

**Bebauungsplan**  
der  
**Gemeinde Blankenheim**

---

---

**Nr. 14A „Ripsdorf“**  
**3. Änderung**  
**„Schulbereich/ Am Burghang“**  
**Ortsteil Ripsdorf**

---

---

**Begründung**

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Blankenheim

Entwurf: Stand Mai 2010

 **BECKER GmbH**  
Architekten + Ingenieure

Kölner Straße 25 · D-53925 Kall  
Telefon +49(0)241/9990-0 · Fax +49(0)241/9990-40  
info@pe-becker.de · www.pe-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	5
6. Art und Maß der künftigen Nutzung, sonstige Festsetzungen	5
7. Erschließung, ruhender Verkehr, Ver- und Entsorgung	6
8. Eingriffsregelung, Umweltprüfung	6
9. Hinweise	6
<b>Textliche Festsetzungen</b>	<b>9</b>

# Gemeinde Blankenheim

## Bebauungsplan Nr. 14A

### 3. Änderung

#### Begründung zur Aufstellung der Bebauungsplan-Änderung

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

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

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 14A sollen für den Änderungsbereich (Gemarkung Ripsdorf, Flur 14, Flurstück Nr. 182, sowie Teilflächen der Flurstücke 144 und 183) neue Festsetzungen bezüglich des Gebietscharakters und der Bebaubarkeit getroffen werden. Der Geltungsbereich der Änderungen liegt am östlichen Ortsrand, südlich der „Eldorfer Straße“ (K 69) und der Straße „Am Burghang“. Die Abgrenzung des zu ändernden Bereichs ist in der Planzeichnung eindeutig eingetragen. Die Gebietsgröße beträgt rd. 0,34 h a.

Für die Änderung der Planzeichnung wurde ein Katasterauszug des Kreises Euskirchen –ergänzt durch die Grundstücksvermessung eines ÖbVI- zugrunde gelegt.

#### **2. Aufstellungsbeschluss**

Die beabsichtigte B-Plan-Änderung wurde dem Ausschuss für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Blankenheim auf der Sitzung vom 26.01.2010 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. 14A setzt für den zu überplanenden Bereich überwiegend Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung „Schule“ fest. Eine Geschossigkeit ist nicht festgelegt. Für den nordöstlichen Bereich setzt der Ursprungsplan ein einzelnes Baugrundstück als Allgemeines Wohngebiet fest, ohne dass hierfür

Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung existieren. Bei diesem Bereich handelt es sich um die Teilfläche eines nicht Bestandteil des Bebauungsplanes gewordenen Allgemeinen Wohngebietes für das im Entwurf des damaligen B-Planes ein dreigeschossige Bebauung \*) vorgesehen war. Diese Restfläche des WA-Gebietes verfügt mit ca. 560 m<sup>2</sup> zwar über eine für ein Baugrundstück ausreichende Größe, konnte jedoch auf Grund des Grundstückszuschnittes und des festgesetzten Baufensters mit einer Nutzbarkeit von weniger als 100 m<sup>2</sup> keiner Bebauung zugeführt werden.

Durch einen neuen Grundstückszuschnitt einerseits und ein passend zugeschnittenes Baufenster, soll an dieser Stelle eine private Grundstücksnutzung ermöglicht werden.

Hierzu bedarf es jedoch einer Änderung des Bebauungsplanes. Ziel des Planverfahrens ist es daher, über die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes eine bauliche Nutzung zu Wohnzwecken festzusetzen und planerisch abzusichern, ohne dabei die nachbarschaftlichen Interessen unzumutbar zu belasten. Dies erfolgt v.a. im Hinblick auf den Auslastungsgrad infrastruktureller Vorleistungen sowie der Schonung des Freiraumes außerhalb der Ortslage.

Um für das neu entstehende Baugrundstück städtebaulich angemessene Rahmenbedingungen festzulegen, werden die im rechtskräftigen B-Plan für das nördlich angrenzende WA-Gebiet getroffenen Festsetzungen zur Überbaubarkeit des Grundstückes (Baugrenze, Grundflächenzahl) übernommen.

