

# **Bebauungsplan Blankenheim 4 U Kurgebiet - Freizeitanlagen**

## **2. Änderung**

### **Begründung**

#### **1.0 Anlaß der Änderungen**

Der seit 1979 rechtsverbindliche Bebauungsplan "Blankenheim 4 U, Kurgebiet" entsprach im Änderungsbereich nicht mehr den inzwischen bekanntgewordenen und zur Durchführung anstehenden Nutzungsansprüchen sowohl für die bauliche Nutzung wie auch für die öffentlichen Grünflächenfunktionen.

Es wird deshalb für den im folgenden bezeichneten Teilbereich eine Neuaufstellung vorgenommen.

#### **2.0 Räumliche Abgrenzung des Änderungsbereiches**

Der Änderungsbereich umfaßt die im Bebauungsplan 4 U (Vorgängerplan) überplanten Flächen südlich und östlich des alten Turnhallegebäudes entlang der Bundesstraße 258 im Norden der Ortslage Blankenheim.

#### **3.0 Die Planinhalte im einzelnen**

##### **3.1 Öffentliche und private Grünflächen**

Der Plan enthält Ausweisungen öffentlicher und privater Grünflächen. Die öffentlichen Grünflächen sind je nach vorgesehener Nutzung als Parkanlage, für Sportanlagen "Tennis" und "Boccia" und im Zusammenhang damit als Stellplätze ausgewiesen.

##### **3.11 Anlagen für Sport und Freizeit**

Abweichend von der Vorgängerplanung 4 U, wird, anstelle des inzwischen an anderer Stelle bedarfsgerecht entstandenen Sportfeldes, die Errichtung von Tennisplätzen und einer Bocciabahn festgesetzt. Die vorhandene Turnhalle kann hierbei als Umkleide und Sanitärraum benutzt werden.

Zur Ermittlung der voraussichtlichen Geräuschemissionen der Tennisanlage wurde ein TÜV Gutachten erstellt. Die anliegenden WA Gebiete sind demnach nicht über das zumutbare Maß beeinträchtigt.

##### **3.12 Ruhender Verkehr**

Die Deckung des Platzbedarfs für den ruhenden Verkehr (Bus und PKW) wird auf Flächen in unmittelbarer Nähe der o.a. Spiel- und Sportanlagen vorgesehen und festgesetzt.

### **3.2 Ausweisung allgemeines Wohngebiet**

Zur Auffüllung von vorhandenen Baulücken, insbesondere nach dem Wegfallen einer dort befindlichen Tankstelle, wird entlang der B 258 entsprechend dem örtlichen Bedarf an Wohnbauland allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die ausgewiesenen überbaubaren Flächen beziehen vorhandene bauliche Anlagen mit ein und sind insgesamt entsprechend der baulichen Umgebung eher großzügig ausgelegt.

### **3.3 Ausweisung SO "Mehrzweckhalle"**

Die o.a. Ausweisung deckt die Nutzung der vorhandenen in Gemeindebesitz und -unterhaltung befindlichen Mehrzweckhalle mit Lehrschwimmbecken.

### **3.4 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Entsprechend der in der Umgebung vorhandenen Bebauung wird im WA bis zweigeschossige Bauweise als offene Bauweise festgesetzt. Die festgesetzte GRZ und GFZ erlaubt die in engem Anschluß an die Ortslage erwünschte günstige Ausnutzung der Grundstücke für den bedarfsgerechten Wohnungsbau.

Zur Vermeidung von wesentlich über das vorgegebene städtebauliche Gesamtbild der Ortslage hinausgehende Höhenentwicklung ggfls. neu zu errichtender baulicher Anlagen wird für die Baugebiete eine maximale Firsthöhe ü. NN. festgesetzt.

Bauliche Anlagen innerhalb der Sondergebietsfläche sollen sich nach Ausmaß und städtebaulichem Charakter nicht störend aus dem Gesamtbild abheben. Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung wurde deshalb entsprechend dem im WA festgesetzten ausgewiesen.

