

Neuaufstellung Bebauungsplan

„Quirinusborn“

(Ortsteil Sistig)

Textliche Festsetzungen

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

- Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der z.Zt. geltenden Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in der z.Zt. geltenden Fassung

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GVBl. NW S. 568), in der z.Zt. geltenden Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 01.03.2000 (GVBl. NW S. 256), in der z.Zt. geltenden Fassung

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926), in der z.Zt. geltenden Fassung

Landesforstgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LFoG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.04.1980 (GVBl. NW S. 546), in der z.Zt. geltenden Fassung

- Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Höhe baulicher Anlagen

- 1.1 Für die Baugebiete im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden folgende Nutzungsarten festgesetzt:
 - 1.1.1 Geltungsbereich Allgemeine Wohngebiete (WA):
gemäß § 4 BauNVO, unter folgenden Einschränkungen:
Die gemäß § 4, Abs. 3, Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.
Gemäß § 1, Abs. 6 BauNVO werden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) Bordellbetriebe und deren Unterarten (als Unterarten der sonstigen Gewerbebetriebe nach § 4, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.
 - 1.1.2 Geltungsbereich Mischgebiete (MI):
gemäß § 6 BauNVO, unter folgenden Einschränkungen:
Die gemäß § 6, Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) sowie die nach § 6, Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.
Gemäß § 1, Abs. 5 BauNVO werden innerhalb der Mischgebiete (MI) Bordellbetriebe und deren Unterarten (als Unterarten der sonstigen Gewerbebetriebe nach § 6, Abs. 2, Nr. 4 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.
- 1.2 Gemäß § 9, Abs. 1; Nr. 6 BauGB sind auf den WA-Flächen nicht mehr als zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.
- 1.3 Das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise für die einzelnen Baugebietsteile sind der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.
- 1.4 Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20, Abs. 3 BauNVO).
- 1.5 Die Festlegung der maximalen Höhe für die Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses über Oberkante Erschließungsstraße ist der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen (Ausnahmen: bei den Gemeinbedarfsflächen keine Festsetzung). Die Bezugshöhe für das jeweilige Bauvorhaben ist die Oberkante der Erschließungsstraße (Fertigausbauhöhe gemäß Tiefbauplanung, soweit Neuausbau erfolgt, bzw. vorhandene Höhe, soweit bereits bestehende Straße),

gemessen auf der Straßenachse in der Mitte des Baugrundstücks entlang der Erschließungsstraße. Ist eine Bebauung zu zwei Straßen möglich (Eckgrundstück), wird diejenige Straße herangezogen, von der aus der Hauptzugang zum Grundstück erfolgt.

Die für das jeweilige Baugrundstück maßgebliche Höhe auf der Verkehrsflächenachse ist bei neu auszubauender Straße anhand der in der Planzeichnung auf dem Achsverlauf eingetragenen Bezugspunkte nebst zugehöriger Höhenangabe über NN gemäß Tiefbauplanung (= Fertigausbauhöhe; siehe Tabellen neben der Planzeichnung) zu ermitteln, bzw. sie ist bei bereits bestehender, nicht neu auszubauender Straße örtlich anhand des Bestands zu ermitteln (Straßenachse = in Mitte der Straßenparzelle).

Auf Grundlage der grundstücksbezogenen Erschließungsplanung bzw. der örtlichen Bestandsermittlung kann bei Bedarf eine Überschreitung der Höhe für die OKFFuV bis zu 0,30 m ausnahmsweise zugelassen werden.

- 1.6 Die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe ist der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen (Ausnahmen: Gemeinbedarfsflächen). Die Traufhöhe wird gemessen ab Oberkante Fertigfußboden des untersten Vollgeschosses bis zum Schnittpunkt der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks mit der Außenseite der Dachhaut in der Mitte der traufseitigen Gebäudewände, bei gegliederten Wänden in der Mitte des höchsten Wandteils.
- 1.7 Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten (§ 12, Abs. 6 BauNVO).

2. Vermeidungsmaßnahmen

- 2.1 Der Oberboden ist 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.
- 2.2 Vorhandene Gehölze innerhalb der ausgewiesenen Flächen für den Erhalt von Bepflanzungen sind zu erhalten, zu schützen und zu pflegen.

