

BEBAUUNGSPLAN DER GEMEINDE BLANKENHEIM  
" 7 Bn, FREILINGER BRUCH "

---

BEGRÜNDUNG

1.0 Lage und Erstreckung

das Plangebiet liegt ca 1,7 km nördlich der Ortslage auf einer flachgeneigten Anhöhe.

Südwestlich benachbart liegt der Stausee "Freilinger See".  
Der Plan umfaßt einen bereits in weitgehender Annäherung an die Festsetzungen eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans mit Wochenendhäusern und Verwaltungseinrichtungen bestandenen Bereich.  
Dieser erstreckt sich über ein Areal von ca 600 m in nord-südlicher und 300 m in west-östlicher Erstreckung.

2.0 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Diese Planung ist, wie der rechtsverbindliche Vorgängerplan, aus dem genehmigten Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim entwickelt.

3.0 Aufstellungserfordernis

Zur Anpassung an die, nach örtlicher vermessungstechnischer Feststellung - w. o. nur annähernd - entsprechend der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vollzogenen und ausgeweiteten baulichen und sonstigen festzusetzenden Nutzung, ist es erforderlich, Übereinstimmung zwischen den planungsrechtlichen Vorgaben und den tatsächlichen Nutzungen nach Art, Umfang und Örtlichkeit herzustellen.

Dabei wird davon ausgegangen, daß gegenüber der wie vor genehmigten Planung, ein hinsichtlich der berührten Belange schwerwiegender qualitativer Unterschied nicht zu sehen ist, und die Planung insoweit eher als eine Anpassungskorrektur anzusehen ist.

4.0 Art der baulichen Nutzungen

Der Bebauungsplan enthält zwei baulich genutzte Bereiche mit unterschiedlichem Gebietscharakter:

4.1 Sondergebiet, das der Erholung dient, gem. § 10 (2) BauNVO

Das Sondergebiet w. o. ist vorzusehen, um die Zulässigkeit folgender Nutzungen festzusetzen:

- a) Unterhaltung eines Verwaltungsgebäudes und ggf. dessen zweckentsprechende Erweiterungen und Änderungen. Dieses dient der Unterbringung der Wohnung von Aufsichts- und Bereitschaftspersonal für den Unterhalt v. Wegen und Grünflächen sowie der noch im Gemeindebesitz befindlichen, jedoch bebauten Flächen. Hinzu kommen die Wirtschafts-, Lager und Unterstellräume für Gerät und Material f. die o. a. Zwecke. Vorsorglich war wegen der relativ großen Entfernung zu entsprechenden Einrichtungen in Nachbarorten und ggf. der Existenzsicherung der notwendigen Unterhalts- und Verwaltungseinrichtungen die Zulässigkeit v. Läden, Schank- und Speisewirtschaften zu sichern. Ferner war überbaubare Fläche für das vorhandene Technikgebäude (Pumpenhaus) vorzusehen.

- b) Unterhaltung und ggf. zweckmäßige Ausweitung der sportlichen Anlagen, wie Kleinschwimmb Becken - gleichzeitig Löschwasservorhalt - und Tennisplatz mit ihren funktionsbezogenen Nebenanlagen. Zulässig sollen auch Einrichtungen für Sport- und Freizeit möglich sein, die ebenfalls im wesentlichen den Wochenendhausbewohnern dienen. Vorhanden sind bereits ein Kleinschwimmb Becken und ein zweibahniger Tennissandplatz, deren Ausbau u. zweckentsprechende und funktionsgebundene Veränderungen und Ausstattungen einschließlich der erforderlichen Versiegelungen, Aushüben, Geländemodulation Einzäunungen, ggf. Umkleiden, Unterständen, also "genehmigungsfreie bauliche Anlagen" i. S. d. 62 (1) BauO NW usf. . zulässig sein sollen, ohne daß hierzu eine erschöpfende Aufzählung möglich oder nützlich wäre.

