

# Gemeinde Blankenheim

## Bebauungsplan

### "Großflächiger Einzelhandel Blankenheim-Nord"

---

---

**„Ausweisung von Sondergebieten für den  
großflächigen Einzelhandel im Bereich des  
Gewerbegebiets Blankenheim-Nord“**

---

---

Gemeinde:	Blankenheim
Gemarkungen:	Blankenheim / Mülheim
Kreis:	Euskirchen
Regierungsbezirk:	Köln
Land:	Nordrhein-Westfalen



- **Textliche Festsetzungen**  
(Satzungstext)
- **Begründung zum Bebauungsplan**  
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

Stand: Satzungsbeschluss, November 2020

Bearbeitung:

PE Becker GmbH  
Kölner Str. 23-25  
D-53925 Kall



info@pe-becker.de • www.pe-becker.de  
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>A. Planzeichnung</b>	<b>3</b>
<b>B. Präambel</b>	<b>3</b>
<b>C. Textliche Festsetzungen (Satzungstext)</b>	<b>3</b>
I. Planungsrechtliche Festsetzungen (Bauplanungsrechtlicher Teil)	3
1. Art der baulichen Nutzung	3
1.1 Sonstige Sondergebiete“ (SO 1 bis SO 3)	3
1.2 „Sonstiges Sondergebiet SO 1d“	4
1.3 Sondergebiet „Sonderpostenmarkt“	4
1.4 Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“	4
1.5 Sortimente	4
1.6 Ergänzende Nutzungen	6
2. Maß der baulichen Nutzung	7
2.1 Maß der baulichen Nutzung	7
2.2 Bauweise	7
2.3 Nebenanlagen	7
3. Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen	7
4. Flächen für Versorgungsanlagen und Verkehrsflächen	7
5. Kompensations- und Grünordnungsmaßnahmen	7
5.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (K-int. 1)	7
5.2 Bepflanzungen an den Grundstücksgrenzen (K-int. 2)	7
5.3 Bepflanzungen innerhalb des Sondergeb. SO 3 (K-int. 3)	8
5.4 Pflanzliste Bäume und Sträucher	8
5.5 Pflanzliste Bäume und Sträucher	8
5.6 Erhalt der Baumreihe	8
II. Örtliche Bauvorschriften (Bauordnungsrechtlicher Teil)	9
1. Einfriedungen	9
2. Werbe- und Nebenanlagen entlang der B 258	9
3. Anlage von Stellplätzen an der B 258	9
<b>D. Hinweise</b>	<b>10</b>
1. Vermeidungsmaßnahmen	10
2. Immissionsschutz	11
3. Werbeanlagen	11
4. Schutzzonen (Anbauverbotszonen) entlang der B 258	11
5. Vorbelastungen	12
6. Verfahrensweise bei der Auffindung von Bodendenkmälern	12
7. Verfahrensweise bei der Auffindung von Kampfmitteln	12
8. Lagerung von kontaminiertem Bodenmaterial	12
9. Hinweis zu Baumstandorten/ Bepflanzungen	12
<b>E. Empfehlungen</b>	<b>13</b>
<b>F. Rechtsgrundlagen (siehe Planzeichnung)</b>	<b>14</b>
<b>G. Begründung (Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)</b>	<b>15</b>
1. Darlegung der Allg. Ziele und Zwecke der Planung	15
2. Lage und Umfang des Plangebietes	17
3. Planungsrechtliche Situation	19
4. Verfahrensablauf und erneute Offenlage	20
5. Derzeitige Nutzung	21
6. Art und Maß der künftigen Nutzung	22
7. Sonstige ergänzende Festsetzungen / Planungen	25
8. Erschließung des Plangebietes	26
9. Umweltbelange, Artenschutz, Alternative Planungen	26
10. Ver- und Entsorgung	29
11. Städtebauliche Situation und raumordnerische Auswirkungen	29

## B. Präambel

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:2.000 (Stand: Satzungsbeschluss 26.11.2020), der Bestandteil dieser Bebauungsplansatzung ist, eindeutig dargestellt.

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786) anzuwenden, nach der Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, die in erster Linie Endverbraucher beliefern, außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten zulässig sind.

Die in den nachfolgenden Bestimmungen enthaltenen Angaben zu den zulässigen bzw. unzulässigen Verkaufssortimenten von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher beziehen sich auf die Blankenheimer Sortimentsliste (Abbildung 19), die unter Ziffer 6 in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen wurde und somit Bestandteil dieser Satzung ist.

