2.2) einzusäen. Auf den Flächen sind der Einsatz von Wirtschafts- oder Mineraldüngern und Pflanzenschutzmitteln nicht zulässig. Die Flächen sind durch eine ein- bis zweischürige Mahd pro Jahr (frühestens ab 15. Juli eines Jahres) mit Abfuhr des Mahdgutes zu pflegen.

In einem Abstand zur Hecke von max. 1,5 m sind min. 25 Laubbäume (Mindestqualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, min. 10-12 cm Stammumfang und

200 cm Höhe) aus der untenstehenden Pflanzliste zu pflanzen. Zwischen den Anpflanzungen ist ein Abstand von 30 m einzuhalten.

Die im Bepflanzungsplan ausgewiesenen Schutzzonen sind dabei von der Bepflanzung mit Gehölzen (Sträuchern und Bäumen) freizuhalten.

Beispielhafte Auswahl geeigneter Sträucher:

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide

Beispielhafte Auswahl geeigneter Laubbäume:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

7.2.6. Durchführungsbestimmungen

Die Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sind nach § 9 Abs. 1a BauGB den Eingriffen im Geltungsbereich anteilig zugeordnet. Auf öffentlichen Flächen erfolgt die Durchführung durch die Gemeinde Kall anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger im Plangebiet (§135a BauGB). Auf den Baugrundstücken hat die Durchführung der Kompensationsmaßnahmen durch den jeweiligen Vorhabenträger zu erfolgen.

Die Kompensationsmaßnahmen sind, soweit auf Privatflächen gelegen, innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der jeweiligen grundstücksbezogenen Baumaßnahme durchzuführen, spätestens in der ersten Pflanzperiode, die nach Fertigstellung der Baumaßnahme folgt, soweit auf öffentlichen Flächen gelegen, innerhalb eines Jahres nach dem Anlegen der Baustraße.

Die Maßnahme 7.2.4 muss spätestens zum Anfang der Vogelbrutzeit (01.03.), die dem Anlegen der Baustraße folgt, umgesetzt worden sein.

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.

7.3. Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes

(Übernahme aus Artenschutzprüfung bzw. Landschaftspflegerischem Begleitplan)

7.3.1. Anlage von extensiven Äckern mit Nutzungsaufgaben

Innerhalb des Flurstückes Nr. 52, Flur 18, Gemarkung Wallenthal (Eigentum Gemeinde) sowie des Flurstückes 50 und 48/6 (teilweise), Flur 18, Gemarkung Wallenthal (Eigentum Gemeinde) sind zur Kompensation extensive Äcker anzulegen. Folgende Beschränkungen sind bei der Bewirtschaftung der Äcker zu beachten:

- Anlage von Getreidefeldern mit doppeltem Saatreihenabstand (Paket 4026 + 4031+ 4034 im Anwenderhandbuch Vertragsnaturschutz)
- Anlage von Lerchenfenstern (mind. 3 Stk. / ha, mit jew. 20 m², max 10 Fenster / ha)
- Keine Mahd der Flächen innerhalb der Brutzeit der Feldlerche (April bis August)
- Im Regelfall sollen keine Düngemittel und Biozide eingesetzt werden und keine mechanische Beikrautregulierung erfolgen.

7.3.2. Maßnahme Ke2: Ökokontomaßnahme – Wiederaufforstung mit Traubeneiche und Hainbuche nach Nadelholz

Zum Ausgleich des Kompensationsdefizites von 1.209 Punkten wird eine Ökokontomaßnahme der Gemeinde Kall genutzt. Es handelt sich um eine Fläche innerhalb der Gemarkung Sistig, Flur 7, Flurstück 30 und 37, forstliche Abteilung 24 H. Die Flächengröße beläuft sich insgesamt auf 12.100 m². Für den Ausgleich wird eine Teilfläche von 403 m² benötigt. Als Maßnahmenart wird eine Wiederaufforstung mit Traubeneiche und Hainbuche nach Nadelholz umgesetzt.

7.3.3. Durchführungsbestimmungen

Die vorgenannten Maßnahmen sind den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zugeordnet. Die Durchführung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt/e durch die Gemeinde Kall als Eigentümer der Flächen. Die Maßnahmen unter Ziff. 7.3.1 müssen spätestens zum Anfang der Vogelbrutzeit (01.03.), die dem Anlegen der Baustraße folgt, umgesetzt worden sein.

