

B e g r ü n d u n g  
=====

Durch Aufstellung des Bebauungsplans soll neben der erforderlichen städtebaulichen Ordnung die Eignung der Ortslage für den an dieser Stelle besonders zu fördernden Fremdenverkehr verbessert werden. Dabei sollen insbesondere die denkmalwerten Teile der Ortslage durch Fixierung ihrer charakteristischen Lage und Proportion besondere Pflege erfahren.

Der Bebauungsplan soll ebenfalls Flächen für Freizeitanlagen, die ebenso der ortsansässigen Bevölkerung wie auch Wochenend- und Feriengästen dienen sollen, sichern.

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Abgrenzung des Bebauungsplans ergibt sich 1. aus der bebauten Ortslage und 2. in den für die Freizeitnutzung vorgesehenen Grün- und Erholungsflächen im Außenbereich aus der Eignung der Topographie.

Wegen der in fast der gesamten Ortslage vorhandenen einzelnen landwirtschaftlichen Betriebe neben einigen Handwerksbetrieben wird der überwiegende Teil des Plangebietes als "Dorfgebiet" festgesetzt.

Im nördlichen Plangebiet, das keine landwirtschaftlichen Betriebe enthält, wird "allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Die Zonen öffentl. Grüns im östl. Planbereich sind wie o.a. Freizeitanlagen vorbehalten.

Im einzelnen soll durch Ausbau und Erweiterung des Feuerlöschbeckens ein Kleinfreibad entstehen, dem umliegende Liegewiesen in Verbindung mit Spielplätzen für unterschiedliche Altersgruppen angegliedert werden sollen. Detailliertere Planungen wurden in anderem Zusammenhang erstellt.

Die HAUPTerschließung der Ortslage soll auf wenige Straßenzüge beschränkt werden. Die historischen engen Straßen werden durch einen leistungsfähigen Erschließungsring und die im Zuge der L 203 geplante Umgehungsstraße entlastet und als vorwiegend den Fußgängern vorbehaltene Dorfstraßen ausgebildet (verkehrsberuhigte Zone). Die Erhaltung und Pflege der denkmalwerten Bausubstanz im Ort wird dadurch ermöglicht und begünstigt.

Durch die zu erwartende Verkleinerung der Haushalte von 3,5 EW/WE auf ca. 2,9 ergibt sich ein Bedarf von ca. 50 WE. Die geplante Abrundung und Auffüllung der bebauten Ortslage ermöglicht ca. 63

zusätzliche WE. Das dürfte in etwa dem Bedarf entsprechen, da nicht alle innerörtlichen Freiflächen für eine Bebauung zur Verfügung stehen und teilweise lebensnotwendige Flächen landwirtschaftlicher Betriebe sind.

Die bebaute Ortslage Dollendorf ist zum Teil kanalisiert.

Die Gemeinde Blankenheim wird eine ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung für die gesamte Ortslage schaffen. Der Planungsauftrag wird in Kürze erteilt.

Der Bebauungsplan soll nach Bedarf in Abschnitten realisiert werden.

Während der Offenlegung des Bebauungsplanes wurden durch das Amt für Agrarordnung Bedenken dagegen vorgebracht, daß ein Teil der Parzelle 23 der Flur 6 im Bebauungsplan als Dorfgebiet festgesetzt werden sollte. Diese Fläche war im Rahmen des Flurbereinigerungsverfahrens als landwirtschaftliche Nutzfläche bewertet worden.

Eine Beteiligung der Eigentümer der betroffenen und der benachbarten Parzellen gem. § 2 (7) BBauG ergab, daß keine Bedenken dagegen erhoben werden, die o.g. Fläche, wie vom Amt für Agrarordnung angeregt, als öffentliche Grünfläche (Sportanlagen) festzusetzen.

Die entsprechende Änderung wurde durch den Rat beschlossen.

Im Bebauungsplan wurden im übrigen nach der Offenlegung des Bebauungsplanes auf Verlangendes Landestraßenbauamtes entlang der bestehenden L 115 Sichtdreiecke nachrichtlich übernommen, soweit dadurch bestehende bauliche Anlagen nicht betroffen werden.

Bodenordnende oder sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet (soweit erforderlich):

Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für den Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BBauG).

Umlegung zur Erschließung oder Neugestaltung der Grundstücke (§§ 45 ff BBauG);

Enteignungen (§§ 85 ff BBauG).