## C. Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan (Bestandteil der Satzung).

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (Bauplanungsrechtlicher Teil)

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### 1.1 „Sonstige Sondergebiete“ (SO 1 bis SO 3) gemäß § 11 BauNVO, unter folgenden Einschränkungen:

Im Plangebiet dieses Bebauungsplanes sind die mit „SO 1a“ bis „SO 1c“ sowie die mit „SO 2“ und „SO 3“ bezeichneten, vorhandenen Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO) zulässig:

SO 1: Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel Nahversorgung, sowie sonstiger nicht großflächiger, nicht nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“, gegliedert in:

- Im SO 1a-Gebiet sind Lebensmittel-Discounter mit max. 1.300 m<sup>2</sup> VK zulässig.
- Im SO 1b-Gebiet sind Lebensmittel-Discounter mit max. 1.100 m<sup>2</sup> VK zulässig.
- Im SO 1c-Gebiet sind Vollsortimenter mit max. 2.400 m<sup>2</sup> VK zulässig.

SO 2: Im SO 2-Gebiet sind „Sonderpostenmärkte mit max. 2.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche“ zulässig.

SO 3: Im SO 3-Gebiet sind „Bau- und Gartenmärkte mit max. 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche“ zulässig. Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig.

## **1.2 „Sonstiges Sondergebiet SO 1d“**

Im SO 1d-Gebiet (zwei Teilbereiche) ist sonstiger, nicht großflächiger, nicht nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zulässig.

## **1.3 Sondergebiet „Sonderpostenmarkt“**

In dem in der Planzeichnung festgesetzten Sondergebiet (SO 2) sind Sonderpostenmärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 2.100 m<sup>2</sup> zulässig, wobei jedes zentren- und nahversorgungsrelevante Sortiment für sich eine Verkaufsfläche von 250 m<sup>2</sup> nicht überschreiten darf.

## **1.4 Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“**

In dem in der Planzeichnung festgesetzten Sondergebiet (SO 3) sind Bau- und Gartenmärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 5.000 m<sup>2</sup> zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

## **1.5 Sortimente**

In der nachfolgenden Blankenheimer Sortimentsliste (Quelle: Abbildung 19 des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Blankenheim) werden die für das Plangebiet geltenden Begriffe zentrenrelevant und nicht zentrenrelevant mit den entsprechenden zulässigen bzw. unzulässigen Verkaufssortimenten von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher definiert:

Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Blankenheim



**Abbildung 19: Blankenheimer Sortimentsliste der nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente**

Definition nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente *)	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
<b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b> (gleichzeitig auch zentrenrelevant)			
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
<b>zentrenrelevante Sortimente</b>		<b>nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	
47.41	Computer, periphere Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche		
		aus 47.51	Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
		47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
		47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
		47.53	Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Elektrokleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte)
		47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.63	Ton- und Bildträger		
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör		
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		

Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Blankenheim



Definition nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente		Definition nicht-zentrenrelevanter Sortimente *)	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
<b>zentrenrelevante Sortimente</b>		<b>nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>	
		aus 47.76.1	Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
		47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker		
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel		
		47.79	Antiquitäten und Gebrauchsgüter
		45.32	Kraftwagenteile und -zubehör

\*) Die Definition der nicht-zentrenrelevanten Sortimente ist nicht abschließend. Nicht als nahversorgungsrelevant und/ oder zentrenrelevant aufgeführte Sortimente sind als nicht-zentrenrelevant eingestuft.

Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)

- \*) Quelle: Blankenheimer Sortimentsliste der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente, Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Blankenheim, BBE-Handelsberatung, September 2016)

## 1.6 Ergänzende Nutzungen

Als ergänzende Nutzungen zur Hauptnutzung sind in den vorgenannten Sondergebieten nicht der Verkaufsfläche zuzurechnende Technik-, Lager-, Büro- und Sozialräume sowie zugehörige Nebenanlagen (Lagerflächen, Zu- und Umfahrten, Stellplätze, Anlagen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung etc.) zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**

- 2.1** Das Maß der baulichen Nutzung in den einzelnen Baugebietsteilen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und ist der jeweiligen Nutzungs-schablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.
- 2.2** Für das Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgelegt, dass eine Bebauung in offener Bauweise mit Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig ist.

Im Einzelnen wird festgesetzt, dass für die Gebiete SO 1 und SO 2 eine Bebauung mit Gebäuden sowie sonstigen bauliche Anlagen bis zu einer Länge von max. 100 m und für das SO 3-Gebiet eine Bebauung mit Gebäuden sowie sonstigen baulichen Anlagen bis zu einer Länge von max. 150 m zulässig ist.

