

Gemeinde Blankenheim

Bebauungsplan Nr. 15 A

Rohr „Im Brühl“

Gemarkung: Rohr
Kommune: Blankenheim
Kreis: Euskirchen
Regierungsbezirk: Köln
Land: Nordrhein-Westfalen



▪ **Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen,
Hinweise und Empfehlungen**

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Stand: 06.06.2024 Vorentwurf

Bearbeitung durch:

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

Inhaltsverzeichnis

A. Rechtsgrundlagen	3
B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)	4
1. <i>Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)</i>	4
1.1 <i>Art der baulichen Nutzung</i>	4
2. <i>Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)</i>	4
2.2 <i>Höhe der baulichen Anlagen</i>	4
2.3 <i>Verbot von Kellergeschossen</i>	4
3. <i>Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 22 BauNVO)</i>	4
4. <i>Garagen, Stellplätze, Carports (§ 12 Abs. 4 und 6 BauNVO)</i>	4
5. <i>Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)</i>	4
6. <i>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)</i>	5
8. <i>Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 u. 26 BauGB)</i>	7
9. <i>Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen</i>	8
C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)	9
1. <i>Dachform, Dachneigung und Dachmaterial</i>	9
2. <i>Einfriedungen</i>	9
3. <i>Ordnungswidrigkeit</i>	9
D. Hinweise und Empfehlungen	10
E. Nachrichtliche Übernahmen	11
F. Verfahrensvermerke	12

A. Rechtsgrundlagen

Die Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans bzw. der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB (BauNVO, BauO NRW) gültigen Fassung einschließlich aller zugehörigen Verordnungen.

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG NRW) vom 25.06.1995 (GV. NW. 1995 S. 926).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 662).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542).

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der Neufassung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502).

Bezugsquelle für DIN-Normen:

Hrsg: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
(Tel.: 030/2601-0; Fax: 030/2601-1260)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung

- 1.1.1 Gemäß § 4 BauNVO wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 1.1.2 Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (=Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind damit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Maß der baulichen Nutzung

- 2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist der jeweiligen Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.1.2 Bei der Ermittlung der Geschosßflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschosse, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitzurechnen (§ 20, Abs. 3 BauNVO).

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

- 2.2.1 Maßgebend für die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.
- 2.2.2 Als maximale Höhe der Gebäude gilt bei geneigten Dachflächen der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut (Firsthöhe) bzw. bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante (Attika).

2.3 Verbot von Kellergeschossen

- 2.3.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1, 2 und 3 ist aufgrund flurnaher Grundwasserabstände der Bau von Kellergeschossen und unterirdischen Anlagen, die ins Grund- bzw. Schichtenwasser einbinden, nicht zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 22 BauNVO)

- 3.1 Es wird offene Bauweise (gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

4. Garagen, Stellplätze, Carports (§ 12 Abs. 4 und 6 BauNVO)

- 4.1 Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche inkl. deren seitlichen Verlängerung bis zu den Grundstücksgrenzen sowie zwischen der/den straßenseitigen Baugrenze(n) und der/den angrenzenden Verkehrsfläche(n) zu errichten.
- 4.2 Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen und Carports ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Zu festgesetzten Grünflächen ist ein Abstand von mind. 2,00 m einzuhalten.
- 4.3 Pro Wohneinheit ist mindestens ein oberirdischer Einstellplatz (Garagen oder Abstellflächen) für PKW vorzusehen. Die für das jeweilige Bauvorhaben notwendigen Stellplätze sind gegenüber der Gemeinde Blankenheim vollständig auf der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

- 5.1 Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Einfriedigungen, bauliche Anlagen, Böschungsmauern, Terrassen, Garageneinfahrten und allgemeine Zufahrten, Zugänge sowie Stellplätze) sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen im Bereich zwischen der/den straßenseitigen Baugrenze(n) und der/den angrenzenden Verkehrsflächen ist unzulässig.
- 5.2 Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1a und Abs. 2 BauNVO (Elektrizität, Gas, Wasser, Abwasser, fernmeldetechnische Nebenanlagen etc.) sind als Ausnahme auf den Grundstücksflächen des Baugebietes zulässig.
- 5.3 Garageneinfahrten und allgemeine Zufahrten, Zugänge, Zuwegungen sowie Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen, teilversiegelnden Materialien (z.B. breitfugiges Pflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken usw.) herzustellen, so dass die Wasserdurchlässigkeit der Beläge dauerhaft gewährleistet ist.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Randliche Eingrünung

Als randliche Eingrünung entlang der nördlichen Grenze des Baugebietes ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als geschlossener Gehölzbestand anzulegen. Je 100 m² der dargestellten Pflanzstreifen sind 50 Sträucher und ein Laubbaum im gestuften Aufbau gemäß der Pflanzliste Ziffer 6.5 zu pflanzen.

