

Gemeinde Kall
Bebauungsplan Nr. 28
„Gewerbegebiet Kall III
an der L 206 Richtung Scheven“

1. Änderung

(Beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Abs.1 S.2 Nr.2 BauGB)

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

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

In Ergänzung der Planzeichnung wird für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans folgendes festgesetzt:

Es gelten die bisherigen Rechtsgrundlagen, Textlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen Nachrichtlichen Übernahmen und Hinweise des Bebauungsplanes (BPlan) Nr. 28 weiter fort, soweit sie nicht durch die nachfolgenden Änderungen bzw. Ergänzungen an Rechtsgrundlagen, Festsetzungen bzw. Hinweisen außer Kraft gesetzt (gestrichen), ersetzt, geändert oder ergänzt werden. Die *abzuändernden oder zu ergänzenden Textbestandteile* sind im Folgenden wiedergegeben in *Kursiv-Schrift*. Alte, unveränderte Textteile sind nur so weit aufgeführt, wie sie zum Verständnis der Änderungen / Ergänzungen beitragen (in normaler Schriftart); im Übrigen ist der ursprüngliche textliche Teil des BPlans weiterhin gültig.

Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen werden umgestellt auf den aktuell gültigen Stand.

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

BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der *Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)*, geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 12.07.2023 (BGBl. 2023 I. Nr. 184) -in der zurzeit geltenden Fassung-

BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der <i>Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786)</i> , <i>geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I. Nr. 176)</i> -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), <i>geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)</i> -in der zurzeit geltenden Fassung-
BNatSchG	Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542), <i>geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I. S. 2240)</i> -in der zurzeit geltenden Fassung-
BauO NRW	Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der <i>Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW S. 421)</i> , <i>geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW S. 1086)</i> -in der zurzeit geltenden Fassung-
DSchG NRW	<i>Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz NRW)</i> in der <i>Fassung vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 662)</i> -in der zurzeit geltenden Fassung-
AbstErl NRW	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), <i>geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I. Nr. 176)</i> -in der zurzeit geltenden Fassung-
LWG NRW	Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz) i. d. F. der <i>Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926)</i> , <i>geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW S. 1470)</i> -in der zurzeit geltenden Fassung-
GO NRW	Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i. d. F. der <i>Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666)</i> , <i>geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW S. 490)</i> -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), <i>geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)</i> -in der zurzeit geltenden Fassung-
StrWG NRW	Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen i. d. F. der <i>Bekanntmachung vom 23.09.1995 (GV. NRW S. 1028, 1996 S. 81, 141, 216, 355, 2007 S. 327)</i> , <i>geändert durch Art. 15 des Gesetzes vom 01.02.2022 (GV. NRW S. 122)</i> -in der zurzeit geltenden Fassung-

FStrG Bundesfernstraßengesetz i. d. F. der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. I. S. 1206), *geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I. S. 88)* -in der zurzeit geltenden Fassung-

LNatSchG NW Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz NRW) in der *Fassung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568), geändert durch Gesetz vom 01.02.2022 (GV. NRW S. 139)* -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:

zu 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. (Festsetzung wird gestrichen, da obsolet geworden.)~~

zu 4. Anschluss an Verkehrsflächen

- 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.

Ferner sind Ein-/Ausfahrten zu/von dem Geltungsbereich der 1. Änderung, Teilbereich A, zur Erschließungsstraße –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.

zu 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.

Ergänzung dazu: Bei Aufschüttung des vorhandenen Geländes, und dementsprechend Verzicht auf einen Eingriff in den Boden, können auf der vorgenannten Schutzfläche ausnahmsweise auch bauliche Anlagen, z.B. Stellplätze, zugelassen werden. Ferner kann dann ausnahmsweise ein Vortreten von Gebäudeteilen / Gebäudeecken über die angrenzenden Baugrenzen in die Schutzfläche hinein zugelassen werden, und zwar bis zu 10,0 m Abstand (senkrecht gemessen) von dem überschrittenen Baugrenz-Abschnitt.

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.

zu 7. Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

7.1. Vermeidungsmaßnahmen

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.

In Ergänzung der vorstehenden Festsetzung wurde von der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen empfohlen, noch nicht in Anspruch genommene Baugebiets(teil)flächen durch Vergrämnungsmaßnahmen gegen eine Ansiedlung insbesondere der Feldlerche abzusichern, falls ein Baubeginn während der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) ansteht oder anfallen könnte.

Eine geeignete Vergrämnung besteht z.B. in der Aufstellung von im Dreieck positionierten Bauzaunelementen, die auf voller Höhe mit undurchsichtiger Folie umwickelt werden. Der Abstand der Dreiecke zueinander, sowie zu bereits vorhandenen umliegenden Vertikalstrukturen (Gebäude, Bäume, Masten etc.) soll dabei 50 m nicht überschreiten. Eine vorbeugende Aufstellung auf den noch unbebauten Teilflächen der 1. BPlan-Änderung, Teilbereich A, sollte (nach dem Stand des 1. Vorentwurfs von März 2023) bis zum 01.04.2023 erfolgen, für den Fall eines Baubeginns im Sommer 2023. Nunmehr sollten die Vergrämnungsmaßnahmen (nach aktuellem Stand, kein Baubeginn in 2023 mehr zu erwarten) bis zum 01.03.2024 auf den Teilflächen vorgenommen werden, die bis dahin noch nicht durch Baufeldfreimachung in Anspruch genommen sind. Die Aufstellung der Vergrämnungselemente ist zwei Wochen vorab der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

Stand: Entwurf zur öffentlichen Auslegung,
Jan. 2024