- 2.3** Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird folgendes festgesetzt: Im Sondergebiet SO 3 kann ausnahmsweise (§ 31 Abs. 1 BauGB) eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs.4, Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen werden, sofern dadurch keine Überschreitung der bereits bestehenden Versiegelung erfolgt.

## **3. Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen**

An den mit der Signatur „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ gekennzeichneten Grundstücksgrenzabschnitten dürfen keine Zufahrten zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen angelegt werden.

## **4. Flächen für Versorgungsanlagen und Verkehrsflächen**

Die erforderlichen Flächen für Versorgungsanlagen (wie z.B. Transformatoren-Stationen, mittelspannungsseitige Zuleitungen) sind im Bedarfsfall vom jeweiligen Eigentümer zu gestatten.

## **5. Kompensations- und Grünordnungsmaßnahmen**

- 5.1** (K-int. 1) Die in der Planzeichnung für das Sondergebiet SO 3 festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs.1 Ziff. 25a BauGB sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Dabei ist je 1 m<sup>2</sup> ein Strauch anzupflanzen. Ergänzend sind ca. alle 20 m ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum (insgesamt mind. 10 Stück) gemäß der Artenliste in den Pflanzstreifen zu integrieren, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Es sind Pflanzen der Pflanzliste (Ziffer 5.4) zu verwenden. Eine Unterschreitung der Anzahl der festgelegten Bäume ist nicht zulässig.

- 5.2** Bepflanzungen an den Grundstücksgrenzen (K-int. 2)

Innerhalb des SO 3- Gebiets sind an den Grenzen der Betriebsgrundstücke Bepflanzungen in einer Breite von mindestens 2,0 m vorzusehen. Dabei ist je 1 m<sup>2</sup> Pflanzstreifen ein Strauch der unter Ziffer 5.4 aufgeführten Arten anzupflanzen. Böschungen von über 2,0 m Höhe sind in gleicher Art zu bepflanzen. Ausnahmen hiervon gelten nur, soweit sie betriebstechnisch erforderlich sind.

5.3 Bepflanzungen innerhalb des Sondergebietes SO 3 (K-int. 3)

Innerhalb des Sondergebietes SO 3 sind auf den unversiegelten Flächen mindestens 50% Bepflanzungen nach Maßgabe der Pflanzliste (Ziffer 5.4) durchzuführen.

5.4 Pflanzliste Bäume und Sträucher:

Bäume (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14cm und 200cm Höhe)

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Betula pendula	-	Sandbirke
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Populus tremula	-	Espe
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus robur	-	Stieleiche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche (Vogelbeere)
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde
Ulmus	-	Ulme (Rüster)

Sträucher (2x verpflanzt, 60-100cm hoch, Pflanzabstand 1 Stück. pro 1 m<sup>2</sup>):

Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus spec.	-	Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	-	Stechpalme
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa canina	-	Hundsrose
Viburnum lantana	-	wolliger Schneeball

5.5 externe Kompensationsmaßnahme (K-ext. 1):

Zur Kompensation des nach Umsetzung der Planung und Durchführung der internen Ausgleichsmaßnahmen verbleibenden Kompensationsdefizits von 1.681 Biotopwertpunkten wird festgesetzt, dass im NSG Lampertstal (Gemarkung Hüngersdorf, Flur 12, Flurstück 51 (Abt. 49 D2) auf einer Fläche von 2.000 m<sup>2</sup> ein Buchenvoranbau als Umwandlungsvoranbau unter dem vorhandenen Kiefern-Reinbestandsschirm durchzuführen ist.

5.6 Die vorhandene und in der Planzeichnung dargestellte Baumreihe aus Linden im SO 2-Gebiet ist zu erhalten. (V13)



**II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW i.V.m. § 9, Abs. 4 BauGB (Bauordnungsrechtlicher Teil)**

**1. Einfriedungen**

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine maximale Höhe von 1,10 m nicht überschreiten.

**2. Werbe- und Nebenanlagen entlang der B 258**

Innerhalb der an die B 258 angrenzenden nicht überbaubaren Teilbereiche des Baugebietes sind Werbeanlagen und bauliche Anlagen jeder Art einschließlich Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1 und 2) in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO unzulässig.

**3. Anlage von Stellplätzen an der B 258**

In dem parallel zur B 258 ausgewiesenen Schutzgrünstreifen können Stellplätze im dargestellten Bereich (auf jederzeitigen, durch verkehrliche Belange der Bundesstraßen begründeten Widerruf) zugelassen werden, wenn:

- eine Blendwirkung durch abgestellte Kraftfahrzeuge etc. zur B 258 hin dadurch nachweislich nicht verursacht wird,
- die Stellplatzfläche untergliedernd, gemäß Ziffer 10, so bepflanzt wird, dass zwischen jeweils 4 bis 5 zusammenhängenden Stellplätzen eine mind. 6 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche entsteht.

