

# **Bebauungsplan**

der

## **Gemeinde Blankenheim**

---

### **Nr. 6A „Dollendorf“**

### **7. Änderung**

### **„Weilerstraße 30“**

### **Ortsteil Dollendorf**

---

## **Begründung**

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Blankenheim

Entwurf: Stand November 2009

**DE BECKER GmbH**  
Architekten + Ingenieure

Postfach 10 01 10, 53556 Blankenheim  
Telefon (0224) 240-100, Telefax (0224) 240-101  
E-Mail: info@de-becker.de

## Inhaltsverzeichnis

### Begründung zur Bebauungsplan-Änderung

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Aufstellungsbeschluss	3
3. Anlass und Ziel des Verfahrens	3
4. Vorgaben	4
5. Vorgesehene Darstellungen nach Änderung des B-Planes	4
6. Art und Maß der künftigen Nutzung, sonstige Festsetzungen	5
7. Erschließung, ruhender Verkehr, Ver- und Entsorgung	5
8. Eingriffsregelung, Umweltprüfung	6
9. Hinweise	6

# Gemeinde Blankenheim

## Bebauungsplan Nr. 6A

### 7. Änderung

#### Begründung zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

#### **1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes, Aufstellungsbeschluss**

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6A sollen für den Teilbereich (Gemarkung Dollendorf, Flur 16, Flurstück Nr. 77) neue Festsetzungen getroffen werden. Der Geltungsbereich der Änderungen liegt am östlichen Ortsrand zwischen der „Weilerstraße“ und der Straße „Am Fuhrbach“ (K 69). Die Abgrenzung des zu ändernden Bereichs ist in der Planzeichnung eindeutig eingetragen. Die Gebietsgröße beträgt rd. 385 m<sup>2</sup>.

#### **2. Aufstellungsbeschluss**

Die beabsichtigte B-Plan-Änderung wurde dem Ausschuss für Bau, Fremdenverkehr, Gemeindeentwicklung, Umwelt und Wirtschaftsförderung der Gemeinde Blankenheim auf der Sitzung vom 17.09.2009 vorgestellt und beraten. In gleicher Sitzung wurde der Aufstellungsbeschluss gem. §§ 1 (8) u. 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) gefasst, sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Planes gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB beschlossen.

Die Änderung des Bebauungsplanes soll als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

#### **3. Anlass und Ziel des Verfahrens**

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 6A setzt für den zu überplanenden Bereich „Dorfgebiet (MD)“ fest. Zulässig ist eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise.

Ziel der B-Plan-Änderung ist es, eine verbesserte Grundstücksausnutzung zu ermöglichen und planerisch abzusichern, ohne dabei die nachbarschaftlichen Interessen unzumutbar zu belasten.

Es ist vorgesehen, die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplans zur Überbaubarkeit des Grundstückes zu ändern und den gewandelten Bedürfnissen mit größeren Wohnraumflächen anzupassen.

Um für den Eigentümer angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen, werden die im rechtskräftigen B-Plan getroffenen Festsetzungen zur Überbaubarkeit des Grundstückes (Baugrenze, Grundflächenzahl) entsprechend modifiziert, um eine ordnungsgemäße städtebauliche Nutzung in diesem Bereich gewährleisten. Dies erfolgt v.a. im Hinblick auf den Auslastungsgrad infrastruktureller Vorleistungen sowie der Schonung des Freiraumes außerhalb der Ortslage.

Beabsichtigt ist ein Anbau von zwei Räumen mit ca. 35 m<sup>2</sup> und den Nutzungen Küche, Wohn- und Essraum. Die bauliche Erweiterung des vorhandenen Gebäudes ist aufgrund des Grundstückszuschnittes sowie der Raumanordnung im existenten Gebäude nur in Richtung der K 69 durchführbar.

#### **4. Vorgaben**

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet das bebaute Grundstück eines innerhalb der Ortslage festgesetzten Dorfgebietes auf dem eine geringfügige Nachverdichtung (Erweiterung des vorhandenen Gebäudes) erfolgen soll. Infolgedessen kann die Planung als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB abgewickelt werden.

