

Begründung zur 2. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 6 A der  
Gemeinde Blankenheim

Geltungsbereich

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Ortsteil Dollendorf im Bereich des Lampertsweges.

Die genaue Lage und Abgrenzung des Gebietes ist dem Bebauungsplanentwurf im Maßstab 1 : 1000 zu entnehmen.

Bestehendes Planungsrecht

Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6 A - Dollendorf -, der im Jahre 1979 aufgestellt wurde. Der Plan wurde am 29.07.1982 rechtsverbindlich.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 6 A enthält für den Änderungsbereich Bauflächen - MD - Dorfgebiet, Flächen für die Landwirtschaft, Grünflächen - Sportplatz und öffentliche Verkehrsflächen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) entspricht dem Höchstmaß der Baunutzungsverordnung von 1977/86 (0,4), das Höchstmaß für die Geschößflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim stellt die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches als Dorfgebiet dar.

Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes entspricht damit der gem. § 8 Abs. 2 BauGB notwendigen Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

Bestehende Situation

Im Geltungsbereich der Änderung sind südlich der Planstraße D (heutiger Lampertsweg) die angrenzenden Flächen noch unbebaut. Sie werden als Acker- bzw. Weideland genutzt. Auf dem bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzten Grundstück befindet sich im hinteren Bereich ein kleines eingeschossiges Wohnhaus.

### Ziel und Zweck der Planänderung

Im Ortsteil Dollendorf besteht eine rege Nachfrage nach Baugrundstücken. Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von dorfgebietstypischen Bauvorhaben geschaffen werden.

Die Ziele der Planung sollen durch entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen gesichert werden. Die Bebauungsmöglichkeit auf dem südwestlich gelegenen Grundstück, Parzelle Nr. 94, kann nur realisiert werden, wenn sichergestellt ist, daß das bestehende Wohnhaus im rückwärtigen Grundstücksbereich beseitigt wird. Die Gemeinde wird vor Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung mit dem Eigentümer hierüber eine Regelung treffen. Bei Verwirklichung der vorderen Bebauung würde dann das bestehende Gebäude eine Hinterlandbebauung darstellen, die einer städtebaulich sinnvollen Ordnung zuwiderläuft und nicht der dorftypischen Bebauung entspricht. Berufungsfälle würden zudem die gemeindliche Planungshoheit beeinträchtigen.

### Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der vorhandenen Nutzungen im Umfeld des Änderungsgebietes und der Darstellung im Flächennutzungsplan wird für die zu ändernden Flächen Dorfgebiet (MD) vorgesehen.

Die Festsetzung als Dorfgebiet ist begründet in der bereits vorhandenen Nutzung im Umfeld des Plangebietes.

Ebenso werden die Zahl der Vollgeschosse und die Grund- und Geschossflächenzahl von den derzeit überbaubaren Flächen übernommen. Die Grundflächenzahl wurde nicht auf das nach BauNVO 1990 zulässige Höchstmaß von 0,6 erhöht, um die Dichte und den Versiegelungsgrad gegenüber den benachbarten Flächen nicht zu erhöhen.

Für das westlich gelegene schon bebaute Grundstück wird eine GRZ von 0,2 und eine GFZ von 0,4 festgesetzt.

Hierdurch soll verhindert werden, daß zum Ortseingang eine massive Bebauung entsteht.

In den planungsrechtlichen textlichen Festsetzungen wird gem. § 1 (5) und (6) BauNVO festgesetzt, daß innerhalb des Dorfgebietes die nach § 5 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen

- Nr. 4 Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung  
land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Nr. 8 Gartenbaubetriebe
- Nr. 9 Tankstellen

nicht zulässig sind sowie die nach § 5 (3) ausnahmsweise zulässige Nutzung "Vergnügungsstätten" i.S. d. § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes wird.

Der Ausschluß der allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 4, 8 und 9 ist damit begründet, daß für derartig flächenintensive Nutzungen, wie in den Ziffern 4, 8 und 9 genannt, in dem Gebiet keine geeigneten Standortvoraussetzungen gegeben sind. Die damit zu erwartenden Störungen sind insbesondere für die Wohnnutzung nicht zumutbar.

Der Ausschluß der nur ausnahmsweise zulässigen nicht kerngebiets-typischen Vergnügungsstätten ist ebenfalls mit nicht zumutbaren Störungen für die Wohnbevölkerung und mit der zu befürchtenden Verdrängung dorfgebiets-typischer Nutzungen zu begründen.

#### Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan setzt für die benachbarten Baugebiete die offene Bauweise fest. Diese soll auch im Änderungsgebiet übernommen werden.

Mit der Festsetzung der offenen Bauweise wird zum einen Einfluß auf die Baudichte genommen sowie zum anderen ein Angebot verschiedener Bauweisen (Einzel- und Doppelhäuser) für die künftigen Bewohner zur Verfügung gestellt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt und so umfahren, daß die Bebauungsabsichten nach den jeweiligen Bedürfnissen unter Berücksichtigung der sonstigen planungsrechtlichen Festsetzungen realisiert werden können.

#### Verkehrsflächen

Die Erschließung der neuen Baugrundstücke erfolgt über den bestehenden und ausgebauten Lampertsweg.

#### Erschließungsmaßnahmen und Kosten

Die Änderung des Bebauungsplanes bedingt keine zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen. Insofern ergeben sich auch keine zusätzlichen Kosten zur Durchführung des Bebauungsplanes.

#### Ökologie und Begrünung

Über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan ist unter entsprechender Anwendung des § 8 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG und der Vorschriften des Baugesetzbuches und des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Abwägung nach § 1 des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Die von der Änderung betroffenen Flächen stellen sich größtenteils als Wiesen-, Grünland und Gartenfläche dar. Drei bestehende Obstbäume können im Rahmen der nicht überbaubaren Grundstücksflächen erhalten werden und werden als "zu erhaltene Bäume" gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB festgesetzt. Die auf der Parzelle Nr. 94 bestehende Hecke entlang der Grundstücksgrenzen wird ebenfalls "als zu erhalten" textlich festgesetzt.

Bei der Beurteilung des zu erwartenden Eingriffs und unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen wird durch die textlich festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen ein Ausgleich der ökologischen Beeinträchtigungen erzielt.

Für den Ausgleich der Eingriffsfolgen werden durch die textlichen Festsetzungen Bepflanzungsmaßnahmen auf den privaten Grundstücksflächen getroffen.

Mit diesen Festsetzungen soll eine hochwertige Durchgrünung des Baugebietes sowie ein landschaftsgerechter Übergang zum Freiraum geschaffen werden.

#### Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung ist durch die vorhandenen Einrichtungen sichergestellt.

Gem. § 51 a Abs 4 Satz 2 Landeswassergesetz kann das Niederschlagswasser der Mischkanalisation zugeleitet werden.

Bodenordnung

Zur Realisierung der Bebauung sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich.

Blankenheim, den 30.11.95

H. Müller