II. Bauordnungsrechtliche, gestalterische Festsetzungen

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

1. Dachneigung
Es sind Dachneigungen von 0 bis 25° zulässig.
2. Werbeanlagen
Das Anbringen, Aufstellen u.s.w. betriebsfremder Werbeanlagen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
3. „Werbeverbotszone“ an der Landesstraße L206
In der „Werbeverbotszone“ gem. § 28 StrWG NW entlang der Landesstrasse L206 (Breite: 20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, s. nachrichtliche Darstellung in der Planzeichnung sowie Ziff. IV.5. dieser Festsetzungen) ist das Errichten und Aufstellen (auch temporär) von Anlagen der Außenwerbung nicht zulässig.

III. Kennzeichnungen

(gemäß § 9, Abs. 5 BauGB)

1. Bodenbelastung durch Altlasten
Nach dem Altlastenkataster des Kreises Euskirchen ragt der Altstandort „Metallhütte Kall“ (Altlasten-Nr. 5405/13) von Süden aus über die L206 hinweg noch in das Plangebiet hinein, siehe Signatur in der Planzeichnung. Der Altstandort ist geprägt durch schwermetallhaltige Aufschüttungen aus den Rückständen der ehemaligen Metallhütte. Im Rahmen von Gefährdungsabschätzungen wurden die einzelnen

Gefährdungspfade (Boden/Mensch und Boden/Grundwasser) abgearbeitet. Als Sicherungsmaßnahme ist im Altlastenkataster die großflächige Versiegelung durch Verkehrswege und Gebäude festgeschrieben. Ansonsten ist bei Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Untergrund eine ordnungsgemäße Entsorgung von anfallenden Aushubmassen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Euskirchen sicherzustellen.

2. Bleibelastung des Bodens

Der Geltungsbereich des BPlans liegt nach der Karte „Bleigehalt der Böden und Halden im Raume Mechernich“ des Geologischen Landesamtes NW in einem Bereich, in dem eine Blei-Belastung von etwa 200 - 2000 mg je kg Boden zu erwarten ist. Bei der Durchführung von Bodenaushubarbeiten und hinsichtlich der Nutzung der un bebauten Flächen des Plangebietes sind daher die entsprechenden Hinweise 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.

3. Erdbebenzone

Der Geltungsbereich 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.

IV. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

(gemäß § 9, Abs. 6 BauGB)

1. Bahnstrecke Köln - Trier

Der Verlauf der Bahnstrecke (RE12 / RE 22 / RB 24) unter dem Plangebiet hindurch in Gestalt des „Kaller Tunnels“ ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans – nachrichtlich- dargestellt. Gemäß Auskunft der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien Region West, Köln, ist die vorhandene Überdeckung des Tunnels ausreichend für eine Bebauung.

Der eingetragene schmale Streifen Bahnfläche entspricht dem Schutzstreifen eines über dem Tunnel hinweg im Boden verlegten Bahnsteuerungskabels. Er darf als Ab-/Stellplatz genutzt werden, muss dann aber jederzeit den Dienststellen der Bahn (bzw. deren Beauftragten) zur Störungsbeseitigung zugänglich gemacht werden können (DB übernimmt nicht die Wiederherstellung der Oberflächen). Es hat vorher eine Kabeleinweisung durch die DB zu erfolgen; Erarbeiten sind mittels Suchschlitze per Handschachtung auszuführen.

Der restliche Verlauf des Steuerungskabels wird gem. Abstimmung mit der Bahn in die öffentlichen Verkehrsflächen umverlegt. Dafür ist eine Plangenehmigung nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) beim Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zu beantragen (gegen Kostenübernahme; Abwicklung im Rahmen der Tiefbauplanung).

Ansonsten wird die bisherige Bahnfläche über dem Tunnelverlauf von der DB Netz AG bzw. der BEG NRW – BahnflächenEntwicklungsGesellschaft NRW mbH, Essen, für eine Überbauung freigestellt. Einwirkungen aller Art, die von den Bahnanlagen, dem Bahnbetrieb (inkl. Erhaltungs- und Ergänzungsbaumaßnahmen) sowie den Bahn-Telekommunikationsanlagen auf die Teilfläche erfolgen, sind entschädigungslos vom jeweiligen Eigentümer zu dulden. Beim Grundstücks-

Abverkauf wird der Tunnel als Scheinbestandteil des Grundstücks definiert und bleibt so im Eigentum der DB AG; Belastungen durch bestehende Kreuzungsverträge (für Leitungen) werden übertragen (als Grunddienstbarkeiten).

2. Ferngasleitungen

Der Leitungsrechtsschutzstreifen der Ferngasleitungen Nr. 50 und Nr. 450 der Trans Europa Naturgas Pipeline GmbH (TENP) im Doppelleitungssystem (parallel in einem Abstand von rd. 5 m zueinander) ist im zeichnerischen Teil am nordöstlichen Plangebietsrand –nachrichtlich- dargestellt. Der Schutzstreifen (von rd. 15 m Breite) ist durch Grunddienstbarkeiten z.G. des Leitungsträgers abgesichert / abzusichern. Im Bereich des Leitungs- und Unterhaltungsrechtes sind dessen Auflagen zu beachten (s. Festsetzung Ziffer I.5.1.).