6.2 Anpflanzung auf den Grundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche 1 heimischer Laubbaum (Mindestqualität: Hochstamm, 2 x v., StU 10-12 cm) oder Obsthochstamm gemäß Artenliste der Ziffer 7.6 zu pflanzen und durch fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Sofern auf dem Grundstück eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen gemäß Ziffer 6.1 festgesetzt wurde, ist 1 Baum davon in diesen Pflanzstreifen zu integrieren. Alle weiteren Baumpflanzungen sind außerhalb der nach Ziffer 6.1 festgesetzten Fläche zu pflanzen.

6.3 Dachbegrünung

Innerhalb des Plangebietes sind sämtliche Flachdächer und flachgeneigte Dächer der Gebäude und Nebenanlagen vollständig und mindestens extensiv zu begrünen. Der Dachaufbau ist nach den anerkannten Regeln der Technik für Gründächer mit einer geeigneten Bepflanzung in Form von einer standortgerechten und klimaresilienten Gras-, Kraut, Moos- und/oder Staudenvegetation (z.B. Sedum) zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

Von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen sind Flächen die der Belichtung oder der Aufstellung notwendiger haustechnischer Aufbauten dienen, soweit sie gemäß anderen Vorschriften zulässig sind und die Dachfläche insgesamt zu mindestens 50 % begrünt wird. PV-Anlagen sind in Kombination mit einer Dachbegrünung zulässig.

6.4 Gartenflächen

Die unversiegelten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern gem. Artenliste unter Ziffer 6.5 zu gestalten und zu bepflanzen.

6.5 Artenliste für Pflanzungen (nicht abschließend)

Bäume, z.B.:

Laubbäume als Hochstämme und Heister:

(Mindestpflanzgröße bei Heistern, 2x v, m.B., 150-200 cm; bei Hochstämmen, 3x v., StU 16-18 cm, sofern keine abweichenden Qualitäten angegeben sind)

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Salix alba	Silberweide
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Aesculus hippocastanum	Roßkastanie

Sträucher, z.B.:

Mindestpflanzgröße: 2xv, o.B., Höhe 60-100 cm

Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rosa corymbifera	Heckenrose
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus racemose	Roter Holunder
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide

Obstbäume, z.B.:

Äpfel:

Rheinischer Bohnapfel
Danziger Kantapfel
Rheinischer Krummstiel
Rheinische Schaftsnase
Winterrambour
Landsberger Renette
Rote Sternrenette
Schöner aus Boskopp
Roter Bellefleur
Luxemburger Renette

Birnen:

Gute Luise
Gellerts Butterbirne
Conference
Tongern
Pastorenbirne
Clapps Liebling
Frühe aus Travoux
Triumph aus Vienne

Pflaumen:

Deutsche Hauszwetschge
Bühler Frühzwetschge
„Zimmers“ Zwetschge
Große Grüne Reneclode

Kirschen:

Rote Meckenheimer
Rote Knorpelkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Schattenmorelle
Morellenfeuer
Ludwigs Frühe

6.6 Durchführungsbestimmungen für Anpflanzungen

Die Anpflanzungen sind vom Bauherrn (bzw. bei öffentlichen Grünflächen durch die Gemeinde Blankenheim) spätestens in der Pflanzperiode nach Inanspruchnahme (durch Baufeldräumung, Erschließung) der für die Bebauung vorgesehenen Fläche durchzuführen. Die Pflanzungen sind gegen Mäuse- und Wildverbiss zu sichern. Die Pflanzungen sind den Vorgaben entsprechend zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausfälle sind stetig durch Gehölze der Artenlisten zu ersetzen.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Sicherung Uferbereiche des namenlosen Vorfluters

Auf der im zeichnerischen Teil zum Schutz und zur Pflege ausgewiesenen Fläche ist die vorhandene Ufervegetation zu erhalten und zu sichern.

