Gemeinde Blankenheim

Bebauungsplan Nr. 15 A

Rohr „Im Brühl"

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

bürgermeisterin gemeinde blankenheim

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

  (Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Stand: Juni 2026 Endfassung

Bearbeitung durch:

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

PE BECKER GmbH
PLANUNG + ENTWICKLUNG
Zukunft ist planbar!

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

24-611

Inhaltsverzeichnis

A. Rechtsgrundlagen 3

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB) 4

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 4
   1.1 Art der baulichen Nutzung 4
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16-21 BauNVO) 4
   2.2 Höhe der baulichen Anlagen 4
   2.3 Verbot von Kellergeschossen 4
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, §§ 22 BauNVO) 4
4. Garagen, Stellplätze, Carports (§ 12 Abs. 4 und 6 BauNVO) 4
5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO) 5
6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) 5
7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 7
8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 u. 26 BauGB) 8
9. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen 8

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW) 10

1. Dachform, Dachneigung und Dachmaterial 10
2. Einfriedungen 11

D. Hinweise und Empfehlungen 11

E. Nachrichtliche Übernahmen 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) – vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) – in der Fassung vom 03. August 2018 (GV. NRW. S. 421).

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

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) – in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585).

Landeswassergesetz NRW (LWG NRW) – in der Fassung vom 25. Juni 2023 (GV. NRW. S. 348).

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

Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV) – vom 16. Februar 2005 (BGBl. I S. 258, 896).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542).

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

Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) vom 13.04.2022 (GV. NRW S. 662).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) – in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1386).

Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV) – vom 19. August 2021 (BGBl. I S. 3712).

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 Geschoßflächenzahl (GFZ) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb der Vollgeschosse, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume 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 (Mindestqualität: 2x verpflanzt, o.B., Höhe 60-100 cm) und ein Laubbaum (Mindestqualität: Hochstamm, 2x verpflanzt, m.B., 150-200 cm) im gestuften Aufbau gemäß der Pflanzliste Ziffer 6.6 zu pflanzen.

6.2 Pflanzung von drei Schwarzerlen

Im Bereich der feuchten Grünlandbrache sind 3 Schwarzerlen als Hochstamm zu pflanzen (siehe Festsetzung in Planzeichnung). Die Pflanzen sollen folgende Pflanzqualität erfüllen: 16-18 cm StU, min. 2 x verpflanzt. Die Pflanzung ist nach Abschluss der Erschließungsarbeiten durchzuführen.

6.3 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 6.6 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.

6.4 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.

6.5 Gartenflächen

Die unversiegelten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern gem. Artenliste unter Ziffer 6.6 zu gestalten und zu bepflanzen.

6.6 Artenliste für Pflanzungen (nicht abschließend)

Es sind einheimische, insektenfreundliche und hitzetolerante Pflanzen zu verwenden.

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)

Fraxinus excelsior	Esche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Salix alba	Silberweide
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Aesculus ihippocastanum	Roßkastanie
Ulmus glabra	Bergulme
Malus sylvestris	Wildapfel

Sträucher, z.B.:

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

Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger 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, Hochstämme, z.B.:

Äpfel:	**Birnen:**
Rheinischer Bohnapfel	Gute Luise
Danziger Kantapfel	Gellerts Butterbirne
Rheinischer Krummstiel	Conference
Rheinische Schaftsnase	Tongern
Winterrambour	Pastorenbirne

Landsberger Renette
Rote Sternrenette
Schöner aus Boskopp
Roter Bellefleur
Luxemburger Renette
Gute Graue
Baumanns Renette
Prinzenapfel
Bäumchesapfel
Doppelte Luxemburger Renette
Clapps Liebling
Frühe aus Travoux
Triumph aus Vienne
Köstliche von Charneux

Pflaumen:
Deutsche Hauszwetschge
Bühler Frühzwetschge
„Zimmers" Zwetschge
Große Grüne Reneclode
Hauszwetschge

Kirschen:
Rote Meckenheimer
Rote Knorpelkirsche
Große Schwarze Knorpelkirsche
Schattenmorelle
Morellenfeuer
Ludwigs Frühe

6.7 Durchführungsbestimmungen für Anpflanzungen

Die Anpflanzungen sind durch den jeweiligen Bauherrn, Grundstückseigentümer oder Nutzungsberechtigten spätestens in der Pflanzperiode nach Inanspruchnahme der für die Bebauung vorgesehenen Fläche (z. B. durch Baufeldräumung oder Erschließung) durchzuführen.