Mit einer Fläche von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> unterliegt das Vorhaben keiner förmlichen Umweltprüfung. Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan oder Umweltbericht ist daher nicht zu erstellen.

Durch die vorgesehenen Änderungen werden weder die Grundzüge der Planung tangiert ~~sind~~, noch wird der Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändert.

#### **5. Vorgesehene Darstellungen nach Änderung des B-Planes**

Im Rahmen der Überplanung werden die Baumöglichkeiten des Grundstückes optimiert.

Hierzu wird die Baugrenze in östlicher Richtung erweitert. Da das Grundstück mit dem vorhandenen Gebäude unmittelbar an einer klassifizierten Straße (Kreisstrasse K69) gelegen ist, und gemäß dem Straßen und Wegegesetz entsprechende Abstände einzuhalten sind, wurde zunächst eine entsprechende Voranfrage an den Kreis Euskirchen, als zuständigen Straßenbaulastträger gestellt.

Mit Schreiben vom 24. Juni 2009 teilte der Kreis Euskirchen den Eigentümern hierauf mit, dass einer Bebauung seitens der Straßenbaulastbehörde zugestimmt werden kann, sofern keine Grenzbebauung erfolgt und für den beabsichtigten Anbau Mindestabstände von 1,0 m bzw. 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden.

Mit der neu festgesetzten östlichen Baugrenze werden diese Forderungen eingehalten. Sie ist in dem Planausschnitt zur 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6A „Dollendorf“ eindeutig dargestellt.

Die planungsrechtliche Ausweisung als Dorfgebiet (MD) wird unverändert beibehalten.

## **6. Art und Maß der künftigen Nutzung, sonstige Festsetzungen**

In Anbetracht des kleinen Grundstückes mit einer Fläche von nur 385 m<sup>2</sup> ergibt sich bei der derzeit im Bebauungsplan festgelegten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 eine überbaubare Fläche von 154 m<sup>2</sup>. Derzeit bebaut ist eine Fläche von ca. 130 m<sup>2</sup>. Mit dem beabsichtigten Anbau werden weitere ca. 40 m<sup>2</sup> überbaut, so dass sich –nach Realisierung des beabsichtigten Bauvorhabens– für das Grundstück eine Überbauung von ca. 170 m<sup>2</sup> ergibt. Die gemäß dem rechtsgültigen B-Plan zulässige GRZ von 0,4 wäre somit um ca. 16 m<sup>2</sup> überschritten. Die Grundflächenzahl wird daher mit 0,5 neu festgesetzt, was eine maximal überbaubare Fläche von 192 m<sup>2</sup> ermöglichen würde.

Die weiteren planungsrechtlichen Ausweisungen

- - Dorfgebiet (MD)
- - Zahl der Vollgeschosse: II , als Höchstmaß
- - Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

aus der bisherigen Nutzungsschablone werden aufrechterhalten.

Nebenanlagen und Garagen sind gemäß Ziffer 7.10 der Textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, dürfen (gemäß § 31 BauGB) bei Erschwernis durch das Gelände jedoch ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

Der Änderungsbereich ist dreiseitig von Verkehrsflächen umgeben. Lediglich im Süden liegt ein ebenfalls bereits bebautes Grundstück. Da die beabsichtigte Erweiterung nicht an das Nachbargrundstück angrenzt, gehen von der Änderung allenfalls geringfügige Beeinträchtigungen aus.

Ggf. noch erforderliche Regelungen und Auflagen zu den eigentlichen Bauvorhaben sind bei deren Ausführungsplanung bzw. im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu treffen.

## **7. Erschließung, ruhender Verkehr, Ver- und Entsorgung**

Der Standort verfügt in Gestalt der vorbeiführenden Straßen über eine ausreichende Verkehrsanbindung. Bei den weiterführenden Planungen bzw. der Bauausführung ist das Freihalten der Garagenzufahrt von Sichthindernissen zu gewährleisten.