Anlagen 1 - 4

Gesehen!  
Köln, den 13. 3. 1980  
Der Regierungspräsident  
im Auftrag *Jen*

Blankenheim, den 06. Dez. 1979  
.....  
in Vertretung  
*Munau*  
.....  
Gemeindedirektor

*Oelly (Klein)*  
.....  
Planer

ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
BLANKENHEIM 6 A DOLLENDORF

AUSBAU DER PLANSTRASSEN A BIS E

PLANSTRASSE A : DER AUSBAU IST BEREITS DURCH DEN  
LANDSCHAFTSVERBAND ERFOLGT ( L 115 )

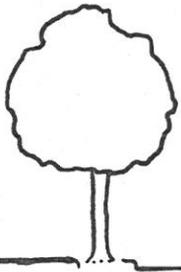
PLANSTRASSE B : GESAMTAUSBAUBREITE ENTSPRECHEND DER  
VORHANDENEN BREITE DER STRABENPARZELLE

GEHWEG BERGSEITIG : 1,0 M BREIT

FAHRBAHN : 5,5 M BREIT

GEHWEG TALSEITIG : 1,5 M BREIT BZW.

BREITER JE NACH BREITE  
DER STRABENPARZELLE  
SOWEIT MÖGLICH HIER  
ANPFLANZUNG VON BÄUMEN



STRASSENQUERSCHNITT



PLANSTRASSE C : ES IST KEIN WEITERER AUSBAU VORGEGEHEN.

PLANSTRASSE D : ES IST KEIN WEITERER AUSBAU VORGEGEHEN

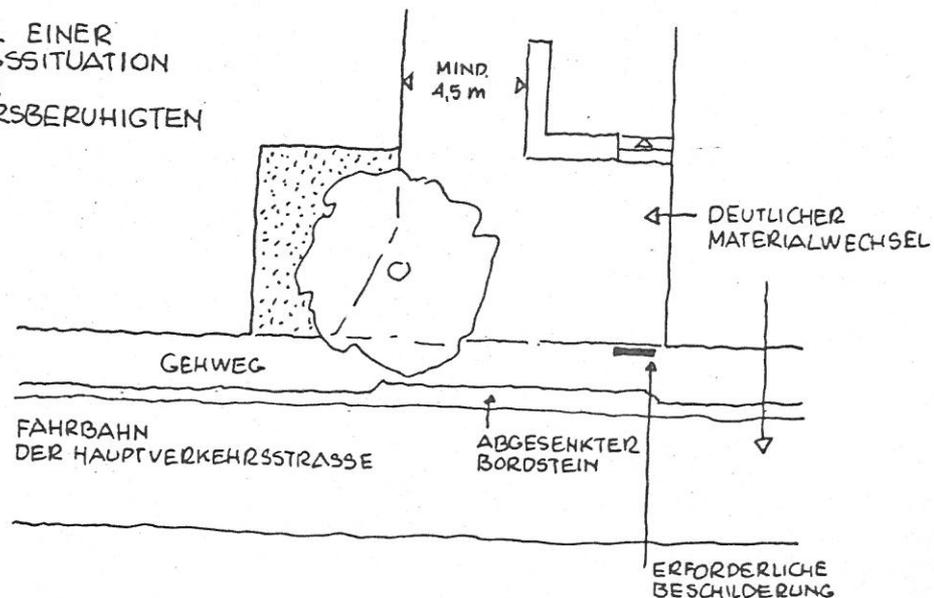
PLANSTRASSE E : SPÄTERER AUSBAU DURCH DEN LANDSCHAFTS-  
VERBAND ( UMGEHUNGSSTRASSE IM ZUGE DER  
L 115 )

ANLAGE 2 ZUR BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES  
BLANKENHEIM 6 A DOLLENDORF

AUSBAU DER WOHNSTRASSEN IN DEN VERKEHRSBERUHGIGTEN ZONEN :

