

Bebauungsplan Blankenheim 16 A - Uedelhoven

B e g r ü n d u n g
=====

Für den Bereich der Ortslage Uedelhoven wurde in Zusammenarbeit mit dem Amt für Agrarordnung bereits ein Bebauungsplan erarbeitet. Der Bebauungsplan sollte dem Amt für Agrarordnung als Grundlage seiner Arbeit dienen. Eine mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmte Planfassung wurde gemäß § 2.6 BBauG offengelegt und nach Behandlung der Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen.

Da sich jedoch bereits kurz nach dem Satzungsbeschluß andeutete, daß sich die Zielsetzungen im Rahmen des Flurberreinigungsverfahrens ändern würden, wurde der Bebauungsplan zunächst nicht dem Regierungspräsidenten zur Genehmigung vorgelegt. Bestandteil der ursprünglichen Planung war eine neue Trasse für die Kreisstraße nach Leudersdorf, die das Plangebiet nach Nordwesten begrenzte.

Mittlerweile wird diese Straße als südöstliche Umgehungsstraße geplant. Eine daraufhin erneute Abstimmung mit dem Amt für Agrarordnung hat die Möglichkeit eines sehr vereinfachten und weniger aufwendigen Erschließungsnetzes ergeben, das für den Ortskern keine Veränderung des Straßennetzes zur Folge hat.

Aufgrund dieser neuen Lage wurde der Bebauungsplan neu bearbeitet.

Die Abgrenzung der Baugebiete ändert sich gegenüber dem ursprünglichen Plan nicht, ausgenommen an der Grenze nach Nordwesten.

Hier hatte die ursprünglich geplante Trasse der Kreisstraße zu einer Abtrennung eines als Baugebiet vorgesehenen Geländestreifens geführt.

Der Flächennutzungsplan stellt für Uedelhoven teilweise Dorfgebiet und im neu zu erschließenden Bereich allgemeines Wohngebiet dar. Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Hierzu im einzelnen:

- a) Am nordwestlichen Rand des Plangebietes liegt eine Fläche, die im Flächennutzungsplan-Entwurf als Wohnbaufläche dargestellt war.

Da diese Fläche durch die seinerzeit aktuelle Kreisstraßen-trasse von der übrigen Ortslage getrennt wurde, wurde sie von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes durch den Regierungspräsidenten ausgenommen.

Da mittlerweile feststeht, daß die Kreisstraße die Ortslage im Südosten umgehen wird, wird die o.g. Fläche, wie im Flächennutzungsplan-Entwurf vorgesehen, im Bebauungsplan als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dadurch wird eine beidseitige Bebauung der nordwestlichen Erschließungsstraße ermöglicht.

- b) Am südöstlichen Ortsausgang wird durch Einbeziehung vorhandener Bebauung in das Dorfgebiet ein besserer Ortsabschluß erreicht, (ca. 2.500 m²).

In diesen beiden Fällen werden die im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

Die Ortslage ist teilweise kanalisiert. Die Gemeinde Blankenheim wird für die gesamte Ortslage eine geordnete Abwasserbeseitigung schaffen. Der Planungsauftrag wird in Kürze erteilt.

Der Bebauungsplan soll in Abschnitten dem Bedarf entsprechend realisiert werden. Die Voraussetzungen für die Realisierung sollen, soweit möglich, bereits in dem Flurbereinigungsverfahren geschaffen werden.

Während der Offenlegung des Bebauungsplanes vorgebrachten Bedenken des Gewerbeaufsichtsamtes gegen die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet in Nachbarschaft eines Tierhaltungsbetriebes wurden zurückgewiesen, da die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes aus dem genehmigten Flächennutzungsplan abgeleitet wurde. Daraus ergeben sich entsprechende Beschränkungen für einen eventuellen Ausbau des Tierhaltungsbetriebes.

Ebenfalls zurückgewiesen wurden Anregungen des Bistums Aachen, eine in der Ortsmitte gelegene kircheneigene Fläche als allgemeines Wohngebiet festzusetzen.

Diese Fläche wird in Übereinstimmung mit den Darstellungen des genehmigten Flächennutzungsplanes als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

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).

Enteignungen (§§ 85 ff BBauG).

