

B E G R Ü N D U N G

1. Lage und Umfang des Plangebiets

Das Plangebiet ist bis auf eine geringfügige Veränderung durch eine wenige m² betreffende Grenzfeststellung im Nordwesten identisch mit Lage und Umfang des Bebauungsplans "4F Nonnenbacher Weg" der Gemeinde Blankenheim einschließlich seiner 1. und 3. Änderung.

1.1 Aufstellungserfordernis

Der weiter anhaltende Bedarf an Flächen für den Einfamilienhausbau in der Ortslage Blankenheim macht die Aufstellung dieses Bebauungsplans unter Nutzung der Vorgaben aus dem vorausgehenden rechtsverbindlichen Umlegungsverfahren und der vorhandenen und ausgebauten Verkehrsanlagen an dieser Stelle erforderlich. Ferner wurde zur harmonischen Einbindung der Neubauf Flächen in die vorhandene Siedlungsstruktur hinsichtlich der städtebaulichen Gestalt und der Erschließungsanlagen die Überplanung von Teilen der dicht bebauten engeren Ortslage erforderlich. Darüberhinaus wurde anhand der Erfahrungen mit den bisher dort durchgeführten Vorhaben und neuen Absichten der Gemeinde in Einzelheiten diese Neuaufstellung notwendig.

2.0 Abweichungen der Fassung "4F neu" von der bisher rechtsverbindlichen Fassung des Bebauungsplans Blankenheim "Nonnenbacher Weg" mit seiner 1. u. 2. Änderung und deren Begründung.

2.1 Vorschrift "geneigte Dächer" im gesamten Plangebiet u. Ausnahme

Die bisherige bauliche Nutzung des Plangebiets ergab, daß fast - entsprechend dem übrigen Ortsumfeld - ausschließlich geneigte Dächer ausgeführt wurden. Nur für Garagen und untergeordnete Gebäudeteile wurden Flachdächer verwendet. Von dieser Bedarfsstruktur ausgehend und in Hinblick auf die orts- und landschaftstypische Bauweise wurden nunmehr für das gesamte Plangebiet geneigte Dächer vorgeschrieben, wobei als Ausnahme kleinere Gebäudeteile und Garagen nach Dachfläche, soweit an Hauptgebäude angebaut: nach Dachfläche u. Höhe begrenzt, mit Flachdächern versehen werden können. Möglich demnach auch die Ausbildung v. z. B. "giebelständigen" Garagen mit FH ca 0,75 m ü. OKD Garage entlang z. B. talseitig d. Planstraße "Driesch". Im übrigen wurden Flachdächer von den betroffenen Grundstückseigentümern und sonstigen Verfügungsberechtigten nicht mehr gewünscht. Dem entsprach der Plangeber auch im Hinblick auf das tradierte Ortsbild.

2.2 Offene und geschlossene Bauweise

Die o. a. vorausgehenden Planungen enthielten für von der Planstraße "Im Driesch" nach Osten abfallende Steilhangflächen vielfach die Festsetzung "geschlossene Bauweise". Dem entsprach ein detailliertes Parzellierungs- und Erschließungssystem sowie konkrete Vorstellungen über die zukünftige bauliche Nutzung. Nach Auswertung der bisher eingegangenen Bauanträge für die Bedarfsfeststellung wird diese Planvorstellung von der Gemeinde nicht mehr uneingeschränkt verfolgt.

Dem Bedarf entsprechend, wurde daher überwiegend offene Bauweise festgesetzt. Die Festsetzung "geschlossene Bauweise" wurde für einen begrenzten (östl. Plan-) Bereich als Angebot für einen ggf. auftretenden Bedarf an verdichteter Bebauung aufrecht erhalten.

2.3 Öffentliche Verkehrsflächen

Bei der Neufestsetzung wurden die Ergebnisse des inzwischen rechtskräftig abgeschlossenen Umlegungsverfahrens durch geringfügige Korrekturen ebenso berücksichtigt wie nachträglich eingehende Anregungen von Anliegern. Zur Verringerung der Verkehrsfläche wurde eine bisherige Stichwegfläche (Bereich "Driesch") als Fläche für Garagen und allgemeines Wohngebiet festgesetzt; ein anderer Stichweg wurde - in bisher WA-Gebiet - verlängert.

2.4 Erweiterung einer überbaubaren Fläche

Entsprechend der zu erwartenden Nutzung, wurde talseitig der Straße "Im Driesch" eine überbaubare Fläche erweitert.

