

# Gemeinde Blankenheim

## Bebauungsplan 6D Dollendorf

### „Komm II“

---

Gemarkung: Dollendorf  
Gemeinde: Blankenheim  
Kreis: Euskirchen  
Regierungsbezirk: Köln  
Land: Nordrhein-Westfalen

---



---

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

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

---

Stand: 06.06.2024      Vorentwurf

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Blankenheim:

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
C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)	10
D. Hinweise / Empfehlungen	11
E. Nachrichtliche Übernahmen	12
F. Verfahrensvermerke	13

## 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)

## **Textliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung wird für den Geltungsbereich folgendes festgesetzt:

### **B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

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

- 1.1 Gemäß § 4 BauNVO wird Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
- 1.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 Nrn. 2 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (= Tankstellen und nicht störende Gewerbebetriebe) 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 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).

##### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

- 2.2.1 Maßgebend für die maximal zulässigen Firsthöhen (FH) oder Traufhöhen (TF) 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).

#### **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 seitliche Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze sowie zwischen der/den straßenseitigen Baugrenze (von der der Hauptzugang zum Gebäude erfolgt) und der angrenzenden Verkehrsfläche zu errichten.
- 4.2 Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind im WA1 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Im WA2 sind Garagen und Carports zusätzlich inkl. deren seitliche Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze zulässig. Vor Garagen und Carports ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche 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 Je Baugrundstück ist eine untergeordnete Nebenanlage gem. § 14, Abs. 1 BauNVO bis max. 50 cbm Brutto-Rauminhalt zulässig. Diese sind außerhalb der gekennzeichneten Flächen für Anpflanzungen oder Pflanzbindungen zu errichten. Zu Straßenverkehrsflächen ist von diesen untergeordneten Nebenanlagen ein Mindestabstand von 15 m einzuhalten. Die Bestimmungen der BauONRW sind zu beachten.
- 5.2 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.
- 5.3 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.
- 5.4 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 äußeren Grenze des Geltungsbereiches ist eine Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern als geschlossener Gehölzbestand anzulegen. Je 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 1 heimischer Laubbaum (Mindestqualität: Hochstamm, 2 x v., StU 10-12 cm) oder Obsthochstamm gemäß Artenliste der Ziffer 6.5 zu pflanzen. 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 (0 – 10°) der Gebäude und Nebenanlagen vollständig und mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen, die der Belichtung oder der Aufstellung notwendiger haustechnischer Aufbauten dienen. PV-Anlagen zählen nicht dazu. 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. Bei Kräutern und Gräsern ist Regio-Saatgut zu verwenden.

#### 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 Anpflanzungen (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	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

**7.1 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.

**7.2 Retentionszisternen**

Auf den Baugrundstücken der Baugebiete ist je Baugrundstück eine unterirdische Retentionszisterne, die auch zur Gartenbewässerung geeignet ist, mit einem Fassungsvermögen von mindestens 5 m<sup>3</sup> (3 m<sup>3</sup> Rückhalte- und 2 m<sup>3</sup> 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 und Abgrabungen (Straßenböschungen) (§ 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.

## **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.
- 9.1.3 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.
- 9.1.4 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:**

- V1: Die Entfernung des Kleingebüsches am Wacholderweg 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.

- V2: Auch die Baufeldräumung darf zum Schutz von Bodenbrütern (Feldlerche, Wachtel) nur außerhalb der Vogelbrutzeit (01.März bis 30. September) erfolgen. Dabei ist das Baufeld so zu beräumen, dass es mit Brutzeitbeginn keine Deckung mehr für die Tiere bietet. Alternativ kann ab dem Winterhalbjahr eine Vergrämung erfolgen, so dass sichergestellt wird, dass zum Baubeginn keine Vögel auf der Fläche brüten. Das kann beispielsweise durch im Dreieck gestellte, mit undurchsichtiger Folie umwickelte, Bauzaunelemente erfolgen (Vertikalstrukturen).
- V3: 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.

### **9.4 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (=Hinweise):**

- **CEF1 Anlage von Extensivgrünland auf ca. 2 ha Fläche:**

Vor Beginn der Eingriffe im Plangebiet sind in Abstimmung mit der UNB Euskirchen ca. 2 ha Extensivgrünland als Ausgleichsfläche für die Feldlerche anzulegen. Auch die Wachtel profitiert von dieser Maßnahme. Eine ausreichende Entfernung des Maßnahmenstandorts zu potenziellen Stör- und Gefahrenquellen ist sicherzustellen. Es ist offenes Gelände mit weitgehend freiem Horizont, d. h. mit wenigen oder keinen Gehölzen / Vertikalstrukturen zu wählen: Abstand zu Vertikalstrukturen > 50 m (Einzelbäume), > 100 m (Hochspannungsfreileitungen), > 120 m (Feldgehölze 1-3 ha) und 160 m (geschlossene Gehölzkulisse), Hanglagen nur bei übersichtlichem oberen Teil, keine engen Talschluchten. Wegen der meist vorhandenen Ortstreue soll die Maßnahmenfläche möglichst nahe zu bestehenden Vorkommen liegen, im Regelfall nicht weiter als 2 km entfernt. Bei streifenförmiger Anlage ist auf eine Streifenbreite von > 6 m, idealerweise > 10 m zu achten. Grundsätzlich gelten die allgemeinen Vorgaben zur Herstellung und Pflege von Extensivgrünland. Die durchschnittliche Vegetationshöhe soll insbesondere bei Flächen, die zu Dichtwuchs neigen (z. B. Fettwiesen), 20 cm nicht überschreiten, eine Vegetationshöhe bis 40-50 cm ist bei lückigem Bewuchs möglich. Zwischen den Mahdterminen soll ein Zeitraum von mind. 6 Wochen liegen, um den Lerchen eine ausreichende Reproduktion zu ermöglichen. Es können in der Fläche oder angrenzend kurzrasige Streifen (bis 15 cm Vegetationshöhe) angelegt werden, da diese günstig für die Nahrungssuche am Boden sind. Die Streifen sollen von Beginn der Brutzeit an kurzrasig gehalten werden, um eine Anlage der Nester in diesen Bereichen zu vermeiden. Bei einer Beweidung ist

die Besatzdichte so zu wählen, dass der Fraß ein Muster von kurzrasigen und langrasigen Strukturen gewährleistet.

## **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 Bei aneinander liegenden Doppelhäusern ist dieselbe Dachneigung zu wählen. Die Dächer müssen auf beiden Seiten der Firstlinie die gleiche Dachneigung aufweisen.
- 1.3 Die Dächer von aneinanderstoßenden Hauptgebäuden sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) gleichartig zu gestalten.
- 1.4 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.
- 1.5 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. Äußere Gestaltung**

- 3.1 Grelle Farben oder die Verwendung von Baustoffen aus buntem Kunststoff und Fassadenplatten, die nicht schieferfarbig oder einfarbig hell sind, sind nicht zulässig. Ausnahmen können im Falle eines technischen Erfordernisses oder bei Verwendung von Sonnenkollektoren gestattet werden.

### **4. Ordnungswidrigkeit**

- 4.1 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 / 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. 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.

### 5. 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:**

An den Geltungsbereich grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Dollendorfer Kalkmulde“ an.

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 Nr. 6 D Dollendorf „Komm II“ 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 Beteiligung**

Der Entwurf des Bebauungsplans ist durch Beschluss des Rates der Gemeinde Blankenheim vom ..... zur öffentlichen Beteiligung 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. 6 D Dollendorf „Komm II“ 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. 6 D Dollendorf „Komm II“ 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)