Der Planbereich umfaßt 19,98 ha

Die Planfläche gliedert sich auf in:

Dorfgebiet	11,45 ha
Allgem. Wohngebiet	4,70 ha
Fläche für die Landwirtschaft	0,89 ha
Öffentliche Grünfläche einschl. Friedhof	0,98 ha
Verkehrsflächen	1,96 ha

Anlagen 1 - 4

Blankenheim, den 06. Dez. 1979

In Vertretung

Münster
.....
Gemeindedirektor

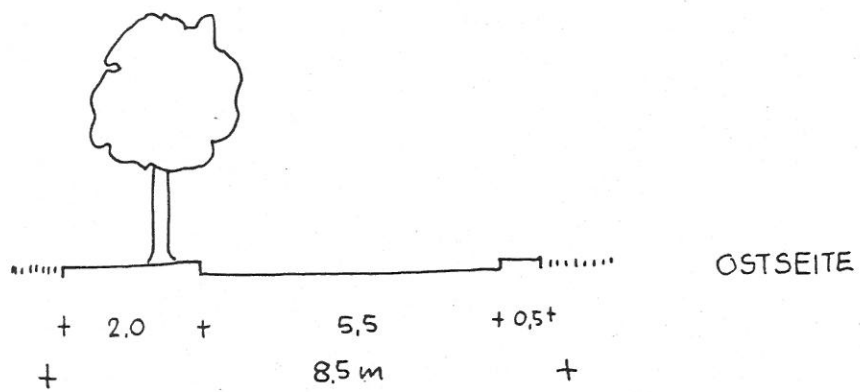
Otto Müller
.....
Planer

Kitt
Geschenl.
13. März 80

In Auftrag
J. Müller

ANLAGE 1 ZUR BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES BLANKENHEIM
16 A

AUSBAU DER PLANSTRAßE A



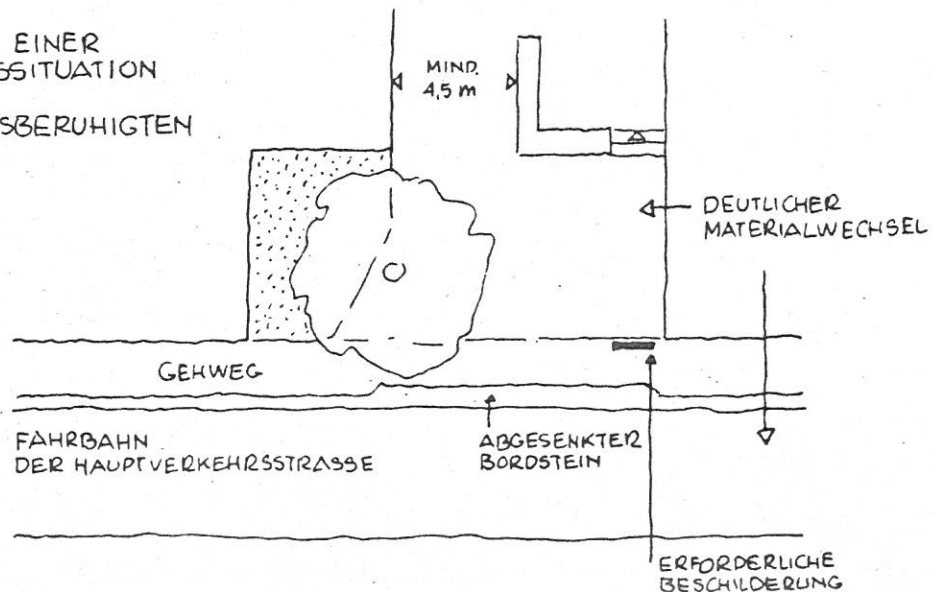
ANLAGE 2 ZUR BEGRÜNDUNG DES BEBAUUNGSPLANES