Zwischenzeitlich hat die Gemeinde Blankenheim einen entsprechenden Teilbereich aus der benachbarten Gemeinbedarfsfläche herausparzelliert und veräußert. Beabsichtigt ist die Errichtung eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit einer Grundfläche von ca. 190 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von insgesamt ca. 350m<sup>2</sup>.

\*) Die Flächen wurden durch Beschluss des Rates vom 23.08. 1973 aus dem Plangebiet herausgenommen.

#### **4. Vorgaben**

Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet einen Teilbereich der am östlichen Ortsrand festgesetzten Flächen für Gemeinbedarf (Schulgrundstück) und eines Allgemeinen Wohngebietes auf dem eine Nachverdichtung (Neubau eines Wohngebäudes) erfolgen soll. Infolgedessen kann die Planung als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB abgewickelt werden.

An den Änderungsbereich grenzt nördlich ein WA-Gebiet, südwestlich Gemeinbedarfsfläche an. Das in der Planzeichnung des Ursprungsplanes enthaltene dreigeschossige Allgemeine Wohngebiet wurde nicht Bestandteil des B-Planes, so dass östlich landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen und das Grundstück den baulichen Abschluss der Ortslage bildet.

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.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da im FNP für die Gemeinbedarfsnutzung lediglich ein Symbol für die Zweckbestimmung Schule eingetragen ist, als Gebietscharakter jedoch Allgemeines Wohngebiet dargestellt wurde. Insofern entspricht die neue Festsetzung der Darstellung des FNP.

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

Im Rahmen der Überplanung werden die Baumöglichkeiten des Grundstückes wie folgt festgelegt.

Als planungsrechtliche Ausweisung (Gebietscharakter) wird für das aus der Gemeinbedarfsfläche (alte Flurstücksnr. 155) ausparzellierte Flurstück Nr. 182 Allgemeines Wohngebiet festgelegt.

Es wird ein Baufenster mit einem Abstand zur Verkehrsfläche von 5,0 m festgesetzt. Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen beträgt der Abstand zur Baugrenze jeweils 3,0 m, was dem einzuhaltenden Mindestabstand entspricht.

Die an das Baugrundstück südwestlich angrenzenden Flächen (neue Parzelle Nr. 183) sollen weiterhin dem Schulgrundstück zugeordnet sein und werden daher als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule dargestellt. Dies gilt auch für die direkte Zugangsmöglichkeit des Schulgeländes zur K69 über die Wegeparzelle östlich des Baugrundstückes (neues Flurstück 144). Sie soll bei der Planänderung beibehalten werden und wird daher gleichfalls als Gemeinbedarfsfläche festgesetzt.

Die Baugrenze der Gemeinbedarfsfläche wird ohne den im Ursprungsplan vorgesehenen Versprung in östlicher Richtung geradlinig weitergeführt.

Die Baugrenzen sind in dem Planausschnitt zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14A „Ripsdorf“ eindeutig dargestellt.

Ferner wird die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche im Einmündungsbereich der Straße Am Burghang mit der Eldorfer Straße (K69) an das geänderte Kataster angepasst.

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

Als planungsrechtlichen Ausweisungen werden in der Nutzungsschablone festgelegt:

- - Allgemeines Wohngebiet (WA)
- - offene Bauweise
- - Zahl der Vollgeschosse: II , als Höchstmaß
- - Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- - Geschossflächenzahl (GFZ): 0,5
- - Geneigte Dachflächen (GD): Dachneigung 25°-35°

In Anbetracht des großen Grundstückes mit einer Fläche von ca. 1290 m<sup>2</sup> ergibt sich bei der im Bebauungsplan festgelegten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 eine überbaubare Fläche von ca. 515 m<sup>2</sup>.

Beabsichtigt ist der Bau eines zweigeschossigen Einfamilienhauses mit Mietwohnung und zugehöriger Doppelgarage. Aufgrund der vorhandenen Topografie handelt es sich bei dem geplanten Kellergeschoss um ein Vollgeschoss, da es im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt. Es wird daher (abweichend von der im angrenzenden WA-Gebiet festgesetzten Eingeschossigkeit) die Ausbildung von zwei Vollgeschossen gestattet. Um dennoch, im unmittelbaren Übergang zur freien Landschaft eine ordnungsgemäße städtebauliche Nutzung in diesem Bereich gewährleisten zu können, werden entsprechende First- und Traufhöhen festgelegt.