2.41 Zu überbauende Mindestfläche

Zum Schutz des inzwischen entstandenen Ensembles aus überwiegend eher großzügigen Einfamilienhäusern gegen in Maßstab und Verhältnis hierzu zu sehr nach unten abweichenden Vorhaben wurde die Festsetzung einer mit dem Hauptgebäude mindestens zu überbauenden Grundfläche aufgenommen, da der Lage des Baugebiets zur offenen Landschaft entsprechend auch Nutzungsabsichten in Richtung auf Wochenend- und Ferienhaustyp geäußert wurden.

Die Ausnahme hiervon war für einige bestehende Gebäude aus Gründen des Bestandsschutzes erforderlich. Z. B. die entlang der Ahrstraße (B 258) vorhandenen Gebäude sollen ggf. in gleichem (geringen) Umfang wiedererrichtet werden können, die Baugrenzen sind hierzu entsprechend eng um den Gebäudebestand gelegt.

2.5 Veränderung der zulässigen Geschoßanzahl

Für ein im nordöstlichen Planbereich liegendes Mischgebiet wurde abweichend von der bisherigen Planung, anstelle bis IV-geschossiger Geschossigkeit entsprechend der korrigierten Nutzungserwartung bis II-geschossige Bebauung festgesetzt.

2.6 Höhenfestsetzung für die baulichen Anlagen in Ergänzung der Geschoßfestsetzung: f. Flachdachbauten s. 2.1

In Ergänzung der festgesetzten maximalen Geschossigkeit wurde in einigen Bereichen der Hanglage u. a. zur Sicherung einer Mindestsichtfreiheit für die jeweiligen Oberlieger eine zusätzliche Festsetzung der Maximalhöhen der baulichen Anlagen erforderlich.

Die Vorgängerplanung (4F, 1. u.3. Änd.) enthielt im größten Teil der ausgewiesenen Baugebiete Maximalhöhenfestsetzungen für die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens baulicher Anlagen sowie für die Trauf- und Firsthöhe.

Wegen der in der bewegten Topographie des Plangebiets problematischen Bindung dieser Höhenfestsetzungen an "...höchster Punkt des Grundstücks auf der Straßenbegrenzungslinie" und "..höchster Punkt auf der bergseitigen Grundstücksgrenze", die wegen unbeschränkter Teilungs- und Vereinigungsmöglichkeiten der Grundstücke sowie bei Eckgrundstücken als nicht eindeutig anzusehen sind, werden diese Festsetzungen durch die Festsetzung von maximalen Firsthöhen ü. NN für eindeutig umgrenzte Teile überbaubarer Flächen ersetzt; dies im Unterschied zum Vorgängerplan dadurch, daß nunmehr gemittelte Maximalhöhen über den überbaubaren Flächen angenommen werden müssen, die talseitig größere und bergseitig geringere Maximalhöhen über der Geländeoberfläche als die bisherigen am "Ursprungsgelän-

de" orientierten maximalen Trauf- und Firsthöhen für bauliche Anlagen zulassen. Stärker als bisher, werden sich auch ggf. von der derzeitigen Parzellierung abweichende Teilungen und Vereinigungen von Grundstücken auf die konkrete bauliche Nutzungsmöglichkeit auswirken, da die zulässigen Maximalhöhen dann innerhalb eines Grundstücks - getrennt durch eine ggf. "störende" Baugrenze - differieren können. Bei Teilungsgenehmigungen sollte darauf geachtet und hingewiesen werden.

2.7 Flächen mit Festsetzungen für Bepflanzung

Die hierfür ausgewiesenen Flächen wurden entsprechend der derzeitigen und voraussehbaren Nutzungsart in ihren Abmessungen angepaßt, die Art der Bepflanzung nach Art und Maß präzisiert.

2.8 Flächen für Versorgungsanlagen

Die 3. Änderung des Vorgängerplans setzte für die Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo), vermutlich irrtümlich, den Gebietscharakter WA und Baugrenzen fest. Diese Neuaufstellung korrigiert diese Festsetzung. Gebietscharakter und Baugrenzen entfallen.

3.0 Planfläche, Geltungsbereich

Die Planfläche und ihre Verteilung auf die festgesetzten zulässigen Nutzungen weicht, w. o. dargelegt, nur geringfügig von den bisher rechtsverbindlichen Vorgängerplänen für dasselbe Plangebiet ("4F, Nonnenbacher Weg" 1. und 3. Änderung) ab.

