

**GEMEINDE BLANKENHEIM**

**ORTSCHAFT RIPS DORF**

**EINFACHER BEBAUUNGSPLAN BLANKENHEIM Nr. 14 C – RIPS DORF**

**BEGRÜNDUNG**

- gh - gruppe hardtberg  
stadtplaner-architekten  
Rüngsdorfer Straße 17  
53173 Bonn

im Juni/Okttober 1998

Der einfache Bebauungsplan umfaßt:

Teil A: Planzeichnung, M. 1 : 500

Teil B: Textliche Festsetzungen



## INHALT

	Seite
<b>Begründung</b>	
1. Anlaß, Zweck und Zielsetzung	1
2. Rechtsgrundlagen einfacher Bebauungsplan	2
3. Rahmenbedingungen	3
3.1 Räumlicher Geltungsbereich	3
3.2 Flächennutzungsplan	3
3.3 Vorhandene Flächennutzung	3
3.4 Örtliche Situation	4
4. Bebauungsplankonzeption	5
4.1 Dorfgebiet (MD), Allgemeines Wohngebiet (WA)	5
4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
4.3 Erschließung	6
4.4 Ver- und Entsorgung	7
4.5 Uferrandstreifen	7
5. Orts- und Landschaftsbild, Gestaltungssatzung <del>entf.</del>	8
6. Eingriffe in Natur und Landschaft	8
7. Bodenordnung	9

## 1. ANLASS, ZWECK UND ZIELSETZUNG

Der Rat der Gemeinde hat in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Blankenheim Nr. 14 C – Ripsdorf“ aufzustellen, um für einen Randbereich der Ortslage Ripsdorf – Geltungsbereich Bebauungsplan – die bauliche Entwicklung durch planungsrechtlich ausreichende Festsetzungen zu steuern. Die gestalterischen Anforderungen sollten hierbei durch entsprechende textliche Festsetzungen definiert werden, da bei der sonst üblichen Anwendung im Rahmen des § 34 BauGB an Bauvorhaben keine weitergehenden qualitativen Anforderungen gestalterischer Art gestellt werden können.

Diese Zielvorstellung wurde parallel durch eine für die gesamte Ortslage Ripsdorf entwickelte Gestaltungssatzung erfüllt, in deren Geltungsbereich auch das Plangebiet liegt. Somit tritt ~~anstelle diesbezüglicher textlicher Festsetzungen die Gestaltungssatzung~~ für die Ortschaft Blankenheim-Ripsdorf. *aufgehoben!*

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB ist auf der Grundlage des Bebauungsplanes erfolgt, der nach Abschluß dieses Verfahrensschrittes in der Zeit vom 14.09.-14.10.1998 gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB öffentlich ausgelegt wurde.

Die eingegangenen Anregungen beider Verfahrensschritte wurden, soweit ihnen im Rahmen der Abwägung gefolgt werden konnte, durch Ergänzung der Begründung bzw. Aufnahme relevanter Hinweise berücksichtigt.

## 2. RECHTSGRUNDLAGEN EINFACHER BEBAUUNGSPLAN

Für einfache, nicht qualifizierte Bebauungspläne im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb ihres Geltungsbereiches nach § 34 oder § 35 BauGB. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und wird entsprechend nach § 34 BauGB behandelt.

Mit der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes werden alle wesentlichen städtebaulichen Sachverhalte durch entsprechende Festsetzungen geregelt.

Um insbesondere die bauliche Gestaltung im Sinne von § 5 LBO (1) und (2) zu steuern, sind gleichzeitig aber unabhängig von der Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes diese Belange durch eine Gestaltungssatzung erfaßt worden, die die im Zusammenhang bebaute Ortslage einschließlich der durch den Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim wirksamen Bauflächenausweisung in eine einheitlich wirksame gestalterische Regelung einbindet.

*aufgehoben!*

### **3. RAHMENBEDINGUNGEN**

#### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Ripsdorf und entspricht mit südlicher und östlicher Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gleichzeitig der Ortslagenabgrenzung gem. Satzung. Nördliche und westliche Grenze des Plangebietes bilden die Verkehrsflächen „Fronweg“ (Fl.St. 51) und „Halfenstraße“ (FlSt. 70).

Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke Flur 13, Nrn. 209, 210, 87, 197, 198, 89, 90, 91, 92 (Schulstr.) und Flur 27, Nr. 58, die entsprechend der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches z.T. vollständig oder nur angeschnitten einbezogen werden. Die östlich der Schulstraße teilweise erfaßten Flurstücke 1, 2 und 5 liegen in der Flur 14. Innerhalb des Plangebietes steigt das Gelände in nordwestlicher Richtung bis zu 10 m auf ca. 502,5 m ü. NN an.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der überwiegende Teil des Plangebietes, begrenzt durch die östlich verlaufende und trennende „Schulstraße“, wird im Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Östlich der „Schulstraße“ befindet sich ein zum Geltungsbereich gehörendes Teilstück einer angrenzenden Fläche, die im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen ist.

Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich – der einfache Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **3.3 Vorhandene Flächennutzung**

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil bereits bebaut.

Lediglich Teilbereiche der Flurstücke Nr. 210 sowie Nr. 2 und 5 sind durch landwirtschaftliche Nutzung in Form von Grünland / Wiese geprägt.

### 3.4 Örtliche Situation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage Ripsdorf und gehört zum überwiegenden Teil zur historisch gewachsenen Struktur des Dorfgebietes (MD). Der südliche Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes entspricht der Ortslagenabgrenzung von Ripsdorf.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die vorhandenen nördlich und westlich im direkten Anschluß an das Plangebiet verlaufenden Erschließungsstraßen „Fronweg“ und „Halfenstraße“.

Im östlichen Bereich erfolgt die Anbindung über die durch das Plangebiet verlaufende „Schulstraße“, die gleichzeitig die Grenze zwischen Dorfgebiet und östlich der Straße gelegenen Allgemeinen Wohngebiet (WA) darstellt.

## 4. BEBAUUNGSPLANKONZEPTION

### 4.1 Dorfgebiet (MD), Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der überwiegende Teil des Plangebietes, der westlich der erschließenden „Schulstraße“ liegt, gehört zur gewachsenen Struktur eines Dorfgebietes und entspricht der weiteren vorhandenen dörflichen Bau- und Nutzungsstruktur der Ortschaft Ripsdorf und stellt zudem sicher, daß die Belange der für die Eifelregion ortsüblichen landwirtschaftlichen Hofstellen und Betriebe durch die übrige Nutzung berücksichtigt werden. Im Hinblick auf die Unterschiede im Maß der baulichen Nutzung (GRZ) wird das Dorfgebiet in 3 Teilbereiche gegliedert: MD 1, MD 2, MD 3. Das Nutzungsspektrum entspricht der Definition eines Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO, soll aber eine Einschränkung gem. den textlichen Festsetzungen zu Ziffer 1.2 (Teil B) erfahren, um Einrichtungen, die der eher kleinteiligen dörflichen Nutzungsstruktur nicht entsprechen sowie aufgrund der daraus resultierenden Störfaktoren, wie Verkehr und Lärm, zu verhindern.

Der kleinere Teilbereich östlich der „Schulstraße“ wird im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt und entspricht den Erläuterungen gem. § 4 BauNVO. Dieser Teilbereich gehört zu einer größeren, als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Fläche, die südlich an die gewachsene Dorfstruktur anschließt und die nötige Erweiterungsfläche für die Eigenentwicklung der Ortschaft Ripsdorf bietet.

Ziel der Ortsentwicklung ist es, die Nutzungs- und Baustruktur der Ortschaft Ripsdorf zu erhalten und insbesondere eine Beeinträchtigung des Ortsbildes nach städtebaulichen und gestalterischen Gesichtspunkten zu unterbinden.

Desweiteren sollen zur Verhinderung von Immissionskonflikten im Dorfgebiet MD 3, das locker bebaut ist und an das Allgemeine Wohngebiet angrenzt, bestimmte Nutzungen, die in den textlichen Festsetzungen Ziffer 1.2 aufgeführt sind, ausgeschlossen bzw. eingeschränkt werden. Damit kann eine weiche Zonierung abgestufter Störintensität und Empfindlichkeit hergestellt werden.



## 4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das in bezug auf die Grundstücksgrößen zulässige Maß der baulichen Nutzung variiert innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes.

Im Bereich der gewachsenen Baustruktur des Dorfgebietes (MD) beläuft sich die Grundflächenzahl (GRZ) für das Gebiet an der „Halfenstraße“ auf 0,4 (MD 1), im Eckbereich Halfenstraße/Fronweg auf 0,6 (MD 2) und für das südlich des Fronweges zur „Schulstraße“ hin gelegene Baugebiet wird die Grundflächenzahl auf 0,3 festgelegt (MD 3).

Östlich der „Schulstraße“ beginnt die Festlegung im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet, die einen geringeren Teil des Geltungsbereiches betrifft. Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend dem angestrebten großzügigen Charakter der gesamten Erweiterungsfläche des Allgemeinen Wohngebietes lt. Flächennutzungsplan ebenfalls auf eine Grundflächenzahl von 0,3 festgelegt, so daß in Verbindung mit Begrünungsmaßnahmen und gestalterischen Festsetzungen eine gute Integration in das Orts- und Landschaftsbild erreicht werden kann.

Die in der Planzeichnung für alle Baugebiete dargestellte Geschosßzahl von 2 Vollgeschossen ist als Höchstgrenze zu sehen.

