

Gemeinde Blankenheim

8. Änderung u. Erweiterung Bebauungsplan 6A

„Dollendorf“

(Beschleunigtes Verfahren
gem. §13a Baugesetzbuch)

Textliche Festsetzungen und Hinweise

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

In Ergänzung der Planzeichnung zur 8. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans (BPlan) 6A werden die nachfolgenden Festsetzungen und Hinweise getroffen. Dabei gelten die noch anzuwendenden bisherigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans, einschließlich deren bisheriger Änderungen und Ergänzungen, weiter, soweit sie nicht für den Geltungsbereich der 8. Änderung und Erweiterung durch neue Festsetzungen oder Hinweise ersetzt, geändert, ergänzt oder gestrichen werden.

Neue, geänderte, ergänzte oder gestrichene Textteile sind nachfolgend in *Kursiv-Schrift* dargestellt.

Rechtsgrundlagen der 8. Änderung und Erweiterung

Erläuterungen zu den verwendeten Abkürzungen und Angaben über die Fundstellen der zitierten Gesetze und Vorschriften:

1. *Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. I Nr. 394) –in der zur Zeit geltenden Fassung-*
2. *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176) -in der zur Zeit geltenden Fassung-*
3. *Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802) -in der zur Zeit geltenden Fassung-*
4. *Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GVBl. S. 421), geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GVBl. S. 1172) -in der zur Zeit geltenden Fassung-*

5. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung des Art. 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I. S. 2240) -in der zur Zeit geltenden Fassung-
6. Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) vom 21.07.2000 (GVBl. S. 568), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 05.03.2024 (GVBl. S. 156) -in der zur Zeit geltenden Fassung-
7. Bezugsquelle für DIN-Normen u. VDI-Richtlinien: Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin (Tel.: 030/2601-0; Fax: 030/2601-1260)

Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

- 1.1 Gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO wird als Nutzungsart „Dorfgebiet“ (MD) festgesetzt, unter folgenden Einschränkungen:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende Nutzungen nach § 5 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Tankstellen.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird die Ausnahme unter § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans und ist damit unzulässig.

- 1.2 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung in dem hinzukommenden Baugebiets-
teil ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu ent-
nehmen.

Bei der Ermittlung der Geschoßflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufent-
haltsräumen außerhalb der Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden
Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20,
Abs. 3 BauNVO).

- 1.3 Es wird offene Bauweise (gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO) mit Zulässigkeit nur von
Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

- 1.4 Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen, sind gemäß § 14 Abs. 2
BauNVO als Ausnahme zulässig.

- 1.5 Für den Erweiterungsbereich gestrichen werden die Festsetzungen Nrn. 4.10 und
4.11 des Ursprungs-Bebauungsplans:

~~4.10 Die Wohnhausgrundrisse sind rechtwinklig zu gestalten.~~

~~4.11 Eine der Verkehrsfläche zugewandte Hauswand muß parallel zu der Bau-
grenze ausgeführt werden, die der Verkehrsfläche zugewandt ist, über die das
Grundstück erschlossen wird.~~

2. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

- 2.1 Zum Schutz von Brutvögeln sind im Kontext des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG Ro-
dungsarbeiten und Baumfällungen generell auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis
zum 28. Februar zu beschränken. Die Maßnahme leitet sich aus den potenziellen
Brutvorkommen von ubiquitären Vogelarten (sog. „Allerweltsarten“) im Plangebiet
ab. Dem Verbot der Tötung unterliegen alle europäischen Vogelarten. Auszu-

schließen sind solche Verbotstatbestände nur, wenn diese Arbeiten außerhalb der Brutzeit erfolgen.

- 2.2 Vor den Rodungsarbeiten müssen betroffene Bäume auf Höhlen untersucht werden. Bruthöhlen müssen vor Entfernung des Baumes durch entsprechende Nisthilfen und Fledermauskästen (je 1/Höhle) ersetzt werden. Bei Auffinden von potenziellen Kleinspecht-Höhlen ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. In diesem Fall können noch weitere Maßnahmen erforderlich werden.
- 2.3 Zum potenziellen Schutz von Brutvögeln sind Abbrucharbeiten im Zeitraum vom 01. November eines Jahres bis zum 28./29. Februar des Folgejahres durchzuführen. Die Maßnahme leitet sich aus den potenziellen Brutvorkommen auch von ubiquitären Vogelarten (sog. Allerweltsarten) ab. Dem Verbot der Tötung unterliegen alle europäischen Vogelarten. Auszuschließen sind solche Verbotstatbestände nur, wenn diese Arbeiten außerhalb der Brutzeit erfolgen.
- 2.4 Vor Abbrucharbeiten sind die betroffenen Gebäudeteile auf nutzbare Höhle und Nischen zu kontrollieren. Wegfallende potenzielle Brutplätze sind durch entsprechende Nisthilfen und Fledermauskästen (je 1/Höhle) in der näheren Umgebung zu ersetzen.
- 2.5 Sollten die Abbrucharbeiten außerhalb des oben angegebenen Zeitraumes stattfinden, so sind vor Beginn der geplanten Abbrucharbeiten (innerhalb der letzten sechs Wochen vor Beginn der Maßnahme) die betreffenden Gebäudeteile auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Arten durch einen Fachgutachter zu untersuchen.
- 2.6 Bauarbeiten sind auf einen möglichst kurzen Zeitraum einzugrenzen. Nach Möglichkeit sollten lärmintensive Arbeiten außerhalb des Hauptbrutzeitraumes erfolgen.
- 2.7 Staubemissionen, bspw. von Baggerarbeiten, sind nach Möglichkeit zu vermeiden.
- 2.8 Abstellflächen für Material, Baumaschinen und Elemente der Baustelleneinrichtung sind auf Flächen zu begrenzen, die bereits im Bestand versiegelt oder anderweitig vorbelastet sind.
- 2.9 Zur Vermeidung von Vogelschlag sind bei großflächigen Verglasungen oder Verglasungen über Eck entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen. Wirksame Lösungen sind beliebige Muster oder Aufkleber, die die Glasscheiben für Vögel sichtbar machen. Damit sie auch bei Spiegelsituationen erkannt werden, müssen sie unbedingt außen an der Scheibe angebracht werden. Grundsätzlich sollten diese für einen vollständigen Schutz etwa 25 Prozent der Scheibe abdecken, bei Verwendung besonders geeigneter Muster reduziert sich die zu beklebende Fläche jedoch deutlich bis auf wenige Prozent. Gut bewährt haben sich senkrechte Streifen oder Punktmuster.