#### **3.41 Garagenerrichtung**

Um zu weitläufige Baukörperverteilung in ortsüblicher Form auf den Grundstücken einzuschränken und ggfls. auch nachbarliche Störungen zu vermeiden, wurde die Errichtung von Garagen auf die überbaubaren Flächen beschränkt.

### **3.5 Straßenverkehrsflächen**

Ausweisung und Abgrenzung der Straßenverkehrsflächen entsprechen den im Vorgängerplan 4 U, ausgewiesenen; sie sind für den vorgesehenen Erschließungszweck inzwischen ausgebaut, zweckmäßig und ausreichend.

### **3.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Erleichterung der Zugängigkeit und zur Sicherung der Erschließung straßenfernere Baugebietsteile ist im WA ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger ausgewiesen.

### **3.7 Fläche für Aufschüttungen**

In dem so festgesetzten Planbereich wurden Aufschüttungen zur Verfüllung eines ehem. Mühlenteiches vorgenommen. Der Plan enthält einen entsprechenden Hinweis hinsichtlich evtl. zu treffender Vorkehrungen bei Bebauung.

### **4.0 Gestalterische Festsetzungen**

Der Bebauungsplan enthält gestalterische Festsetzungen zu Dachform, zu Höhenentwicklung und Mindestgrundfläche der zu errichtenden baulichen Anlagen.

Für die mit geneigten Dächern zu versehenen Bauteile wird zu Angleichung an die örtlich vorherrschend Bauweise eine Höchst- und Minstdachneigung vorgegeben, wobei bei Anbau von vorhandene Dächer, Ausnahme für evtl. Neigungsangleichung vorgesehen sind.

Um die örtlich vorwiegende Satteldachlandschaft nicht zu stören, sind Flachdächer nur in beschränktem Umfang zulässig.

### **5.0 Nachrichtliche Übernahmen**

Der Bebauungsplan enthält nachrichtliche Übernahmen zu verschiedenen Sachbereichen, die so von den zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange gefordert wurden.

Die Kreisenergieversorgungsgesellschaft als Träger der Mittelspannungsfreileitungen im Plangebiet fordert zur Sicherheit evtl. baulicher Anlagen im Bereich dieser Leitungstrassen die Einhaltung der genannten VDE-Richtlinien.

### **6.0 Hinweise**

Der Bebauungsplan enthält auf Anregung der zuständigen Behörden den Hinweis auf die Meldepflicht gem. DschG NW sowie auf die im Bauantragsverfahren ggfls. von der zuständigen Forstbehörde zu fordernden besonderen Vorkehrungen gegen Funkenflug zum Schutze gegen Waldbrandgefahr.

## 7.0 Flächenbilanz

Dieser Bebauungsplan "Blankenheim 4 U, 2. Änderung" umfaßt

insgesamt (ca.) :	3,057 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,491 ha
Sondergebiet (Mehrzweckhalle)	0,164 ha
Straßenverkehrsfläche	0,146 ha
Grünflächen (öffentlich)	1,675 ha
Grünflächen (privat)	0,542 ha
ausgebautes Ahrbett	0,039 ha

## 8.0 Rechtsfolgen (auszugsweise)

Dieser Bebauungsplan bildet soweit erforderlich die Rechtsgrundlage für:

Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die für Gemeinbedarf oder als Verkehrs- und Versorgungsflächen oder öffentliche Grünflächen festgesetzt sind (§ 24 BauGB).

Umlegung zur Erschließung oder Neugestaltung der Grundstücke ( §§ 45 und 80 ff. BauGB); Enteignungen (§§ 85 ff. BauGB).

## 9.0 Kosten dieser Planung

Aus dieser Planung entstehen der Gemeinde voraussichtlich, außer den anfallenden Planungskosten, keine Kosten.

Aufgestellt:  
Blankenheim, 26.06.1997

Der Gemeindedirektor