## 4.3 Erschließung

Das Plangebiet wird über bereits vorhandene Straßen erschlossen.

Westlich schließt unmittelbar die „Halfenstraße“ an, im nördlichen Anschluß verläuft der Fronweg und im östlichen Abschnitt des Geltungsbereiches verläuft in Nord-Süd-Ausrichtung die „Schulstraße“ durch das Plangebiet und bildet die Grenze zwischen westlich gelegenem Dorfgebiet (MD) und östlichen Teilbereich des Allgemeinen Wohngebietes (WA).

Die „Schulstraße“ ist als Straßenverkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB in der Planzeichnung gekennzeichnet.

#### **4.4 Ver- und Entsorgung**

Die vorhandenen Erschließungsstraßen (s. 4.3) sind mit entsprechenden Leitungen an die Trinkwasserversorgung und die Mischwasserkanalisation angeschlossen. Die bestehenden Baulücken sind bereits bzw. können hieran angeschlossen werden.

Auf freien Baulücken können maximal 2 Wohngebäude errichtet werden.

Soweit die Einleitung von Oberflächenwasser in den in der Nähe verlaufenden Vorfluter technisch und rechtlich (Durchleitung durch Grundstücke Dritter) möglich ist, kann mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde von einer Einleitung in die Mischwasserkanalisation Befreiung erteilt werden. Diese Möglichkeit steht unter dem Vorbehalt der Einzelprüfung.

Da für alle Bauvorhaben in diesem Bereich ein Genehmigungsverfahren nach § 34 BauGB erforderlich ist, erfolgen die Einzelregelungen grundsätzlich innerhalb dieses Verfahrensschrittes.

Dabei ist gem. Anregung des Staatlichen Umweltamtes Aachen vom 13.10.1998 im Rahmen der Bauanträge/ -anzeigen die Beseitigung von Niederschlagswasser gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG) zu regeln und nachzuweisen. In diesem Zusammenhang sind, sofern die Versickerung von Niederschlagswasser vorgesehen wird, aus Grundwasserschutzgründen Schachtanlagen auszuschließen.

#### **4.5 Uferrandstreifen**

Entlang des vorhandenen Grabens (Flurstück 60), der sich außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches südlich angrenzend an Flurstück 58 befindet, ist entsprechend der Anregung des Kreises Euskirchen vom 27.08.1998 bei geplanten Bauvorhaben ein mindestens 3,00 m breiter Streifen ab Böschungsoberkante als freizuhaltender Uferrandstreifen im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

## 5. ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD, ~~GESTALTUNGSSATZUNG~~ *aufgehoben → Anlage*

Zur besseren Integretation von Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild und zur Schaffung eines ruhigen harmonischen Straßenbildes, sollen in Anlehnung an die Gestaltung orts- und regionaltypischer Bebauung bauordnungsrechtliche Vorschriften getroffen werden. Diese werden in Form einer Gestaltungssatzung festgelegt, die für die im Zusammenhang bebaute Ortslage einschließlich der durch den Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim wirksamen Bauflächenausweisungen gelten soll.

Die Gestaltungssatzung beinhaltet genaue Festsetzungen zu verschiedensten gestalterischen Belangen, die bei allen Veränderungen, Umbauten und Erweiterungen bestehender Anlagen bzw. bei baulichen Neuanlagen und Wiederaufbauten sowie bei der Anlage von Werbeanlagen und Warenautomaten zum Tragen kommen.

Für die Errichtung von Holz- und Holzblockhäusern sind in der Gestaltungssatzung besondere Gestaltungsvorschriften angefügt.

## 6. EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

„Zu den abwägungsrelevanten Belangen gehören gem. § 1 (5) Nr. 7 i.V. mit § 1 a BauGB die Belange „des Umweltschutzes, auch durch Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima.“ Diese Belange sind gem. § 1 (6) BauGB mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen, die in § 1 (5) Nr. 1-9 aufgeführt sind, gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

In der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB sind auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (§ 1 a (2) Nr. 2 BauGB) entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 8 a BnatSchG). So ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob durch die Ziele Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne zu erwarten sind. Ist dies der Fall, bedarf es einer Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft, der sich eine Bewertung anzuschließen hat.

Wenn innerhalb des Geltungsbereiches dieses einfachen Bebauungsplanes Bauvorhaben geplant sind, so stellen sie Eingriffe in die Natur und Landschaft dar, die im Rahmen der Abwägung auszugleichen sind und innerhalb des Plangebietes realisiert werden sollen.

## 7. BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich, da die Straßenverkehrsflächen bereits bestehen und somit nicht betroffen sind und die Grundstücke selbst von den Eigentümern entsprechend den Bedürfnissen vermessen werden können.

- gh - gruppe hardtberg  
stadtplaner-architekten

Bonn, im Juni/Oktober 1998  
P118/BP07-B