Die Durchführung umfasst die vollständige Ausführung der Gehölzpflanzungen und Einsaaten gemäß den Vorgaben zur Pflanzqualität und Pflanzweise. Die Pflanzungen sind gegen Mäuse- und Wildverbiss zu sichern.

Die Anpflanzungen sind für einen Zeitraum von drei Jahren nach Herstellung fachgerecht zu pflegen. Innerhalb dieses Zeitraums sind abgängige Pflanzen durch Gehölze der Artenliste unter Ziffer 6.6 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 Uferrandvegetation zu erhalten und zu entwickeln.

7.2 Erhalt und Entwicklung des Feuchtgebietes

Auf der im zeichnerischen Teil zum Schutz und zur Pflege ausgewiesenen Fläche ist das vorhandene Feuchtgebiet mit Gehölzbeständen zu erhalten und zu entwickeln. Die Gehölze im Westen der Fläche sind zu erhalten. Eingriffe sind zu unterlassen. Die angrenzende feuchte Grünlandbrache ist ebenfalls in ihrem derzeitigen Zustand zu erhalten. Eine Intensivierung der Nutzung (u.a. Düngung, Umbruch, Drainage, häufige Mahd) ist unzulässig. Das bisherige extensive Pflegeniveau ist fortzuführen. Eine Entwicklung über den Bestand hinaus ist nicht erforderlich.

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 8 m³ (4 m³ Rückhalte- und 4 m³ Nutzvolumen) nach Stand der Technik zu errichten, in die das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen zwischen zu speichern ist. Aufgrund des hohen Grundwasserstandes sind besondere Anforderungen an die Dichtheit und Auftriebssicherheit der Zisternen zu stellen. Die jeweilige 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 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

9.1.1 Die Baufeldfreimachung (inkl. Abschieben des Oberbodens) sowie Arbeiten im Bereich des Vorfluters dürfen 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. Die Kontrolle der Flächen ist dabei fotographisch und textlich zu dokumentieren. Diese Dokumentation ist der

Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen und erst nach Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde darf mit der Baufeldfreimachung begonnen werden. (V1).

9.1.2 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. (V2).

9.1.3 Es wird empfohlen beim Neubau an der Außenfassade oder im Dachbereich Einschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse zu schaffen. Hierzu können geeignete Fledermauskästen in die Fassade eingelassen werden (z.B. Einbausteine) oder Flachkästen an der Fassade angebracht werden. Auch das Anbringen von Vogelnisthilfen kann sinnvoll sein. (V3).

9.2 Schutzgutübergreifende Vermeidungsmaßnahmen:

9.2.1 Zufahrten zu Garagen, Hauszuwegungen und 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. (V5).

9.2.2 Das als Fläche für die Landwirtschaft festgesetzte Feuchtgebiet ist besonders während der Bauphase vor Verdichtung zu schützen. Ein Befahren ist untersagt. Dies ist durch Maßnahmen, bspw. Bauzaun, sicherzustellen. (V6)

9.2.3 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. (V13).

9.2.4 Der Graben ist aufgrund seiner Beschaffenheit (Defekt im oberen Verlauf) neu zu modellieren. Ein Ausbau des Grabens bzw. des Vorfluters ist dabei jedoch untersagt. Die Modellierung ist schonend mit Rücksicht auf die vorhandene Vegetation durchzuführen. Das vorhandene Schilf entlang des Vorfluters kann dabei gemäht werden. Das Schilf ist dabei jedoch nicht vollständig zu entfernen. Zusätzliche Anpflanzungen sind nicht notwendig. Im weiteren Verlauf der Planung ist zu klären, ob der Vorfluter lediglich im Geltungsbereich des BPlans neu modelliert wird, oder ob eine Neumodellierung bis zum Anschluss des Vorfluters an den Armuthsbach erforderlich ist. (V16).

9.2.5 Während der Bauphase ist der Vorfluter und die angrenzenden Schutzstreifen vor schädlichen Stoffeinträgen zu schützen. Dies ist z.B. durch Bauzäune entlang der 2 m Schutzstreifen in Richtung Baugrundstücke sicherzustellen, die ein Befahren oder Belagern der Schutzstreifen verhindern. Im Zuge der Errichtung der Erschließungsstraße sind Sedimentsperren (z.B. Strohballen) vorzusehen. (V17).