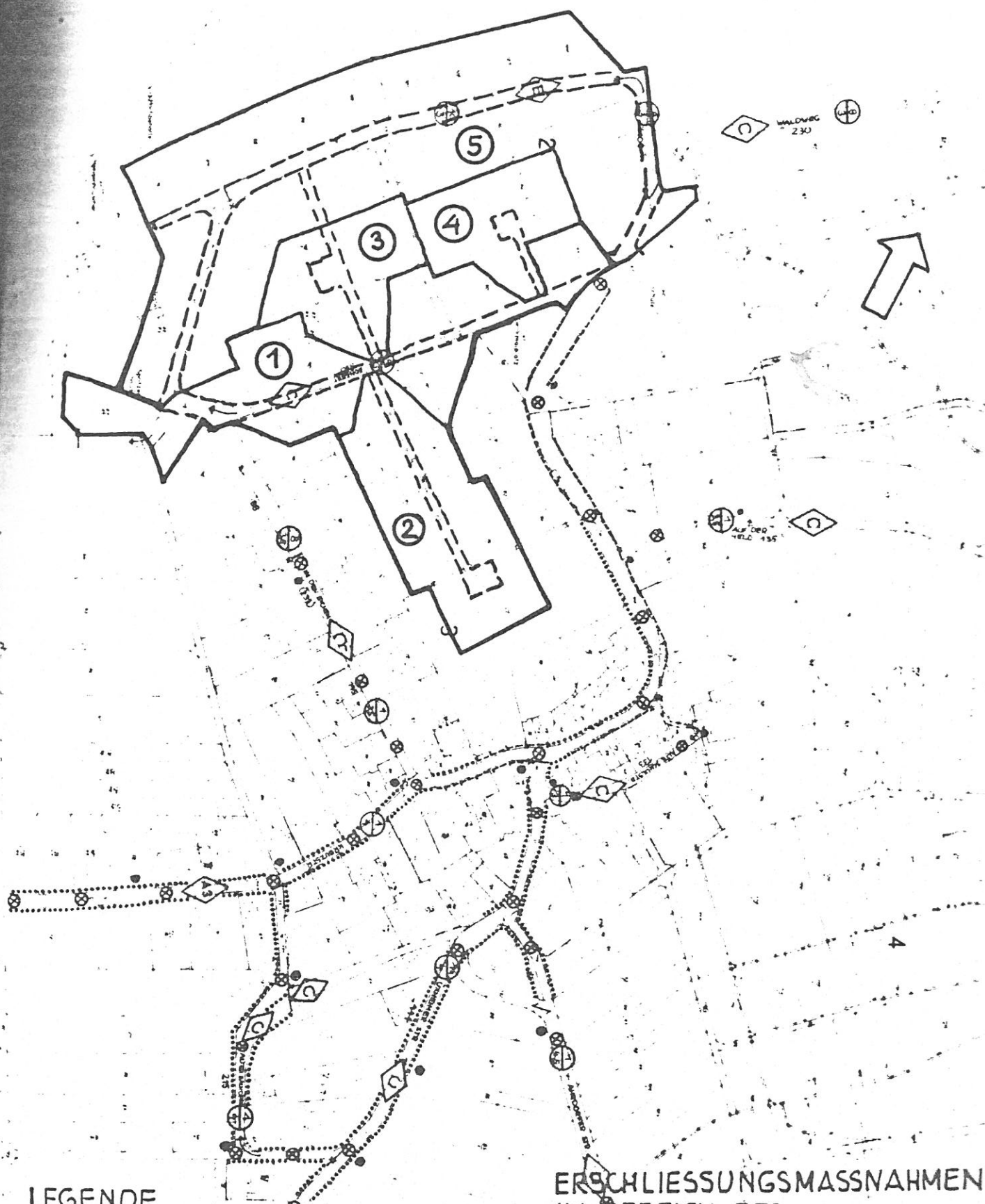
BLANKENHEIM 16 A ÜDELHOVEN

AUSBAU DER WOHNSTRASSEN IN DEN VERKEHRSBERUHGIGTEN ZONEN :

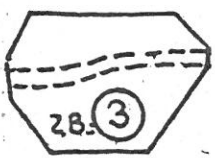
1. DIE EINFAHRT IN DIE VERKEHRSBERUHGIGTE ZONE ERFOLGT ZUR BETONUNG DER EINGANGSSCHWELLE ÜBER EINEN ABGESENK- TEN BORDSTEIN, DAS MATERIAL DES GEHWEGS DER HAUPTVER- KEHRSSTRASSE WIRD ÜBER DIE GESAMTE EINFAHRTSBREITE DURCHGEZOGEN.
2. DER AUSBAU DER WOHNSTRASSEN ERFOLGT OHNE TRENnung VON FAHRBAHN UND GEHWEGEN.
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





LEGENDE



ERSCHLIESSUNGSTRASSEN
MIT ERSCHLOSSENEN
BEREICHEN

ERSCHLIESSUNGSMASSNAHMEN
IM BEREICH DES
BEBAUUNGSPLANES
BLANKENHEIM 16A

UDELHOVEN
M 1:3000

Anlage 3 zur Begründung des Bebauungsplanes
 Blankenheim 16 A - Üdelhoven -

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

I Erschließungsmaßnahmen (siehe Anlage 4)

- 1 Straßenbau einschl. Straßenbeleuchtung, Baumbepflanzung und, soweit erforderlich, Grunderwerb.

Bereich	Gesamt- fläche	Baufläche	Verkehrs- fläche	Gesamt- kosten gem. BBauG.	Anliegeranteil		
					Gesamt DM	DM/m ²	
1	12.944	10.690	2.254	196.000			
2	11.340	10.161	1.179	105.000			
3	5.104	4.524	580	53.000			
4	4.662	4.119	543	47.000			
5	28.616	25.176	3.440	285.000			
Gesamt		54.670		686.000	68.600	617.400	11,29

II Gemeinschaftseinrichtungen		DM	DM
1. Grünfläche 1	- 4.250 m ² x DM 22,-/m ²	= 93.500	
Spielplatzeinrichtung		60.000	
Anteil an Erschließungskosten		38.000	
Parkplatz		8.000	
		<u>198.500</u>	198.500
2. Grünfläche	- 7.135 m ² x DM 22,-/m ²	157.000	
Spielplatzeinrichtung		60.000	217.000
		<u>157.000</u>	
Gesamt			415.500

III Bodenordnung

DM 100.000
 =====