7.2 Erhalt und Entwicklung eines Feuchtgebietes

Auf der im zeichnerischen Teil zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung ausgewiesenen Fläche (nordwestlicher Teil des Geltungsbereiches) ist das vorhandene Feuchtgebiet zu erhalten und zu entwickeln.

7.3 Vorgartenzonen

Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Wohnhausfront sowie deren seitliche Verlängerungen bis zu den Grundstücksgrenzen ist die Vorgartenzone.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 50% der Vorgartenzone als begrünte und bepflanzte Garten- und Grünfläche anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Schotter und Kies sind in den Vorgartenzonen allgemein ausschließlich für die Traufkante (Wandspritzschutz) mit einer maximalen Breite von 50 cm und zur Befestigung von Wegen, Stellplätzen, Garagen oder Zufahrten zulässig. Private Zuwege zu Gebäudeeingängen, Gehwege und Gartenwege sind bis zu einer Breite von 1,50 m zulässig. Zufahrten sind maximal bis zu der Breite des damit verbundenen jeweils anfahrbaren Stellplatzes oder der jeweils anfahrbaren Garage zulässig.

7.4 Retentionszisternen

Auf den Baugrundstücken der Baugebiete ist je Baugrundstück eine unterirdische Retentionszisterne, die auch zur Gartenbewässerung geeignet ist, mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5 m³ (3 m³ Rückhalte- und 2 m³ Nutzvolumen) nach Stand der Technik zu errichten, in die das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen zwischen zu speichern ist. Die Retentionszisterne muss in jedem Fall mit einem Überlauf ausgestattet sein, der an den öffentlichen Kanal angeschlossen ist. Ausnahmsweise ist die Regenrückhaltung auch innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde Blankenheim nachzuweisen.

8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 u. 26 BauGB)

8.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) sind innerhalb der jeweiligen Grundstücke nur für die Hauptanlagen, Nebenanlagen, Terrassen, Zugänge, Garagen und Stellplätze mit ihren Vorflächen zulässig. Erforderliche Hangsicherungen sind nur durch

vollständig abbaubare Erosionsschutzmatten, Pflanzen, Findlinge, Trockenmauern oder vergleichbare natürliche Materialien zulässig.

- 8.2 Die zur Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind von den Anliegern auf den privaten Grundstücken zu dulden und in die Gartengestaltung mit einbeziehen.
- 8.3 Die im Rahmen eines Straßenausbaus notwendigen Fundamente (Rückenstützen) der Straßenrandbegrenzungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.
- 8.4 Bei Ausschachtungsarbeiten im Rahmen von Baumaßnahmen ist der geringe Flurabstand des Grundwassers zu beachten. Der Grundwasserspiegel liegt zwischen 1,95 m und 2,78 m unter der Geländeoberkante. Bei tieferen Abgrabungen ist eine Wasserhaltung erforderlich.

9. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen

9.1 Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen:

- 9.1.1 Der Oberboden ist vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschleppen und auf Flächen für Vegetationsentwicklung wiederaufzubringen. Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind die Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen.
- 9.1.2 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. Unbelasteter Erdaushub sowie anfallende Bodenmassen durch Abtrag des Geländes sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- 9.1.3 Oberflächenbefestigungen (nicht überdachte Stellplätze, Zufahrten, Wege, Terrassen etc.) sind als versickerungsfähige Beläge auszuführen (z.B. offenfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen o.ä.).
- 9.1.4 Befestigte Flächen sind auf den privaten Grundstücksflächen auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- 9.1.5 Die Dacheindeckungen der Gebäude dürfen keine oxidierenden Beläge aufweisen. Metalldacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei als äußere Dachhaut dürfen nur angebracht werden, wenn sie mit einer wetterbeständigen Beschichtung/Versiegelung versehen sind oder spezielle Legierungen (z.B. Galvalume) verwandt werden, die eine Ablösung von Schwermetallen unterbinden.
- 9.1.6 Die Beleuchtung der Straßen, Gebäude, Parkplätze etc. sollen auf ein Mindestmaß reduziert werden. Dabei sind insektenfreundliche und Nachthimmel-freundliche (skyfriendly) Lampen zu verwenden, die nicht nach oben und möglichst wenig waagrecht in die Landschaft strahlen. Dabei ist die Abstrahlungsgeometrie (asymmetrisch tief) und die Lichtfarbe (korrelierte Farbtemperatur (CCT) von maximal 3000 Kelvin LED) mit Beleuchtungsstärkeregelung und mit möglichst geringem Blaulichtanteil zu verwenden. Die Betriebszeiten der Beleuchtung sollen dem Bedarf angepasst sein (z. B. durch Bewegungsmelder oder jahreszeitenangepasste und bedarfsoptimierte Beleuchtungszeiten bzw. Reduzierung der Beleuchtungsstärke zu verkehrsarmen Nachtstunden). Es gilt das Prinzip „so viel wie nötig, so wenig wie möglich“.

