

Bekanntmachung

8. Änderung des Bebauungsplanes Blankenheim Nr. 6 A „Dollendorf“

Offenlage gem. § 4 II BauGB i. V. m. § 3 II BauGB

Das Grundstück Gemarkung Dollendorf, Flur 8, Flurstück 7 ist bereits mit einem Einfamilienwohnhaus bebaut. Der neue Grundstückseigentümer plant das bereits vorhandene Bestandsgebäude energetisch zu sanieren, und wie bisher, zu Wohnzwecken zu nutzen. Eine teilgewerbliche Nutzung käme ebenfalls in Betracht.

Hierzu zieht er eine zusätzliche Bebauung des recht großen Grundstücks in Betracht. Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück derzeit als Gewerbegebiet ausgewiesen. Das Grundstück liegt nicht innerhalb eines rechtsgültigen Bebauungsplans oder einer Ortslagenabrundungssatzung. Dennoch wurde das Grundstück im Rahmen eines aktuell laufenden Baugenehmigungsverfahrens - für den Neubau einer Remise, eines Wintergartens und eines überdachten Freisitzes sowie den Neubau einer Dachgaube (Wohnhaus) sowie den Neubau des Dachstuhls des Scheunengebäudes und dessen Nutzungsänderung zu beheizten Wohn- und Nebenräumen - als unbeplanter Innenbereich durch den Kreis Euskirchen gewertet, sodass die genannten Maßnahmen bereits unter Berücksichtigung der aktuellen Planungssituation genehmigungsfähig sind.

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an den Großteil des übrigen, bestehenden Bebauungsplans und die dörfliche, gemischte Struktur von Dollendorf, die Gebietskategorie „Dorfgebiet – MD“ nach § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (unter Ausschluss bestimmter Nutzungsarten) dargestellt.

Daneben ist der Weg nördlich des Baugrundstücks, der bisher auch nicht im Bebauungsplan enthalten war und von dem die Zufahrt zum bestehenden Gebäude erfolgt, als Straßenverkehrsfläche mit in den Geltungsbereich aufgenommen.

Als Parameter für das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist die überbaubare Grundstücksfläche in der Planzeichnung durch eine Baugrenz-Signatur abgegrenzt. Sie umfasst das Bestandsgebäude und die Freifläche daneben, für eine zusätzliche Bebauung. Es sollen hier möglichst wenige Zwangspunkte gesetzt werden, sondern ein zusammenhängendes Baufenster, in dem dann bedarfsgerecht gebaut werden kann.

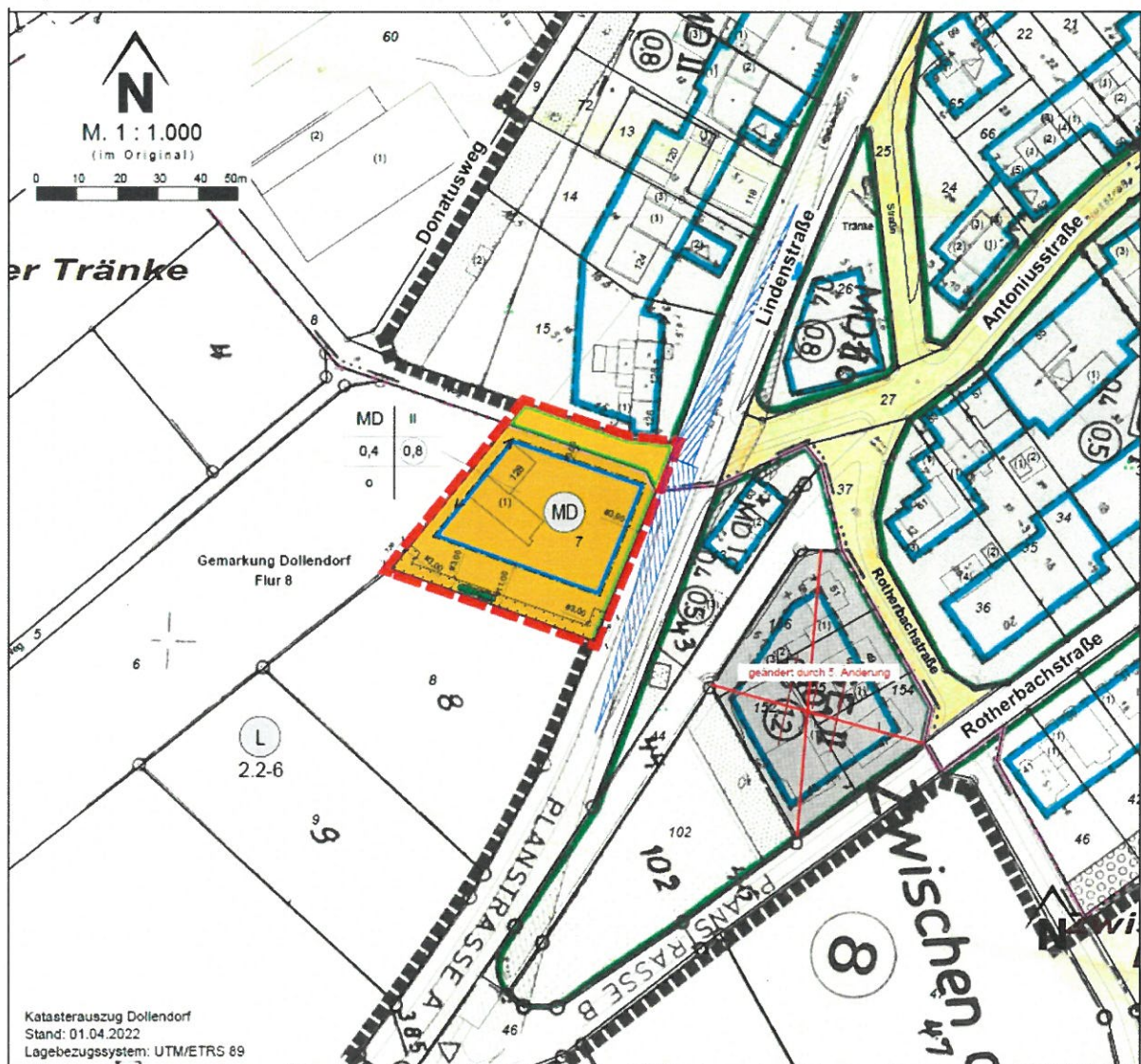
Weiterhin sind folgende Parameter als Obergrenzen vorgesehen:

- Geschossigkeit: bis zu zwei Vollgeschosse
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8
- offene Bauweise
- Einzel- und Doppelhäuser

Durch das Vorhandensein von Bestandsbebauung sind verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgung inklusive Niederschlagswasserbeseitigung bereits geregelt und grundsätzlich gewährleistet. Es besteht Anschluss- und Benutzungszwang an den Mischwasserkanal in der Lindenstraße, Hausanschluss des Bestandsobjekts ist vorhanden. Das anfallende Schmutzwasser sowie die Niederschlagswässer der bebauten und befestigten Flächen werden über die Kanalisation der Teichkläranlage Ahrhütte zugeführt. Die Entsorgung entspricht dem Generalentwässerungsplan für Dollendorf. Dränagewasser darf gem. Erlaubnis/Gestattung der Gemeindeverwaltung Blankenheim vom 16.12.2022 in den öffentlichen Seitengraben des Stichwegs vor dem Anwesen eingeleitet werden.

Für zusätzliche Bauten sind ggf. Ergänzungen an der Leitungsinfrastruktur erforderlich. Der Nachweis einer ausreichenden Zahl an Stellplätzen, Brandschutzkonzept und Löschwasserversorgung sind Angelegenheit des separat durchzuführenden Baugenehmigungsverfahrens. Die Schaffung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen obliegt dem privaten Eigentümer auf seiner eigenen Bauparzelle. Über den öffentlichen Grundschutz an Löschwasser hinaus hat der jeweilige Vorhabenträger selbst für den privaten Objektschutz zu sorgen (z.B. durch eine Zisterne, Teich).

Vorgesehen ist die Umsetzung im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Das bedeutet, dass nur eine Beteiligungsrunde vorgesehen ist. Deshalb soll mit dieser Vorlage bereits die Offenlage beschlossen werden. Weiterhin entfallen der Umweltbericht und der landespflegerische Begleitplan als Aufstellungsunterlagen eines regulären Verfahrens. Zudem ist kein Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan erforderlich. Die Darstellung hierin wird lediglich angepasst (Gewerbliche Baufläche in gemischte Baufläche).



Es wird keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegt. Zudem bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7

Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Relevante umweltbezogene Belange sind jedoch weiterhin zu ermitteln, zu bewerten und in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen.

Es gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demnach wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf einen Umweltbericht nach § 2a BauGB, auf die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie auf eine zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1 BauGB zu verzichten.

Der Entwurf der Aufstellung des v. g. Bebauungsplanes einschließlich der Planzeichnung, der Begründung, den textlichen Festsetzungen, und der Artenschutzrechtlichen Vorprüfung werden zur Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung der Unterlagen erfolgt in der Zeit vom

08.07.2024 - 11.08.2024

im Rathaus der Gemeinde Blankenheim, Rathausplatz 16, 53945 Blankenheim, im Flur des 1. OG zur Einsichtnahme öffentlich ausgelegt, und zwar in der Zeit von:

Mo – Di:	09.00 - 12.00 Uhr 14.00 - 15.30 Uhr
Mi:	geschlossen
Do:	09.00 - 12.00 Uhr 14.00 – 18.00 Uhr
Fr:	09.00 – 12.00 Uhr

Zusätzlich erfolgt gemäß § 4a IV BauGB eine Bekanntmachung im Internet. Hier können alle planerischen Unterlagen, die aktuell Gegenstand dieser Bauleitplanung sind und die während der Beteiligung im Rathaus öffentlich ausliegen, eingesehen werden.

Der Inhalt der v. g. Bekanntmachung und die genannten Unterlagen werden ab dem 08.07.2024 auf der Internetseite der Gemeinde Blankenheim unter (<https://www.blankenheim.de/de/leben/bauen-und-wohnen/bauleitplanung/bauleitplanung-im-beteiligungsverfahren/>)

und darüber hinaus auf der Seite <https://www.bauportal.nrw/bauleitplanung/bauleitplaene-der-gemeinden-nrw> veröffentlicht.

Innerhalb der o. a. Frist können Sie sich zu der vorgestellten Planung äußern bzw. eine Stellungnahme abgeben. Stellungnahmen können insbesondere schriftlich, zur Niederschrift oder per E-Mail (info@blankenheim.de) vorgebracht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung unberücksichtigt bleiben können, sofern die Gemeinde deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit der Aufstellung des o. g. Bauleitplanes nicht von Bedeutung ist.

Es wird gem. § 3 III BauGB darauf hingewiesen, dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 III 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 II des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gem. § 7 III Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht haben, aber hätten geltend machen können.

Blankenheim, den 21.06.2024
Gemeinde Blankenheim


Jennifer Meuren
Bürgermeisterin