Die Schaffung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen obliegt dem privaten Eigentümer auf seiner eigenen Bauparzelle.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser sowie die Niederschlagswässer der bebauten und befestigten Flächen werden über die vorhandene Mischwasserkanalisation der Teichkläranlage Ahrhütte zugeführt.

Es handelt sich bei der Planänderung um einen Bereich mit bestehenden Baurechten. Durch die Änderung der Baugrenze und die geringfügige Heraufsetzung der Grundflächenzahl ist daher keine wesentliche Veränderung der derzeitigen Situation zu erwarten.

Die Ver- und Entsorgung (mit Wasser, Strom, Telekommunikation, Kanalisation, ..) ist durch Anschluss an die bereits vorhandenen Anlagen grundsätzlich gewährleistet.

## **8. Eingriffsregelung, Umweltprüfung**

Der Planbereich liegt nicht innerhalb von Landschaftsschutzgebieten. Verbindliche Grünfestsetzungen gab es in dem alten B-Plan für den Änderungsbereich nicht.

Der Änderungsbereich ist auch bisher bereits als „MD - Dorfgebiet“ ausgewiesen, jedoch allerdings mit einem kleineren Baufenster und einer etwas geringeren überbaubaren Fläche.

Gegenüber anderen Standorten besteht bei der Erweiterung hier bereits eine Vorprägung durch umgebende Bebauung und verursacht daher keine weitere Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Aufgrund bereits vorhandener Baurechte und einer zu erwartenden Be- und Eingrünung der privaten Garten- und Freiflächen sind die zukünftigen Veränderungen von Natur und Landschaft nur sehr untergeordnet. Ein eigener Ausgleich für die geringfügige zusätzliche Versiegelung erscheint daher nicht erforderlich. Vor diesem Hintergrund erübrigt sich auch die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

## **9. Hinweise**

### **Ausbau der Kreisstraße**

Bei der weiteren Grundstücksgestaltung ist im Hinblick auf einen ggf. späteren Ausbau der Kreisstraße auf ausreichende Sichtbeziehungen bei der Garagenausfahrt zu achten. Ferner sind auf dem Grundstück ggf. Arbeiten für die Errichtung einer Stützwand im Grenzverlauf erforderlich. Der Eigentümer hat hierzu bereits sein Einverständnis erteilt.

### **Bodendenkmalschutz**

Beim Auftreten von archäologischen Bodenfinden und Befunden oder Zeugnissen tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Aussenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel. 02425 / 9039-0; Fax 02425 / 9039-199) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

### **Kampfmittelräumung**

Der Geltungsbereich liegt in einem ehemaligen Kampfgebiet. Da trotz der bereits vorhandenen Bebauung nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Boden noch Kampfmittel vorhanden sein könnten, werden Hinweise aufgenommen, dass Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen sind. Bei Aushubarbeiten mittels Baumaschinen sind Veränderungen des Bodens (Verfärbungen, Inhomogenitäten) zu beachten. Ferner wird eine schichtweise Abtragung des Erdreiches angeregt.

Für Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie z.B. Rammkernbohrungen oder Pfahlgründungen wird empfohlen eine Sicherheitsdetektion des Merkblattes „Sondierbohrungen“ der Bezirksregierung Köln durchzuführen. Bei jeglichem Auffinden von Kampfmitteln sind die Arbeiten einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen ist.

### **Baugrund**

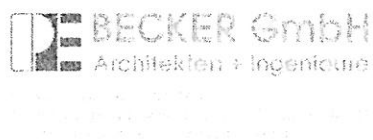
Bei der späteren Bauausführung / Tragwerksplanung ist von den Ausführenden zu berücksichtigen, dass aufgrund des verkarstungsfähigen Gesteins ggf. unterirdische Hohlräume auftreten können.

### **Altlastenverdachtsflächen**

Beim Auftreten von schädlichen Bodenveränderungen ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen unverzüglich zu informieren.

Aufgestellt: Kall, August 2009

Ergänzt: November 2009



Begr BP6A-02.11.2009