9.2 Vermeidungsmaßnahmen aus der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung:

- 9.2.1 Die Baufeldfreimachung (inkl. Abschleppen des Oberbodens) darf ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen – also in einem Zeitfenster vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar. Sollten die Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums stattfinden müssen, muss vorab gutachterlich nachgewiesen werden, dass sich

aktuell keine Fortpflanzungsstätten von Vögeln in dem Bereich befinden. Dies bedarf der vorherigen Abstimmung mit und der Zustimmung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde.

- 9.2.2 Bei der Anlage von Baugruben und Zufahrten, sowie bei der Lagerung von Baumaterial ist darauf zu achten, dass keine unbeabsichtigten Fallenwirkungen für Tiere entstehen können.

9.3 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen (=Hinweise):

- 9.3.1 Der ökologische Eingriff wird bis zur Entwurfsfassung berechnet und die dazugehörigen Ausgleichsmaßnahmen abgestimmt.

- 9.3.2 Durchführungsbestimmungen für die ökologische Kompensation:

Die noch abzustimmenden Ausgleichsmaßnahmen sind nach § 9, Abs.1a BauGB den Eingriffen im Plangeltungsbereich anteilig zugeordnet. Die Durchführung erfolgt durch die Gemeinde Blankenheim –bzw. von ihr Beauftragte-, spätestens in der Pflanzperiode nach der Inanspruchnahme (durch Baufeldräumung) der für die Bebauung vorgesehenen Flächen. Hierzu ist eine Abstimmung zwischen der Gemeinde Blankenheim und der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Kreises Euskirchen durchzuführen. Die Maßnahmenflächen sind auf Dauer zu pflegen bzw. nach den fachlichen Vorgaben des LBP zu bewirtschaften.

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

1. Dachform, Dachneigung und Dachmaterial

- 1.1 Die zulässigen Dachformen für die Dachflächen des Hauptbaukörpers sind der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Die zulässigen Dachneigungen betragen für Sattel-, Pult- und Walmdächer 25°-45° und für Flachdächer 0°-10°. Für untergeordnete Gebäudeteile sind auch Dachneigungen zulässig, die von den Festlegungen abweichen.
- 1.2 Die Dächer von aneinanderstoßenden Hauptgebäuden sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) gleichartig zu gestalten.
- 1.3 Sofern die Satteldächer nicht begrünt werden, sind als Dacheindeckungen nur Dachziegel oder Dachsteine im Spektrum rotbraun bis dunkelanthrazit (RAL 7005 und dunkler) in blendungsfreien Materialien zu decken.
- 1.4 Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie sind ab 2025 gem. § 42 a BauO NRW verpflichtend auf den dafür geeigneten Dachflächen zu installieren und zu betreiben. Sie dürfen jedoch den jeweiligen Dachfirst nicht überragen. Sie sind in der Farbgebung der jeweiligen Dachfläche im Rahmen der handelsüblichen Möglichkeiten anzugleichen. Sie müssen die gleiche Neigungsrichtung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen.

2. Einfriedungen

Geschlossene Einfriedungen (z.B. Mauern, Gabionen) sind unzulässig. Außerdem ist das Einfädeln von Sichtschutzstreifen in offene Zaunkonstruktionen unzulässig.

3. Ordnungswidrigkeit

Wer vorsätzlich oder fahrlässig den Geboten und Verboten dieser Satzung oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 22 oder Nr. 23 BauO NW. Auf diese Vorschriften wird verwiesen. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 86 Abs. 3 mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

D. Hinweise und Empfehlungen

1. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 0, Untergrundklasse R, gemäß der Karte der „Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen in den Erdbebenzonen der Bundesrepublik Deutschland“ (Karte zur DIN 4149:2005). Die in der DIN genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bebauung der Plangebietsflächen zu berücksichtigen.