9.2.6 Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern. Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Eine Einsaat mit Lupine ist nicht zulässig, da sich diese sehr stark ausbreitet und nur schwierig wieder zu entfernen ist. Es sind Maßnahmen zu ergreifen, um zu verhindern, dass sich tiefwurzelnde Arten (Luzerne, Waldstauden-Roggen oder Ölrettich) unkontrolliert ausbreiten und vermehren. Geeignet ist dafür z.B. eine Mahd vor der Blüte oder der Samenbildung. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 30 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen. (V22).

9.3 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen (=Hinweise):

9.3.1 Die erforderliche Kompensation für den nicht im Bebauungsplangebiet ausgleichbaren ökologischen Eingriff beträgt nach dem Landschaftspflegerischem Begleitplan – 21.500 Flächenwert-Punkte. Das ökologische Kompensationsdefizit wird über Umwandlungsvoranbau auf drei Flächen im Gemeindegebiet ausgeglichen.

- Abteilung 58 B1 (Gemarkung Lommersdorf Flur 17, Flurstücknr. 44): 2.717 m²
- Abteilung 62 C1 (Gemarkung Lommersdorf Flur 17, Flurstücknr. 7): 610 m²
- Abteilung 66 C1 (Gemarkung Lommersdorf Flur 4, Flurstücknr. 10): 7.423 m²

Die Berechnung des Ausgangszustands der Kompensationsflächen und die Berechnung der Kompensationsflächen nach Durchführung der Kompensationsmaßnahme erfolgt nach der „Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW" durch den Forstbetrieb der Gemeinde Blankenheim.

Für die Kompensationsprognose wird ein Zeitraum von 30 Jahren betrachtet und es werden im Rahmen der Kompensationsbilanz die entsprechenden Wuchsklassengruppen und Strukturen zugrunde gelegt.

Die Detailbeschreibungen der Maßnahmen und deren Durchführung siehe Umweltbericht (UB) mit integriertem Landschaftspflegerischem Begleitplan (LBP).

9.3.2 Durchführungsbestimmungen für die ökologische Kompensation:

Die 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 blendndungsfreien 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.

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 geprüftem Vogelschutzmuster verwendet werden.

Bei Lichtschächten, Kellertreppen, Regenfall- und Lüftungsrohren o. ä. werden entsprechende Vorkehrungen zum Schutz für Insekten, Amphibien und andere Kleintiere sowie an großflächigen Glas- und Fensterflächen zur Gefahrenabwehr für Vögel und Fledermäuse empfohlen.

6. Insektenfreundliche Beleuchtung

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 waagerecht in die Landschaft strahlen. Dabei ist die Abstrahlungsgeometrie (asymmetrisch tief) und die Lichtfarbe (korrelierte Farbtemperatur (CCT) von maximal 3000 Kelvin LED) mit Beleuchtungsstärkeregulierung 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".

7. 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.

8. 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. Die Untersuchungen sollten besonders im Hinblick auf mögliche Verkarstungserscheinungen durchgeführt und bewertet werden. Sollte darüber hinaus bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers empfohlen.

9. Dacheindeckungen

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.

10. Immissionsschutz

<u>Lärm durch stationäre Geräte:</u>

Bei der Errichtung und dem Betrieb von stationären Geräten wie Wärmepumpen, Klimageräten, Lüftungsanlagen etc. wird empfohlen, die Hinweise des LAI-Leitfadens vom 28.08.2023 sowie die darin beschriebenen Maßnahmen zur Lärmvermeidung und -minderung und die Vorgaben der TA Lärm zu beachten.

Blendwirkung durch PV-Anlagen:

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen sind dem Stand der Technik entsprechende Module mit Antireflexionsbeschichtung zu verwenden. Die Ausrichtung ist so zu wählen, dass Blendwirkungen in Richtung benachbarter Nutzungen minimiert werden.

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: Endfassung, Juni 2026

Ausfertigungsvermerk

Der Bebauungsplan Nr. 15 A Rohr „Im Brühl“ ist vom Gemeinderat als Satzung beschlossen worden. Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans mit dem hierzu ergangenen Satzungsbeschluss vom 21.05.2026 übereinstimmt.

Blankenheim, den 13.10.2026

.....
(Bürgermeisterin)

GEMEINDE BLANKENHEIM • KREIS EUSKIRCHEN •