4.0 Kosten dieser Planung

Aus dieser Planung entstehen der Gemeinde außer den Kosten für diese Planerstellung und den Kosten für die Wegeverlegung (s. Ziff. 2.3) keine zusätzlichen Kosten gegenüber den Vorgängerplanungen. Die Planungskosten werden aus hierfür einzustellenden allgemeinen Haushaltsmitteln aufgebracht.

5.0 Anlage: unverbl. Geländeschnitt z. Erläuterung d. Festsetzung maxim. Firsthöhen baulicher Anlagen gem. Höhenaufnahme vor Straßenausbau

Der Begründung ist eine Vertikalschnittdarstellung für die mit Maximalhöhenfestsetzungen versehenen Teile des Bebauungsplans beigelegt. Diese ist aus einer v o r der Herstellung der Erschließungsstraßen entstandenen Höhenkarte für das Plangebiet und aus dem Straßenbauentwurf entwickelt. Sie veranschaulicht die Planungsabsicht. Teilweise geschieht dies anhand von Vertikalschnitten von nach diesem Plan zulässigen Gebäuden. Die Schnitte der Gebäudeschemata zeigen die jeweils maximalen und minimalen Ausnutzungen der 2-Geschossigkeit § 2 (4) u. (5) BauO NW unter Berücksichtigung der zulässigen Mindestdachneigung und Annahme eines Baukörpers v. ca 12,0 m Tiefe. Ferner die ggf. anzunehmenden Sichtverhältnisse für die jeweiligen Oberlieger. (näheres textl. Sondererläuterung zu Schnittschemata). Diese Schnittdarstellung diene u. a. als Kriterium d. Maximalhöhenfestsetzung für bauliche Anlagen. Wegen der w. o. unsicheren Höhenaufnahme v o r Straßenausbau können bei d. Beurteilung der zul. FH unbeabsichtigte Härten auftreten, denen entsprechend den örtl. Verhältnissen abzuhelfen wäre. Harmonie der Einbindung in Landschaft, bauliche Nachbarschaft und die nach den Umständen beste Talsichtmöglichkeit d. jeweiligen Oberliegers sind dabei zu berücksichtigen.

ERLÄUTERUNG z. BEISPIELSKIZZE UNTEN LINKS
Anlage zur Begründung 4 Fn, Blankenheim

bei z. B. Planungsparameter: bis II-gesch.,
FH max. ca 8,5 m ü. natürl. Geländeoberflä-
che, zulässige Dachneigungen 25 - 38 grad.
Idealannahme: First mittig, Bautiefe 12,0 m
traufständig

- links der Mittelachse:
die minimale Ausnutzung der II-Geschossigkeit.
Das unterste, als Vollgeschoß anzurechnende
Geschoß, liegt teilweise unter d. natürli-
chen Geländeoberfläche, jedoch i. M. 1,60 m
darüber.

Ein weiteres zulässiges Vollgeschoß liegt
darüber, die Dachneigung liegt innerhalb
des Zulässigen (max. 38 grad), sie ergibt
sich in diesem Falle durch Ausnutzung der
max. zul. Firsthöhe.

- rechts der Mittelachse:
die maximale Ausnutzung der Planungsparame-
ter w. o.
Von der max. zul. Firsthöhe ausgehend,
werden bei Ausnutzung der geringstzulässigen
Dachneigung die zwei zulässigen Vollge-
schosse angeordnet. Darunter liegt das als
VG nicht anzurechnende Kellergeschoß: weni-
ger als 1,60 m i. M. über natürl. Geländeober-
fläche, jedoch mit, je nach Geländeneigung,
recht hohem talseitigen Sockel.

Aus beiden (l/r) Untergeschossen müßte sich
i. d. R. auf ca 1,5 m ü. OKF - EG noch
horizontaler Überblick über den höchstzu-
lässigen First des gegenüberliegenden
Grundstücks ergeben.

Zwischen diesen Min-/Max- Lösungen liegen
die möglichen Varianten der II-Geschossig-
keit.

Zulässig ist darüberhinaus, die Nutzung mit
nur e i n e m Vollgeschoß, wobei jedoch
bei vorhandener Steilhanglage in vielen
Fällen bereits die OKF bergseitig z. T.
unterhalb der natürl. Geländeoberfläche
liegen würde und i. d. R. die Talsicht
durch bauliches Gegenüber stärker
beeinträchtigt würde.