1. DIE EINFAHRT IN DIE VERKEHRSBERUHGIGTE ZONE ERFOLGT ZUR BETONUNG DER EINGANGSSCHWELLE ÜBER EINEN ABGESENK- TEN BORDSTEIN, DAS MATERIAL DES GEHWEGS DER HAUPTVER- KEHRSSTRASSE WIRD ÜBER DIE GESAMTE EINFAHRTSBREITE DURCHGEZOGEN.
2. DER AUSBAU DER WOHNSTRASSEN ERFOLGT OHNE TRENNUNG VON FAHRBAHN UND GEHWEGEN.
3. FÜR DIE STRASSEDECKE WIRD EIN MATERIAL GEWÄHLT, DAS SICH DEUTLICH VOM MATERIAL DER FAHRBAHN DER HAUPTVERKEHRS- STRASSE ABHEBT
4. WEITE DURCHBLICKE IN DEN WOHNSTRASSEN WERDEN VERHINDERT, Z.B. DURCH ENTSPRECHEND GESETZTE BÄUME.
5. DER STRASSENRAUM WIRD GEGLIEDERT EINERSEITS ZUR SCHAFFUNG VON KOMMUNIKATIONSBEREICHEN IM STRASSENRAUM, ANDERERSEITS ZUR VERLANGSAMUNG DES KFZ-VERKEHRS. (SOWEIT MÖGLICH DURCH BÄNKE, BRUNNEN, SITZBEREICHE, SONSTIGE RAUMTRENNENDE OBJEK- TE ODER ABTRENNUNG VON KLEINEREN BEREICHEN DURCH HÖHEN- DIFFERENZIERUNG - NACH DETAILPLAN )

BEISPIEL EINER  
EINGANGSSITUATION  
ZU EINER  
VERKEHRSBERUHGIGTEN  
ZONE



Anlage 3 zur Begründung des Bebauungsplanes Blankenheim 6 A  
Ortslage Dollendorf

Bei Durchführung des Bebauungsplanes werden der Gemeinde voraussichtlich folgende Kosten entstehen:

I Erschließungsmaßnahmen (s. Anlage 4)

1) Straßenausbau einschl. Straßenbeleuchtung, Baumbepflanzung und, soweit erforderlich, Grunderwerb:

.1 A) Planstraße A (südl. Abschnitt von Planstraße A bis Planstraße C)

	Anlieger- anteil	Gemeinde- anteil
7600 m <sup>2</sup> x 80 DM/m <sup>2</sup> = 608.000 DM	440 000 DM	168 000 DM

.2 B) Planstraße B (nördl. Abschnitt):  
Ausbau durch den Kreis (Kreisstraße)

In der verkehrsberuhigten Zone:

C	630 m <sup>2</sup>
D	420 m <sup>2</sup>
E	970 m <sup>2</sup>
F	2577 m <sup>2</sup>
G	770 m <sup>2</sup>
H	1955 m <sup>2</sup>
I	715 m <sup>2</sup>
K	390 m <sup>2</sup>

8427 m<sup>2</sup> x 80 DM/m<sup>2</sup> =  
674 000 DM

II	Rückfahrk 660m	700.000
III	1. Bsp. 320m wie Verkehrsberuhigung	100.000
III		100.000
C)		70.000
F)	+ 4/10m	200.000 130.500
II		1200.000
	606 000 DM	68 000 DM

2) Gestaltung der Eingangsbereiche zu der verkehrsberuhigten Zone (s. Anl. 2)

15 x 20 000 DM = 300 000 DM	100 000 DM	200 000 DM
-----------------------------	------------	------------

3) Gestalterische Maßnahmen in der verkehrsberuhigten Zone einschl. Raumbepflanzung

2400 lfm. x 60/DM lfdm = 144 000 DM	44 000 DM	100 000 DM
--	-----------	------------

1 190 000 DM	536 000 DM
--------------	------------

II Grünanlagen

A) Grunderwerb	550 000 DM
B) Herrichtung der Grünflächen einschl. Sportplatz	545 000 DM
C) 2 Kinderspielplätze	60 000 DM
gesamt	<hr/> 1 155 000 DM

