

**Anlage 1****GEMEINDE BLANKENHEIM****BEBAUUNGSPLAN BLANKENHEIM Nr. 4 N – HOHENTAL  
11. ÄNDERUNG gem. § 13 BauGB (vereinfachte Änderung)****BEGRÜNDUNG**

---

Der Geltungsbereich der Änderung umfaßt den westlichsten Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 4 N Hohental, der insgesamt von der östlich verlaufenden Verkehrsfläche direkt erschlossen wird. Betroffen von der Änderung sind die Parzellen 1-11 der auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes durchgeführten Grundstücksaufteilung in der Flur 35, Gemarkung Blankenheim.

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Hohental“ umfaßte ein wesentlich größeres Gebiet, das u.a. auch über die im Änderungsbereich gelegene Verkehrsfläche des geplanten Stichweges erschlossen werden sollte. Nachdem die entsprechende Wohnbaufläche im wirksamen Flächennutzungsplan auf eine kleinere Fläche beschränkt wurde, mußte im Genehmigungsverfahren des Bebauungsplanes auch dessen Geltungsbereich analog zurückgenommen werden.

Um eine Neuaufstellung zu vermeiden, wurde innerhalb des Gesamtplanes „Hohental“ eine Abgrenzung gewählt, die der inneren Erschließung folgte. Die Parzelle 6, die, wie eingangs dargestellt, eine Anbindung des wegfallenden Bereiches vorsah, wurde seinerzeit unverändert im Bebauungsplan belassen. Zwischenzeitlich ist eindeutig klar, daß eine künftige Erweiterung über den rechtskräftigen Planbereich hinaus nicht erfolgen wird. Damit ist diese Verkehrsfläche bedeutungslos geworden.

Verbunden mit der Umwandlung der bisher ausgewiesenen Verkehrsfläche in Allgemeines Wohngebiet (WA) ist eine Neuaufteilung der Grundstücke im betroffenen Teilbereich der 11. Änderung sowie eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen an die geänderte Situation. Damit sollen gleichzeitig die nach Westen orientierten Grundstücke größere Freiflächen zur Gartennutzung erhalten. Die östliche Baugrenze folgt daher durchgehend parallel der außerhalb des Änderungsbereiches gelegenen Verkehrsfläche in 5,0 m Abstand (Berücksichtigung der Böschungen und Stellflächen vor Garagen) und sieht ein geschlossenes linear entwickeltes Baufeld in überwiegend 21,0 m Breite vor, das sich grundstücksbezogen an einigen Stellen gemäß Planzeichnung (Teil A) reduziert. Darin sind 1- bzw. 2-geschossige Gebäude in offener

Bauweise analog der bisherigen Planung zulässig. Die Baugebietsgliederung Reines (WR) und Allgemeines (WA) Wohngebiet wird beibehalten. Aufgrund der entfallenden Verkehrsfläche wird die Abgrenzungslinie unterschiedlicher Nutzungen zwischen WR und WA etwas nach Norden auf die neu zu bildende Parzellengrenze verlegt, während die unterschiedlichen Festsetzungen „2 Geschosse als Höchstgrenze“ und „2 Geschosse zwingend“ anstelle der aufgehobenen Straßenbegrenzung neu abgegrenzt werden.

Da die mit der Änderung entfallende Verkehrsfläche für die künftige Entwicklung und auch für den übrigen rechtsverbindlichen Bebauungsplan ohne Bedeutung ist, die daraus resultierenden Korrekturen bzw. Änderungen den Bebauungsplaninhalten im Grundsatz nicht widersprechen und die nachbarschaftlichen Belange außerhalb des Änderungsbereiches nicht berührt werden, kann in diesem Fall die Änderung im vereinfachten Verfahren gem., § 13 BauGB durchgeführt werden.

- gh - gruppe hardtberg  
stadtplaner-architekten

P118/BD/BP  
Bonn, im September 1998