3. Wassertransportleitung

Entlang der Landesstraße L 206 verläuft die Wassertransportleitung „Gemünd – Hirnberg“ (GGG DN400) des Wasserverband Oleftal (WVO). Leitungsverlauf und Schutzstreifen von beidseitig 2,5 m Breite sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans –nachrichtlich- eingetragen. Der Leitungsschutzstreifen ist mit einer Grunddienstbarkeit z.G. des Wasserverbands Oleftal abzusichern. Im Bereich des Leitungs- und Unterhaltungsrechtes sind dessen Auflagen zu beachten (s. Festsetzung Ziffer I.5.2.).

4. Bodendenkmalpflege

In die Planzeichnung wurde der Verlauf des ortsfesten Bodendenkmals „EU 117“ („Römische Eifel-Wasserleitung“ nach Köln) nachrichtlich übernommen. Festsetzungen zum Schutz des Bodendenkmals s. unter Ziff. I.6.1.

Südlich des Tunnelverlaufs der Bahnstrecke Köln-Trier wurden bei Begehungen römische Dachziegelfragmente und Scherben gefunden, die Hinweise auf eine römische Siedlungsstelle liefern könnten. Der Beginn der Erdarbeiten ist daher dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen. Tel. 02425/9039-0; FAX 02425/9039-199) mindestens zwei Wochen vor Durchführung anzuzeigen.

Unabhängig davon gelten die §§ 15 und 16 DSchG NW. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5. „Anbau- und Werbeverbotszone“ zur L 206

Entlang der Landesstraße L206 ist eine Freihaltezone von 20m Breite, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, mit einer Signatur nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und bei der Baugrenzziehung für die überbaubaren Grundstücksflächen eingehalten. Auch sonstige bauliche Anlagen sind hier ausgeschlossen, es sei denn, die zuständige Straßenbaubehörde, Landesbetrieb Straßenbau NRW, Reg.-Niederlassung Vile-Eifel, Euskirchen, erteilt zuvor hierzu ihre Genehmigung. Bzgl. Anlagen der Außenwerbung besteht in dieser 20m-Zone ein Ausschluss gem. § 28 StrWG NW. (Gleichgerichteter gestalterischer Ausschluss nach BauONW s. Ziff. II.3.) Die gesetzlichen Vorgaben des StrWG NW, insbesondere §§ 25 u. 28, sind zu beachten.

6. Kampfmittel

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

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion nach dem entsprechenden Merkblatt empfohlen.

7. Bodenbelastungen

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen 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.

8. Baugrunduntersuchung

Baugrunduntersuchungen nach den Vorgaben der DIN 1054 werden empfohlen.

9. Grundwasserstand

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.

10. Bergwerksfeld

Gemäß Hinweis der Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 Bergbau und Energie in NRW, Dortmund, liegt der Planungsbereich über dem auf Eisen- und Bleierz verliehenem Bergwerksfeld „Scheven“. Der Eigentümer dieses Bergwerksfeldes ist erloschen. Rechtsnachfolger ist die TUI AG, Karl-Wiechert-Allee 4 in 30625 Hannover. Nach den bei der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planungsmaßnahme kein Bergbau verzeichnet; mit bergbaulichen Einwirkungen auf das Plangebiet ist danach nicht zu rechnen.

11. Bauvorhaben mit mehr als 30 m Höhe

Sollten bauliche Anlagen –einschl. untergeordneter Gebäudeteile- eine Höhe von 30 m überschreiten, sind die Planungsunterlagen –vor Erteilung einer Baugenehmigung- durch die Baugenehmigungsbehörde dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn, zur Prüfung zuzuleiten.

12. Entlassung aus dem Dränverband

Die Grundstücke des Plangebiets sind größtenteils drainiert und Bestandteil des Wasser und Bodenverbands Wallenthal-Scheven-Dottel. Die Entlassung dieser Grundstücke und die Sicherung der weiteren Funktionsfähigkeit des übrigen Dränverbands ist mit dem Verbandsvorsteher im Zusammenhang mit der tiefbautechnischen Ausbauplanung abzustimmen.

13. Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, anfallendes, unverschmutztes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung in einem auf dem Grundstück gelegenen Regenwischenspeicher

zu sammeln (z.B. Zisterne, naturnaher Teich) und zur Grundstücksbewässerung zu nutzen. Überschüssiges Wasser ist durch einen Überlauf in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

Stand: Entwurf

Anhang:

- Kaller Sortimentsliste
- Verfahrensvermerke