

GEMEINDE BLANKENHEIM
BEBAUUNGSPLAN BLANKENHEIM NR. 16 A – UEDELHOVEN
5. ÄNDERUNG gem. § 13 BauGB

BEGRÜNDUNG

Der Geltungsbereich der 5. Änderung betrifft

1. einen Teil des Flurstücks 86 im Anliegerbereich der K 24 in der Ortsmitte Uedelhoven, der im rechtskräftigen Bebauungsplan als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Bürgerhaus“, „Parkanlage“ und „Spielplatz“ sowie einer kleinen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ ausgewiesen ist.
 2. einen Teil des Flurstücks 86, das südwestlich der öffentlichen Verkehrsfläche des Wendeplatzes liegt und als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen ist.
- Zu 1: Der dargestellte Standort für ein Bürgerhaus entfällt, da eine anderweitige Lösung gefunden wurde.

Die Grünfläche von ca. insgesamt 4.200 qm soll durch die Änderung um ca. 2.400 qm reduziert werden, so daß ein Kinderspielplatz in Größe von ca. 2.400 qm = 50 % der bisherigen Grünfläche außerhalb des Änderungsbereiches verbleibt. Unter Verzicht auf die in der Grünfläche integrierte Parkanlage ist die Freifläche ausreichend bemessen für einen großzügigen Kinderspielplatz für Kinder bis 12 Jahren.

Der ausgewiesene, z.Zt. nicht vorhandene Parkplatz an der K 24 war funktional dem geplanten Bürgerhaus zugeordnet, so daß hierfür an dieser Stelle kein Bedarf mehr besteht.

Vorgesehen ist, die Baulücke im Zuge der K 24 zwischen Ortsmitte und nordwestlicher offener Bebauung im Rahmen der Änderung zu schließen.

Der Änderungsbereich befindet sich zwischen Allgemeinem Wohngebiet (WA) und Dorfgebiet (MD). Die umzuwidmende Grünfläche bildet bisher einen Puffer, der durch die geplante Bebauung entfällt. Im benachbarten MD-Gebiet an der Kirche befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Für den Änderungsbereich wird gem. § 1 Abs. 9 BauNVO festgesetzt, daß bestimmte Nutzungsarten aufgrund der möglichen gegenseitigen Beeinträchtigungen nicht zulässig sein sollen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt dabei gewahrt, weil die Einschränkungen untergliedernden Charakter haben.

Vorgeschlagen wird für den Änderungsbereich Teile 1 und 2 folgende textliche Festsetzung zum MD-Gebiet (§ 5 BauNVO).

Nicht zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe mit Tierhaltung (Ziffer 1)
2. Sonstige Gewerbebetriebe (Ziffer 6)
3. Tankstellen (Ziffer 9)

Zu 2: Dieser Teil der Änderung südwestlich des Wendeplatzes soll im Anschluß an die Verkehrsfläche die Möglichkeit einer Bebauung eröffnen, da hier eine ordnungsgemäße Erschließung im Anschluß an die Bebauung der Stichstraße ohne weiteres gegeben ist. Die durch Baugrenzen vorgesehene überbaubare Grundstücksfläche liegt im bestehenden Dorfgebiet MD mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8. Die Änderung ergibt ein Baugrundstück für ein Gebäude in offener, maximal 2-geschossiger Bauweise. Die Notwendigkeit textlicher Festsetzungen wird unter 1. erläutert.

Zu 1 u. 2: Eine wesentliche Auswirkung auf die ökologische Bilanzierung ist durch die Änderung nicht gegeben, da die mit dem Bau eines Bürgerhauses verbundene Flächenversiegelung der geplanten Dorfgebietausweisung mit GRZ 0,4 einschließlich der zusätzlichen Bebauung innerhalb des Dorfgebietes südöstlich des Wendeplatzes in etwa entsprochen hätte. Auf eine landespflegerische fachgutachterliche Untersuchung kann daher verzichtet werden.

Die im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren dieserhalb einzuhaltenden Auflagen im Hinblick auf die Oberflächenentwässerung bleiben davon unberührt.

Die Änderung des Bebauungsplanes Blankenheim Nr. 16 A - Uedelhoven besteht aus:

1. Teil A: Planzeichnung M. 1/1.000 – Ausschnitt
2. Teil B: Textliche Festsetzung in Verbindung mit Teil A
3. Anlage 1: Begründung der Änderung

Aufgestellt:

- gh - gruppe hardtberg
stadtplaner-architekten

P118/BP16-B
Bonn, den 12.12.1997