3. Eingrünung, Erhalt und Ergänzung

- 3.1 Am südlichen Rand des Geltungsbereichs ist auf einem 3 m breiten Bepflanzungsstreifen der vorhandene Bestand an Laubgehölzen zu erhalten und zu ergänzen. Dazu sind bestehende Lücken mit Gehölzen gemäß nachfolgender Artenliste zu bepflanzen, so dass eine aufgelockerte Außeneingrünung aus Einzelbäumen und Sträuchern entsteht.

Bäume (als Hochstamm): alle 20 m² ein Baum, z.B.

- Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Sand-Birke (*Betula pendula*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Zitterpappel/Espe (*Populus tremula*)
- Vogel-Kirsche (*Prunus avium*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)

Pflanzqualität/Mindestpflanzgröße:
3xv, StU 10-12 cm, 200 cm Stammhöhe

Sträucher: pro m² eine Pflanze, z.B.

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigrifflicher Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)

Pflanzqualität/Mindestpflanzgröße:

2xv, o.B., Höhe 60 – 100 cm

Die Durchführung der Pflanzmaßnahme hat durch den/die Grundstückseigentümer innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der grundstücksbezogenen Baumaßnahmen zu erfolgen; die Bepflanzung ist auf Dauer zu unterhalten.

Gestalterische Festsetzungen

(gemäß § 9, Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89, Abs. 2 BauO NRW)

- Bisher bestehende Festsetzungen: siehe in den Planunterlagen zum bestehenden BPlan -

Ergänzende Hinweise

1. Der Geltungsbereich befindet sich in der Erdbebenzone 0, Untergrundklasse R, gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).“ Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bebauung des Plangebietes –unter Berücksichtigung der Bedeutungskategorie des Bauwerks- zu beachten.
2. Bei Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten (insbes. mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Für die Erkundung und Untersuchung des Baugrunds sowie Entwurf und Bemessung geotechnischer Bauwerke sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN EN 1997-1 u. -2, DIN 1054, DIN 4020, u.a.) anzuwenden.
Bei Erkenntnissen über Bodenbelastungen o.ä. sind vor / im Genehmigungsverfahren für bauliche Anlagen geeignete Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen zu treffen.
3. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG) NRW der Gemeinde Blankenheim als Unterer Denkmalbehörde oder dem LVR - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, unverzüglich zu melden. Die §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und 16 (Verhalten bei Aufdeckung von Bodendenkmalen) des DSchG NRW sind zu beachten. Die zur Anzeige Verpflichteten (Eigentümer/Bauherr/Leiter der Arbeiten) haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4. *Bei evtl. Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgängern, Munition, o.ä.) während der späteren Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.
Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion nach dem entsprechenden Merkblatt empfohlen.*
5. *Sollten im Zuge der Baumaßnahmen vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen unverzüglich zu informieren.
Liegen im Zusammenhang mit Bodeneingriffen Hinweise und 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.*
6. *Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. Der Oberboden ist vor Beginn der Erdarbeiten 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.*
7. *Während der Bauphase sind alle zu erhaltenden Gehölze gemäß der DIN 18920 (oder analog RAS-LG 4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.*
8. *Nach Möglichkeit sollten vogel- und fledermausfreundliche Elemente im Zuge der Umsetzung vorgesehen werden. Beispielsweise könnten künstliche Bruthöhlen oder Fledermausquartiere an Neubauten oder Fledermauskästen und Nistkästen an Bäumen (Neuanpflanzungen und Bestandsbäumen) integriert werden.
Des Weiteren wird empfohlen, durch geeignete Begrünungsmaßnahmen Lebensräume und Nahrungshabitate für Insekten und somit auch für Vögel und Fledermäuse zu schaffen. Hierunter fallen beispielsweise die Anpflanzung von Insekten- und Vogelnährgehölzen, die Anlage von blütenreichen Staudenbeeten und/oder extensiv gepflegten Wildblumenwiesen oder Dachbegrünungen.*

Stand:
Satzungsbeschluss