2. Kampfmittelbeseitigung

Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden kann nicht ausgeschlossen werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion nach dem entsprechenden Merkblatt empfohlen. Bei einem evtl. Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgängern, Munition, o.ä.) während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu verständigen.

3. Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen auftretende archäologische Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß „Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz“ (Denkmalschutzgesetz – DSchG NW) vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 662), in der zurzeit geltenden Fassung, der Gemeinde Blankenheim als Unterer Denkmalbehörde oder dem LVR - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu melden. Hingewiesen wird auf die §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und 16 (Verhalten bei Aufdeckung von Bodendenkmalen) des DSchG NW. Die zur Anzeige Verpflichteten (Eigentümer/Bauherr/Leiter der Arbeiten) haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Weisung des Denkmalamtes für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4. Grundwasserstand

Der Grundwasserspiegel liegt zwischen 1,95 m und 2,78 m unter der Geländeoberkante. Bei tieferen Abgrabungen für Baumaßnahmen ist eine Wasserhaltung erforderlich. Bei Bauvorhaben sind erdberührende Bodenplatten und Bauteile gegen drückendes Wasser abzusichern. Bei geringer Tiefe ist ggf. eine Dränung des Bodens ausreichend.

5. Artenschutz

Im Plangebiet sind die Belange des Artenschutzes nach BNatSchG zu beachten. Um Vogelschlag zu vermeiden, sind bei Errichtung der Gebäude Übereckverglasungen zu

reduzieren. Zudem wird empfohlen bei großen Fensterfronten vogelfreundliches Glas zu verwenden. Es sollte ein reflektionsarmes, nicht spiegelndes Glas mit geprüfem Vogelschutzmuster verwendet werden.

6. Bodenschutz

Sollten im Zuge der Baumaßnahme vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen unverzüglich zu informieren. Liegen im Zusammenhang mit Bodeneingriffen Hinweise oder 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.

7. Baugrunduntersuchung

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020; DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Sollte bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers empfohlen.

E. Nachrichtliche Übernahmen

1. Landschaftsschutzgebiet:

Das teils innerhalb teils außerhalb des Geltungsbereichs liegende Landschaftsschutzgebiet LSG 2.2-4 „Rohrer Kalkmulde“ ist als Nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt.

Stand: Vorentwurf, Juni 2024

F. Verfahrensvermerke

Entwurf und Bearbeitung

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplans erfolgten durch die PE Becker GmbH, Kölner Straße 23-25, 53925 Kall

Blankenheim, den

.....

(Bürgermeisterin)

Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes Blankenheim Nr. 15 A Rohr „Im Brühl“ beschlossen.

Der Beschluss wurde im Amtsblatt der Gemeinde Blankenheim am ortsüblich bekannt gemacht.

Blankenheim, den

.....

(Bürgermeisterin)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die ortsübliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde durchgeführt vom bis einschließlich

Blankenheim, den

.....

(Bürgermeisterin)

Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom über die Planung unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen bis spätestens aufgefordert worden.

Blankenheim, den

.....

(Bürgermeisterin)

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplans ist durch Beschluss des Rates der Gemeinde Blankenheim vom zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen worden.

Der Beschluss sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ortsüblich bekannt gemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplans, die zugehörige Begründung und die nach Einschätzung der Gemeinde Blankenheim wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis einschl. öffentlich ausgelegt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe von Stellungnahmen bis spätestens aufgefordert worden.

Blankenheim, den

.....

(Bürgermeisterin)

Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan Blankenheim Nr. 15 A Rohr "Im Brühl" ist nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 6 u. 7 BauGB vom Rat der Gemeinde Blankenheim am gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen worden.

Blankenheim, den

.....

(Bürgermeisterin)

Ausfertigung

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Gemeinderates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Blankenheim, den

.....

(Bürgermeisterin)

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplans Blankenheim Nr. 15 A Rohr "Im Brühl" durch den Rat der Gemeinde Blankenheim sowie der Hinweis, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann, sind gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Blankenheim, den

.....

(Bürgermeisterin)