

# BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "WOHNGEBIET SCHENKGRABEN" 2. BAUABSCHNITT

## Verfahrensvermerke

### SATZUNG DER GEMEINDE BLANKENHEIM ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 „WOHNGEBIET SCHENKGRABEN“ 2. BA

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I Nr. 72 vom 10.11.2017 S. 3634) wird nach Beschlussfassung durch den Stadtrat vom die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Schenkgraben“ 2. BA (gemäß § 13b BauGB) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gemeinderates vom 17.06.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Helbraer Kommunalanzeiger am erfolgt.  
Blankenheim, den  
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Blankenheim, den  
Der Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Sprechzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Ergänzend wurden der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung sowie die Unterlagen zur öffentlichen Auslegung im Internet unter veröffentlicht. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am Helbraer Kommunalanzeiger ortsüblich bekannt gemacht worden.  
Blankenheim, den  
Der Bürgermeister
- Der Stadtrat hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft.  
Blankenheim, den  
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss des Gemeinderates vom gebilligt.  
Blankenheim, den  
Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.  
Blankenheim, den  
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 2 „Wohngebiet Schenkgraben“ 2. BA sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurde am im Helbraer Kommunalanzeiger ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 und 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§§ 39 ff und 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulich bedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Blankenheim, den  
Der Bürgermeister

## Teil A: Planzeichnung



## Teil B: Textliche Festsetzungen

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
„Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO.  
Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungsarten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 BauNVO durch die Festsetzung der in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahl sowie die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt.
- Flächen für Nebenanlagen** (§ 14 Abs. 1 BauNVO)  
Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Landesbauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, dürfen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden.
- Öffentlicher Straßenraum**
  - Der öffentliche Straßenraum ist so zu gestalten, dass mindestens 15% der Fläche straßenbegleitend begrünt oder mit einer wasserdurchlässigen Decke befestigt wird, auf der unter Beachtung der zukünftigen Grundstückseinfahrten mindestens 20 Einzelbäume angepflanzt werden.
- Verkehrsräume besonderer Zweckbestimmung**
  - Die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzte öffentliche Fläche dient hauptsächlich als Fuß- und Radweg. Sie ist mit einer wasserdurchlässigen Decke zu befestigen.
  - Auf der als „öffentliche Grünfläche mit Verkehrsfunktion“ festgesetzten Fläche ist die Unterbringung von PKW-Stellplätzen sowie eine Zufahrt zum angrenzenden Wohngrundstück zulässig. Im Übrigen ist die Fläche als Grünfläche zu gestalten.
- Grünordnung (Entwicklungs-, Schutz-, Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen)** (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
  - öffentliche Grünflächen**  
Mindestens 30 % der in der Planzeichnung ausgewiesenen öffentliche Grünflächen sind mit einer Mischung aus Strauch-/ Baumgehölzen zu bepflanzen. Dabei sind in der mit m 1 gekennzeichneten Fläche niedrigwachsende Gehölze (maximale Wuchshöhe 4,5 m) zu verwenden.
  - private Grünflächen**  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünfläche/Gartenfläche zu gestalten.
  - Maßnahmen zur Einhaltung der Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten gemäß § 44 BNatSchG - Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz von Brutvögeln.**  
Vor Baubeginn ist der Baubereich nach vorheriger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durch einen anerkannten Artexperten auf besonders geschützte Arten zu überprüfen. Werden Hinweise auf solche Arten gefunden, sind die weiteren Schritte mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Umgang mit Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
Unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück breitflächig zur Versickerung zu bringen bzw. in Zisternen zu sammeln.

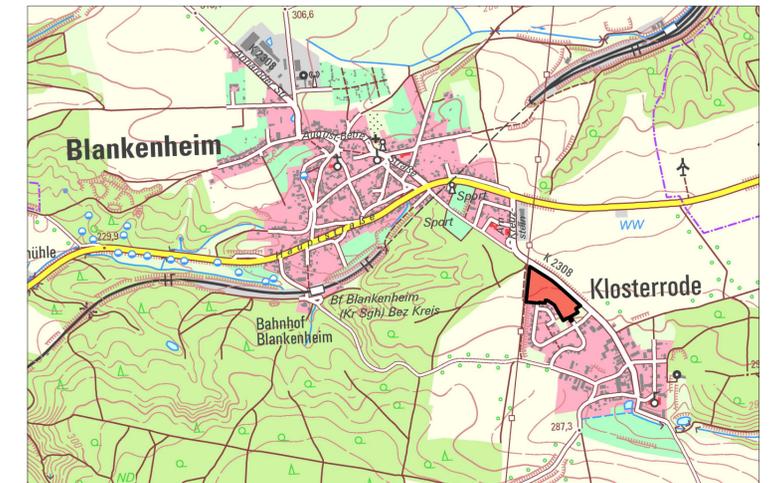
## Planzeichenerklärung

FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGE
Art der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,3	Grundflächenzahl	§§ 16, 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse	§§ 16, 18 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsräume		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Grünflächen		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentliche Grünfläche mit Verkehrsfunktion siehe textliche Festsetzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Sonstige Planzeichen		§ 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

### Erläuterungen der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl
maximale Zahl der Vollgeschosse
Bauweise

## Lage im Raum



<b>GEMEINDE BLANKENHEIM</b>		
Bebauungsplan Nr. 2 "Wohngebiet Schenkgraben" 2. Bauabschnitt		
Planverfasser: Architekt für Stadtplanung Dipl.-Ing. Andrea Kautz	Maßstab: 1 : 1 000	Entwurf Oktober 2019