## **D. Hinweise:**

### **1. Vermeidungsmaßnahmen**

- 1.1 Während der Bauphase sind alle zu erhaltenden Gehölze gemäß der DIN 18920 (oder analog RAS-LP 4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.
- 1.2 Freischnitt und Rodungsmaßnahmen im Rahmen der Baufeldfreimachung dürfen nur außerhalb der Brutperiode europäischer Brutvogelarten –im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. (Schaltjahr 29.02.) eines jeweiligen Jahres– durchgeführt werden. Außerhalb dieses Zeitraumes ist eine Sondergenehmigung der zuständigen Fachbehörde (Untere Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen) erforderlich.
- 1.3 Der Oberboden ist entsprechend des § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und der DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern. Zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach sechs Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen wahlweise sind die Bodenmieten abzudecken. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 20 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen. Die Kronentraufbereiche vorhandener Gehölze sind von Bodenandeckungen freizuhalten. Die DIN 19731 ist zu beachten.
- 1.4 Als Schutzmaßnahme für Natur, Landschaft, Boden und Gewässer gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dürfen großflächige Metalldacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei als äußere Dachhaut im Geltungsbereich des Plangebietes nur verwendet werden, wenn sie mit einer wetterbeständigen Beschichtung / Versiegelung versehen sind oder spezielle Legierungen (z.B. Galvalume) verwandt werden, die eine Ablösung von Schwermetallen unterbinden.  
  
Alternativ ist sicherzustellen, dass eventuell ausgespülte Schwermetallpartikel durch eine Vorklärung des Niederschlagswassers zurückgehalten und ordnungsgemäß entsorgt werden.
- 1.5 Neu versiegelte Flächen sind so gering wie möglich zu dimensionieren.
- 1.6 Die Bauphase ist möglichst kurz zu halten.
- 1.7 Es sind nach Möglichkeit wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
- 1.8 Unbelasteter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Aushub ist im größtmöglichen Umfang wieder einzubauen. Bei einer Verbringung auf andere Grundstücke bzw. Grundstücksteile sind etwaige weitergehende Genehmigungspflichten zu beachten.
- 1.9 Unvermeidbare Belastungen des Bodens, wie Verdichtung oder Vermischung mit Fremdstoffen, sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen wird.
- 1.10 Verhaltensregeln während des Baubetriebs (ordnungsgemäße Inspektion der Fahrzeuge, kontrollierter Umgang mit gefährlichen Stoffen; Verwendung biologisch schnell abbaubarer Hydraulikflüssigkeiten, Mitführen von Havarie-Sets für Ölunfälle) sind zu beachten.
- 1.11 Beachtung der Vorschriften zum Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen während des Baus und dem Betrieb.

- 1.12 Betankungen von Maschinen sind in Bereichen vorzunehmen, die über einen Schmutzwasseranschluss verfügen. Gemäß § 7 II Ziff. 15 (Begrenzung des Benutzungsrechts) der Entwässerungssatzung der Gemeinde Blankenheim dürfen insbesondere Emulsionen von Mineralölprodukten nicht in die öffentliche Abwasseranlage eingeleitet werden. Es ist sicherzustellen, dass bei Betankungen von Maschinen weder in den Schmutzwasserkanal noch in den Niederschlagswasserkanal mineralöhlhaltige Produkte gelangen können.
- 1.13 Keine Beeinträchtigung des Kalkmagerrasens im östlichen Bereich des SO<sub>2</sub>-Gebietes. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist während der Bauarbeiten ein Bauzaun zu errichten.
- 1.14 Bei den Baumaßnahmen anfallende Abfälle und Abwässer sind im Rahmen der regulären Entsorgungswege sachgerecht zu behandeln. Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
- 1.15 Die rechtlichen Vorgaben zum Zwecke der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie sowie der Nutzung erneuerbarer Energien sind zu beachten. Die Anlage von Photovoltaik- und oder Solaranlagen ist anzustreben. Öffentliche Förderprogramme diesbezüglich sollten möglichst in Anspruch genommen werden.

## **2. Immissionsschutz:**

Die im Ursprungsplan von 1972 für eine Tiefe von ca. 100 m östlich der Römerstraße getroffene Festsetzung von Flächen bei deren Bebauung –nach Maßgabe einer Stellungnahme des Gewerbeaufsichtsamtes– bei jedem einzelnen Bauvorhaben darüber zu entscheiden ist, ob für dort beabsichtigte Bauvorhaben besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, wird aufgehoben.