3. Ausgleichsmaßnahmen, Ersatzmaßnahme, Waldmantel

- 3.1 Auf den entsprechend gekennzeichneten Pflanzflächen ist pro qm mindestens ein Strauch zu pflanzen und pro 60 qm ein Laubgehölz als Hochstamm. Die einzelnen Straucharten sind in Gruppen zu 3-5 Exemplaren derselben Art zu pflanzen. Für die bereits bebauten Grundstücke Flur 12, Flurstücks-Nrn. 86 u. 87 gilt dies lediglich als Empfehlung.

- 3.2 Die Schutz-, Pflege- und Entwicklungsfläche entlang des Siefens ist mit Sträuchern des feuchten Standortes gruppenweise mit 4 bis 6 Stück je Gruppe zu bepflanzen. Die Zwischenräume sind von Gehölzaufwuchs freizuhalten und ansonsten sich selbst zu überlassen. Am Siefen entlang sind einige Bäume zu pflanzen.
- 3.3 Die gekennzeichnete Obstwiese ist zu erhalten und durch Nachpflanzungen zu ergänzen. Die Nachpflanzungen sind gemäß der Artenliste vorzunehmen, der Pflanzabstand sollte 8 m nicht unterschreiten.
- 3.4 Pro angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist jeweils mindestens ein Laubbaum (Bergahorn, Stieleiche, Rotbuche, Vogelkirsche; Mindestqualität: 3xv., aus extra weitem Stand, StU 12-14) auf der jeweiligen Bauparzelle zu pflanzen. Alternativ können folgende Gestaltungselemente angelegt werden:
- Hecke aus einheimischen Gehölzen gemäß Artenliste (20 m²),
 - Blumenwiese mit extensiver Pflege auf 30% der nicht bebauten Grundstücksfläche,
 - naturnaher Gartenteich.
- 3.5 Für Gehölzanzpflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, z.B.:

Artenliste zu Ziffer 3.1 bzw. Hecke unter Ziffer 3.4

Bäume (Hochstamm 2xv., StU 10-12):

Feldahorn (*Acer campestre*), Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher (Str. 2xv. bzw. v.Str., o.B., 60-100):

Roter Holunder (*Sambucus racemosa*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Brombeere (*Rubus fruticosus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)

Artenliste zu Ziffer 3.2

Bäume am Siefen (Heister 2xv., m.B., 150-200 oder Hochstamm 2xv., StU 10-12):

Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Bruchweide (*Salix fragilis*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)

Sträucher des feuchten Standortes (Str. 2xv. bzw. v.Str., o.B., 60-100):

Hasel (*Corylus avellana*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Ohrchenweide (*Salix aurita*)

Artenliste zu Ziffer 3.3

Obstbäume (robuste, pflegeextensive Sorten, Hochstamm, StU 8-10):

z.B. Bohnapfel, Danziger Kantapfel, Weißer Klarapfel, Schöner aus Boskoop.

- 3.6 Grünanlagen und Gärten innerhalb des Plangebietes sind auf Dauer zu pflegen und zu unterhalten. Die Ausgleichsmaßnahmen sind nach § 9, Abs. 1a BauGB den Eingriffen auf den Baugrundstücken anteilig zugeordnet.
- 3.7 Im Bereich der Krekeler Heide ist eine Fläche von 5.300 qm durch Entfichtung als Heidefläche wiederherzustellen (Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes, Teilfläche aus Gemarkung Wahlen, Flur 9, Fl.-St. Nr. 53, siehe Landschaftspflegerischer Begleitplan). Die Maßnahme ist nach § 9, Abs. 1a

BauGB den neuen öffentlichen Verkehrsflächen und noch auszugleichender Versiegelung auf dem Schulgelände anteilig zugeordnet.

- 3.8 Auf der nördlichen Spitze des Flurstücks Gemarkung Sistig, Flur 11, Nr. 68, Abt. 9E (süd-südwestlich des Plangebietes) ist – unter Berücksichtigung auch der dort verlaufenden 20kV-Elektro-Freileitung – in gemeinsamer Abstimmung zwischen der Gemeinde Kall als Eigentümerin und der Unteren Forstbehörde ein stufiger Waldmantel aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 3.9 Im Bereich der Sistig-Krekeler Heide ist für die Eingriffe durch die WA- und MI-Flächen eine zusätzliche Ausgleichsmaßnahme in einem Waldbereich durch Überführung einer Windwurffläche in einer Größe von rd. 5.800 qm (zuvor Fichtenforst; auf Fl.-St. Nr. 55, Flur 9, Gemarkung Wahlen) in naturnahen Laubwald herzurichten (Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebietes, gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan). Die Ausgleichsmaßnahme ist nach § 9, Abs. 1a BauGB den Eingriffsgrundstücken anteilig zugeordnet. Die Durchführung erfolgt durch die Gemeinde Kall anstelle der Bauherrn / Eigentümer der Neubauf Flächen im Bebauungsplan-Gebiet (§ 135a BauGB).