In Anbetracht der Ortsrandlage des Baugrundstückes werden in Ergänzung der festgesetzten Zweigeschossigkeit eine max. zulässige Firsthöhe von 9,0 m und eine Traufhöhe von 4,50 (jeweils bezogen auf die Höhe des Erdgeschossfußbodens) festgesetzt.

Die festgelegten Dachneigungen gelten für die Hauptbaukörper der Gebäude. Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile können auch mit Flachdächern ausgebildet werden.

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

Um diesbezüglich für den Änderungsbereich eine klare Regelung zu treffen, wird eine Festsetzung aufgenommen, dass max. 20 m<sup>2</sup> Garagenfläche außerhalb des festgesetzten Baufensters errichtet werden dürfen, sofern auf dem Grundstück vor der Garage noch ein Kraftfahrzeug abgestellt werden kann (siehe Ziffer 3 der Textlichen Festsetzungen).

Die Errichtung von Nebengebäuden (wie z.B. Gartenhäusern) mit bis zu 30m<sup>3</sup> umbautem Raum ist außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, sofern ein Abstand von 10 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten wird.

Die im Ursprungsplan festgesetzten Drenpelhöhen und Baufluchten werden für den Bereich der 3. Änderung aufgehoben, da die bauliche Höhe durch die im Bebauungsplan festgesetzten First- und Traufhöhen bereits ausreichend bestimmt ist.

Die vorgenommenen Änderungen sind aus städtebaulicher Sicht angemessen und entsprechen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP).

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 (Eldorfer Straße und Am Burghang) über eine ausreichende Verkehrsanbindung. Die Grundstückszufahrt erfolgt dabei über den Burghang.

Die Schaffung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen obliegt dem privaten Eigentümer auf seiner eigenen Bauparzelle. Beabsichtigt ist der Bau von 2 Garagenstellplätzen.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser sowie die Niederschlagswässer der bebauten und befestigten Flächen werden über die in der Straße „Am Burghang“ vorhandene Mischwasserkanalisation der Teichkläranlage Ripsdorf zugeführt.

Es handelt sich bei der Planänderung um einen Bereich mit bestehenden Baurechten. Durch die Änderung des Gebietscharakters und der Baugrenzen 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 südliche Teil des Änderungsbereiches war bisher als Gemeinbedarfsfläche mit einer überbaubaren Fläche in ähnlicher Größenordnung festgesetzt.

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

Für die von Gemeinbedarf in WA-Gebiet umgewidmete Fläche wird die Überbaubarkeit durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 eingeschränkt. 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 erscheint daher nicht erforderlich. Vor diesem Hintergrund erübrigt sich auch die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

## 9. Hinweise

### Kampfmittelräumung

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Boden Kampfmittel vorhanden sein können, sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Baumaschinen sind Veränderungen des Bodens (Verfärbungen, Inhomogenitäten) zu beachten. Ferner wird eine schichtweise Abtragung des Erdreiches um ca. 50 cm angeregt.

Sofern Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie z.B. Rammkernbohrungen oder Pfahlgründungen ausgeführt werden sollen, wird empfohlen eine Sicherheitsdetektion gemäß des Merkblattes „Sondierbohrungen“ der Bezirksregierung vorzunehmen. Bei jeglichem Auffinden von Kampfmitteln sind die Arbeiten einzustellen

und die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

### **Baugrund**

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

Bei der späteren Bauausführung / Tragwerksplanung ist von den Ausführenden zu berücksichtigen, dass die schützenden Deckschichten über den Karstkluftgrundwasserleitern bei Bauarbeiten nicht durchstoßen werden. Ggf. ist eine entsprechende Baugrunduntersuchung durchzuführen.

Aufgestellt: Kall, Januar 2010  
Ergänzt: Mai 2010



Kornel Straße 25 - D-53925 Kall  
Telefon +49(0)2441/9990-0 - Fax +49(0)2441/9990-40  
info@pe-becker.de - www.pe-becker.de

Begründ BP14A -2010-05