

## **Textliche Festsetzungen und Hinweise**

### **1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Sondergebiet „Gemeindezentrum“**

Das Sondergebiet dient den Aufgaben der Christlichen Gemeinde „Neues Leben e.V.“ in Blankenheim.

Allgemein zulässig sind

- Anlagen für kirchliche, soziale und kulturelle Zwecke
- eine Wohnung für Aufsichtspersonen oder Betriebsleiter
- Räume oder Wohnungen bis zu 100 qm Wohnfläche für Gäste

Ausnahmsweise können in einem der Hauptnutzung untergeordneten Umfang zugelassen werden

- ein Öffentliches Café/ Teestube
- ein Laden an Endverbraucher mit einer Verkaufsfläche von max. 50 m<sup>2</sup>, soweit es sich überwiegend um den Verkauf von örtlich hergestellten und örtlich be- oder verarbeiteten Waren handelt

#### **2. Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO**

Die im Sondergebiet festgesetzten max. Trauf- und Firsthöhen der Gebäude und baulichen Anlagen beziehen sich auf die Fußbodenoberkante Erdgeschoss (Fertigfußboden). Diese darf max. bei 504 m ü.NN liegen.

#### **3. Nebenanlagen**

Nebenanlagen mit über 25 qm Grundfläche sind im Sondergebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **4. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i.V.m. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB)**

##### **4.1 Fläche A 1 – Strauchhecken**

Die an der Nord-, West- und Ostgrenze des Baugebietes festgesetzten Randflächen sind mit Gehölzpflanzungen abzapflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Diese sind ausschließlich aus Bäumen II Ordnung gemäß Liste "B" (10 % der Pflanzenanzahl) und Sträuchern gem. Liste "C" (90 % der Pflanzenanzahl) anzulegen. Je 1 qm Fläche ist ein Strauch zu pflanzen und je 15 lfd m ein Baum, wobei die zu erhaltenden Bäume hierauf angerechnet werden können.

Die an der östlichen Grenze vorhandenen Fichten sind durch eine Pflanzung von Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Esche (*Fraxinus excelsior*) gemäß Liste „B“ zu ersetzen.

##### **4.2 Fläche A 2 - Parkplatz**

Die Stellplatzflächen sind nur mit wasserdurchlässigen (versickerungsaktiven) Materialien zu befestigen (z.B. wassergebundene Decke, hydraulische gebundene Tragschicht (HGT-Decke), Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen).

Die Stellplatzflächen sind je 6 Stellplätze mit 1 standortgerechten Einzelbaum (Laubbäume II. Ordnung) gemäß Liste „B“ oder Obstbäumen (Liste „D“ Obstbäume) als Hochstämme zu bepflanzen.

##### **4.3 Fläche A 3 – Spiel- und Sportplatzfläche**

Für die Grünlandflächen hat eine geregelte extensive Nutzung durch zweimalige Mahd unter Abtransport des Mahdgutes - 1. Schnitt nicht vor dem 20.05, 2. Schnitt nicht vor dem 01.09 und keinerlei Düngung des Standortes - zu erfolgen.

In den Randbereichen sind alle 15 lfd. m Solitär-Bäume der Arten Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*) und Esche (*Fraxinus excelsior*) gemäß Liste „B“ zu pflanzen.

##### **4.4 Straßenbegleitende Bäume**

Auf den in der Planurkunde entlang der Bahnhofstraße dargestellten Standorten sind hochstämmige Laubbäume (Berg-Ahorn, *Acer pseudoplatanus*,

Stammumfang mind. 18-20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte können - sofern dies technische Gründe im Zuge der Bauausführung bedingen - um bis zu 3,0 m verschoben werden.

#### 4.5 Erhalt der Pflanzungen

Alle Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle bei den Laubbäumen sind in den ersten 3 Jahren nach der Pflanzung zu ersetzen; bei den Gebüschern sind Ausfälle von mehr als 20 % in den ersten 3 Jahren nach der Pflanzung zu ersetzen.

#### 4.6 Pflanzlisten

##### Liste „A“ Bäume I. Ordnung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanoides
Esche	Fraxinus excelsior
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

Mindestsortierung: Heister, 150 – 175 cm hoch

##### Liste „B“ Bäume II. Ordnung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Walnussbaum	Juglans regia
Zitterpappel	Populus tremula
Vogelkirsche	Prunus avium
Traubenkirsche	Prunus padus
Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis

Mindestsortierung: Heister, 125 – 150 cm hoch

##### Liste „C“ Sträucher

Blutroter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weisdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica

Hundsrose	rosa canina
Filzrose	rosa tomentosa
Salweide	Salix caprea
Purpurweide	Salix purpurea
Holunder	Sambucus nigra
gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Mindestsortierung: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 100 – 125 cm hoch

### Liste "D" Obstbäume

#### Apfelsorten

Baumann Renette, Bittenfelder Sämling, Bohnapfel, Boskoop, Danziger Kantapfel, Goldparmäne, Grafensteiner, Jakob fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Landsberger Renette, Ontario, Winterrambur, Zuccalmaglio Renette

Mindestsortierung: Hochstämme, 8 - 10 cm Stammumfang

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **2.1 Dächer**

- Die Hauptdächer müssen eine Dachneigung von 10 - 40° aufweisen.
- Als Traufe wird die Schnittlinie zwischen Dachhaut und Fassadenebene festgesetzt.
- Die Dächer sind in grauem bis schwarzem bzw. dunkelbraunem blendungsfreiem Material zu decken. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.
- Gauben oder ähnliche Dachaufbauten dürfen in der Summe max. die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen. Der Abstand von Gauben oder ähnlichen Dachaufbauten untereinander, zu Firsten und Ortgängen muss mindestens 1,0 m betragen. Bei Ortgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut. Dachgauben im Bereich des Spitzbodens sind ausgeschlossen.
- Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in gleicher Neigung wie das Dach auszuführen und dürfen max. 10 cm über die Dachfläche vorstehen.

### **2.2 Fassadengestaltung**

- Grelle, glänzende und bunte Farben sowie Fassadenplatten sind nicht zulässig.

### **2.3 Einfriedungen**

- Straßenseitige Zäune sind nur hinter oder innerhalb der lebenden Hecken zulässig. Sie dürfen die lebende Hecke nicht überragen.

### **2.4 Freiflächen**

- Stellplätze für Abfallbehälter sind so mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

### 3. Hinweise

#### 3.1 Bodendenkmäler

Für das Gebiet ist bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt worden. Mithin können derzeit für die Abwägung keine eindeutige Aussagen zu möglichen Auswirkungen der Planung auf das archäologische Kulturgut abgegeben werden.

Unabhängig davon wird jedoch auf §§ 15 und 16 DSchG NW verwiesen, wonach beim Auftreten archäologischer Bodenfunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren ist (Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege).

#### 3.2 Kampfmittel

Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Düsseldorf) zu verständigen.

-ph- planungsgruppe hardtberg GmbH

Bonn, im Oktober 2007