4. Aktive Schallschutzmaßnahme

- 4.1 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans besonders gekennzeichneten Außenwände des Feuerwehrgerätehauses sind als baulich geschlossener Gebäudekörper, ohne schallwirksame Öffnungen, zu gestalten. Dies gilt auch im Falle von Erweiterung oder Umbau des Gebäudes.

- Gestalterische Festsetzungen

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

I. Dachform und Dachneigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende Dachformen und Dachneigungen zulässig:

I.1 WA-Gebiete:

- Für Hauptgebäude:

Walmdächer und Satteldächer mit einer Dachneigung von 23 bis 45°.

Bei aneinanderliegenden Gebäuden ist dieselbe Dachneigung zu wählen. Die Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

- Für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen:

Dachneigung von 0 bis 45°.

I.2 MI-Gebiete:

- Für Hauptgebäude:

Dachneigung von 23 bis 45°.

Bei aneinanderliegenden Gebäuden ist dieselbe Dachneigung zu wählen. Die Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung haben.

- Für Garagen und untergeordnete Nebenanlagen:

Dachneigung von 0 bis 45°.

14. Weitere Regelungen und Hinweise

An der süd-südwestlichen Grenze des BPlans befindet sich jenseits des dort angrenzenden Wirtschaftsweges, außerhalb des Geltungsbereiches, Wald im Sinne des Gesetzes. Es handelt sich dabei um eine im Kern mit Nadelgehölzen, am Rand mit Laubgehölzen bestandene gemeindeeigene Waldfläche (Flur 11, Flurstück Nr. 68, Abt. 9 E).

Bezüglich dieses Waldes und eines Sicherheitsabstandes zur künftigen Bebauung hat eine Vorabstimmung mit der Forstbehörde stattgefunden. Aufgrund der auch genau dort verlaufenden 20-KV-Freileitung befinden sich in der nördlichsten Spitze (unter der Leitung) ohnehin schon nur niedrig gehaltene Sträucher und Gehölze, daran waldeinwärts anschließend vorwiegend Laubbäume. Auch im Hinblick auf die Leitung wird die Waldgrenze in gemeinsamer Abstimmung zwischen Forstbehörde und Gemeinde auf das für erforderlich erachtete Maß zurückgenommen und dafür der stufige Waldmantel (in Laubholz) weiter aufgebaut.

Als weitergehender Hinweis gemäß Landesforstgesetz ist folgendes zu beachten: Nach § 47 LFoG ist grundsätzlich im Wald oder in einem Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand außerhalb einer vor der Forstbehörde errichteten oder genehmigten und entsprechend gekennzeichneten Anlage das Anzünden oder Unterhalten eines Feuers oder die Benutzung eines Grillgerätes sowie das Lagern von leicht entzündlichen Stoffen nicht zulässig.

Das Staatliche Umweltamt Aachen weist darauf hin, daß nach den dort vorliegenden Unterlagen der Grundwasserstand im Planbereich bei weniger als 3 m unter Flur liegt. Bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garagen etc.) sollten daher bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz von hohen Grundwasserständen berücksichtigt werden. Ferner ist zu beachten, daß keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung -auch kein zeitweiliges Abpumpen- erfolgt, und daß keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

Der Geologische Dienst NRW weist auf folgendes hin:
„Im Planungsgebiet befinden sich im Untergrund verkarstungsfähige Gesteine, so dass die Gefahr von Erdfällen nicht auszuschließen ist. Daher empfiehlt es sich, den Baugrund auf Hohlräume hin untersuchen zu lassen.“
Für die Ausführungsplanungen erfolgt somit die Empfehlung einer Baugrunduntersuchung (und ggf. entsprechende Berücksichtigung), s. Kennzeichnung auf der Planzeichnung.

Aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Kall
Stand: Okt. 2005

PLANUNGS- UND ENTWICKLUNGSGEMEINSCHAFT
BECKER KÖLNER STRASSE 25 53925 KALL

My\..Quirin-neu\..BegrQuirin-neu