III Kanalisation

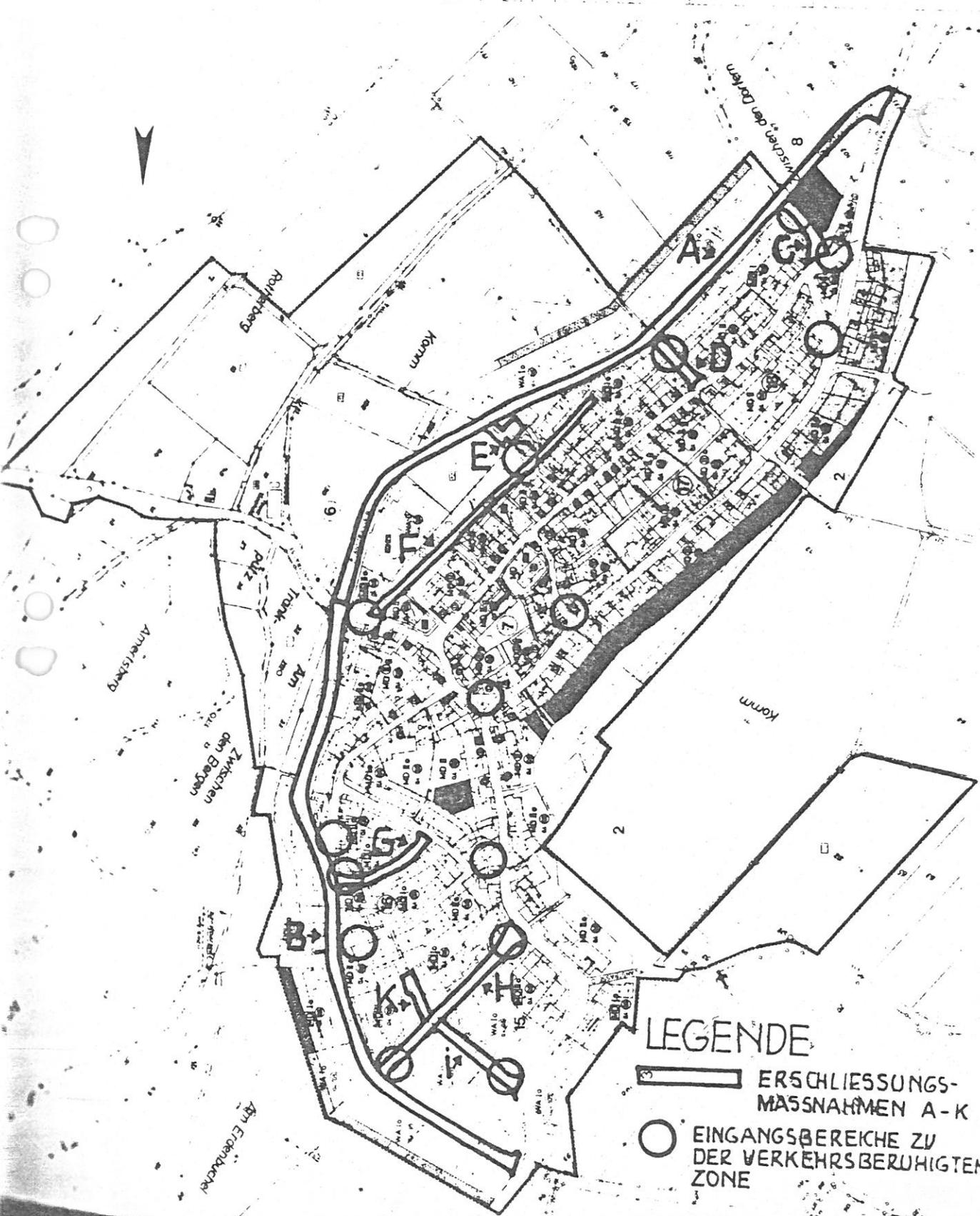
im Ausbauabschnitt

A	800	lfdm			
B	270	lfdm			
C	80	lfdm			
D	80	lfdm			
E	-				
F	-				
G	140	lfdm			
H	220	lfdm			
I	120	lfdm			
K	50	lfdm			
	<hr/> 1760	lfdm	x	360 DM/lfdm	= 633 600 DM

IV Wasserleitung  
im Ausbauabschnitt

A	800	lfdm			
B	270	lfdm			
C	80	lfdm			
D	80	lfdm			
E	-				
F	-				
G	140	lfdm			
H	220	lfdm			
I	120	lfdm			
K	50	lfdm			
	<hr/> 1760	lfdm	x	100 DM/lfdm	= 176 000 DM

BEBAUUNGSPL.  
BLANKENHEIM  
DOLLENDORF  
M 1:5700



### LEGENDE

-  ERSCHLIESSUNGS-  
MASSNAHMEN A-K
-  EINGANGSBEREICHE ZU  
DER VERKEHRSBERUHIGTEN  
ZONE