## **3. Werbeanlagen**

In Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen entlang der Bundesstraße 258 ist der § 9 FStrG zu beachten.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig.

Die Werbeeinrichtungen sind so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind. Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender, reflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Details sind im Anlagen-Genehmigungsverfahren zu regeln.

Evtl. Beleuchtungen von Werbeanlagen sind zur Bundesstraße 258 hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

## **4. Schutzzonen (Anbauverbotszonen) entlang der B 258 gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**

Es wird darauf hingewiesen, dass die entlang der Bundesstraße B258 bestehende „Anbauverbotszone“ von 20 m Breite sowie die „Anbaubeschränkungszonen“ von 40 m Breite, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße, nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurde. Die gesetzlichen Vorgaben des FStrG, insbesondere § 9, sind zu beachten.

## **5. Vorbelastungen:**

Bedingt durch die benachbarten übergeordneten Verkehrswege (Bundesstraße B51 und Bundesstraße 258) ist das Plangebiet durch Verkehrslärm vorbelastet.

Zur Information von Grundstückseigentümern und Vorhabenträgern wird daher auf mögliche Immissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen oder Spritzwasser bei Nässe) durch das auf den Bundesstraßen B 51 und B258 vorhandene Verkehrsaufkommen in die Planung aufgenommen.

## **6. Verfahrensweise bei der Auffindung von Bodendenkmälern:**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/ 9039-199, 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.

## **7. Verfahrensweise bei der Auffindung von Kampfmitteln:**

Es kann keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde/ Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion.

## **8. Lagerung von kontaminiertem Bodenmaterial**

Im Plangebiet sind nach den Angaben des Altlastenkatasters des Kreises Euskirchen (Stand: 11/2017) die folgenden Altlasten-Verdachtsflächen registriert:

### Kennziffer 5505/133:

„Ehemalige Freifläche Fa. Diehl“, Gemarkung Mülheim, Flur 12, Nr. 175 (gesicherte Umlagerung von kontaminiertem Bodenmaterial in dem an der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Lärmschutzwall)

Die Untere Bodenschutzbehörde ist bei allen Eingriffen in den Boden, die im Bereich der Fläche, für die eine nachrichtliche Eintragung 5505/133 „SBV-Diehl“ in dem hier geführten Altlastenkataster vorliegt, zu beteiligen.

### Kennziffer 5505/134:

„Ehemalige Betriebsteifläche Fa. Diehl“, Gemarkung Mülheim, Flur 12, Nr. 180 (gesicherte Umlagerung von kontaminiertem Bodenmaterial im Bereich der nordöstlichen Grundstücksfläche, im Anschluss an den vorhandenen Lärmschutzwall)

## **9. Hinweis zu Baumstandorten/ Bepflanzungen**

e-regio weist darauf hin, dass evtl. geplante Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere das Anpflanzen von Bäumen, grundsätzlich außerhalb von Leitungstrassen anzustreben sind. Weitere Informationen hierzu enthält das technische Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, aktualisiert erschienen im Februar 2013, ergänzt durch das Beiblatt zu GW 125, erschienen im März 2016.

Es gilt Präventionsmaßnahmen zu ergreifen zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen vor dynamischen und statischen Belastungen durch Baumwurzeln. Der Präventivschutz reicht von der Baumart-Auswahl bis zu sinnvollen und wirksamen technischen Schutzmaßnahmen. Zu den kritischen Baumarten zählen nach derzeitigem Kenntnisstand: Ahorn, Götterbaum, Rosskastanie, Pappel, Platane und Blauzeder.

## **E. Empfehlungen:**

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, Natriumdampflampen), insektenfreundlicher Lampenkoffer und Abschirmung des Lichts wird, sofern möglich, empfohlen.

## F. Rechtsgrundlagen

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) - in der zur Zeit der Planoffenlage geltenden Fassung (Stand: Februar 2020).

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I. S. 1057).

Wassergesetz für das Land Nordrhein- Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) i. d. F. des Artikels 1 des Gesetzes zur Änderung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.07.2019 (GV. NRW. S. 341).

Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen 2018 (Landesbauordnung – BauO NRW 2018) i. d. F. vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193).

Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 06.06.2007 (veröffentlicht 12.10.2007): Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) (MBl. NW Nr. 29).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542), geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I. S. 706).

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz- LNatSchG NRW) i.d.F. vom 15.11.2016 (GV. NRW S. 934), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW. S. 193, ber. S. 214).

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).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 11.04.2019 (GV. NRW S. 202).

-in der zum Zeitpunkt der Offenlage geltenden Fassung-

Stand: 17.02.2020