

**Gemeinde Blankenheim**  
**Bebauungsplan Blankenheim Nr. 13 A – Reetz**  
**12. vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB**

**Begründung**

Der Geltungsbereich der 12. Änderung betrifft innerhalb der Flur 6, Gemarkung Reetz die Parzellennummer 324.

Anlass der Änderung ist die Absicht, auf dem o.a. Grundstück einen Wohnhausanbau zu errichten.

Die bisherige Festsetzung des Bebauungsplanes weist für den vorgesehenen Bereich des Anbaues das bestehende Wohngebäude mit einem ca. 2,50 m breiten Bauwuch als Allgemeines Wohngebiet (WA) aus, während das südlich dazu gelegene Areal durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen ist.

Die Baugrenze umschließt das vorhandene Wohngebäude, so dass der geplante Anbau außerhalb der überbaubaren Fläche liegt und in die benachbarte Dorfgebietsausweisung hineinreicht.

Die 12. Änderung soll daher die planungsrechtliche Einordnung des Vorhabens herstellen. Die damit verbundenen Festsetzungen bzw. Änderungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes stellen sich wie folgt dar:

Art der baulichen Nutzung

Das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet (WA) wird auf dem Flurstück 324 um ca. 8,0 m vom bestehenden Wohngebäude aus nach Süden bis zur Grundstücksgrenze erweitert. Das hier bisher ausgewiesene Dorfgebiet (MD) entfällt, das südlich der Änderungsgrenze befindliche Dorfgebiet bleibt jedoch unverändert, ebenso die textlich festgesetzte ausschließlich zulässige Nutzung für Nebenanlagen mit Pferdehaltung. Das Flurstück 324 ist somit insgesamt als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Maß der baulichen Nutzung

Der Anbau soll eingeschossig erfolgen und optisch an das bestehende Wohngebäude anschließen. Die bisher bestehende Festsetzung der 1-geschossigen, offenen Bauweise wird wie die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 und die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 übernommen, so dass der Baugebietscharakter gewahrt bleibt. Die Abgrenzung zwischen WA- und MD-Gebiet wird auf die südlich gelegene Grundstücksgrenze zwischen den Flurstücken 324 und 330 verschoben, entlang der die Grenze des Geltungsbereichs der Änderung verläuft.

Baugrenzen

Die südlich des bestehenden Wohngebäudes umfassende Baugrenze wird geändert und verläuft entlang der südlichen Grundstücksgrenze der Parzelle 324, die gleichzeitig die Abgrenzung zwischen Allgemeinem Wohngebiet und Dorfgebiet bildet. Für eine Grenzbebauung des Anbaues innerhalb des durch die geänderten Baugrenzen gebildeten Baufeldes liegt die Einverständniserklärung des Eigentümers der benachbarten Flurstücke 330, 325 und 326 vor (Anlage zur Begründung).

Verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Anbaus an Kanal, Wasser und Elt-Versorgung ist über das bestehende Wohngebäude gesichert, das über die Stichwege zur Hardtstraße und die daran angebundene mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche her erschlossen ist (gem. rechtsverbindlicher 8. Änderung).

Sonstiges

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage, so dass keine zusätzlichen landschaftspflegerischen Maßnahmen erforderlich sind.

Die textlichen Festsetzungen bleiben ohne Änderung bestehen. Da die 12. Änderung die Grundzüge des Bebauungsplanes nicht maßgeblich berührt, soll das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Aufgestellt:

- gh - gruppe hardtberg  
stadtplaner-architekten

P 118/BP18-B  
Bonn, im Dez.01/Febr./Mai/Juli/Aug. 02