#### 4.2 Wochenendhausgebiet, § 10 (3) BauNVO

das Wochenendhausgebiet ist vorzusehen, um die Zulässigkeit von bereits errichteten Wochenendhäusern mit ihren Zuwegungen festzusetzen.

#### 5.0 Maß der vorzusehenden baulichen Nutzung

Für das Gebiet gem. Ziff. 4.1 (Sonderbauflächen, die der Erholung dienen) wurde im Verhältnis zu der großzügigen zugehörigen Fläche nur eine geringe überbaubare Fläche vorgesehen. Dies geschah, um den Eingriff in Natur und Landschaft auf das für die Funktion des Verwaltungsgebäudes Erforderliche zu beschränken.

Entsprechend war durch die GFZ und die "bis II"-Geschossigkeit ein zweckentsprechender Entfaltungsspielraum vorzugeben.

Für das Gebiet s. Ziff. 4.2, "Wochenendhausgebiet", war das Maß der baul. Nutzung an die vorhandenen Gebäudetypen, die - nach hinsichtlich ihrer Natur- und Landschaftsverträglichkeit kritischer Auswahl - hier zur Verwendung gelangten, möglichst genau anzugleichen, damit andere ggf. hierzu nicht passende und den o. a. Kriterien nicht entsprechende Gebäudetypen ausgeschlossen bleiben.

Aus diesem Grunde waren die Maximalhöhen von First und senkrechten Außenwänden festzusetzen.

Entsprechend eng waren die überbaubaren Flächen, die Geschoßanzahl "bis I" und die GFZ auszulegen, wobei wegen der nicht erreichten Vollgeschossigkeit dieser Wochenendhaustypen, als "Nurdachhäuser", tatsächlich die zulässige Geschoßanzahl "bis" I-geschossig zu werten ist. Eine GFZ war für diesen Bereich daher nicht auszuweisen. (BauO NW, § 2 (5)

"..... Ein Geschoß m. geneigten Dachflächen ist ein Vollgeschoß, wenn es diese Höhe über mehr als 3/4 seiner Grundfläche hat. .."

Passend zu Sinn, Zweck und Charakter der Gesamtanlage soll auch die Errichtung von Geräte- und Abstellräumen bestimmter Maximalgröße zulässig sein. Dies soll möglichst innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Flächen geschehen. Nur soweit die besonderen Verhältnisse auf einem Grundstück dies nicht ermöglichen, sollen diese Räume ausnahmsweise, soweit erforderlich, teilweise oder gänzlich außerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden können.

#### 6.0 Gestalterische Festsetzungen f. d. Wochenendhausgebiet

Die gestalterischen Festsetzungen für das Wochenendhausgebiet sollen ebenfalls auf eine weitgehend konkrete bauliche Gestalt der auch zukünftig zu verwendenden Wochenendhaustypen durch Festsetzung der zulässigen Dachneigungen und dunkelfarbiger Eindeckung hinwirken.

Dem entspricht auch die Unzulässigkeit der Öffnung der Dachflächen durch Einschnitte und Gauben.

## 7.0 Erschließungsanlagen

### 7.1 Ruhender Verkehr

Zum Wochenendhausgebiet gehörig ist eine Fläche für den ruhenden Verkehr vorgelagert, mit der Absicht, den internen Kfz - Verkehr auf das notwendige Minimum d. h. z. B. Blaulichtverkehr, Verkehr der notwendigen Unterhaltsmaßnahmen, Dienstleistungen, Umzüge, Belieferungen usf. zu beschränken.

#### 7.11 Internes Wegenetz

Die Abgrenzung des vorhandenen Wegenetzes erfolgt, soweit Anliegergrundstücke bereits in (privat-)Individualeigentum übergegangen sind, entsprechend diesen (versteinten) wegeseitigen Flurstücksgrenzen; im übrigen erfolgt sie anhand örtlichen Aufmaßes.

Für die fortschreitende Privatisierung, (Veräußerung), einzelner bebauter Grundstücke aus dem gemeindeeigenen Großgrundstück und für den laufenden Unterhalt der Wege- und Grünflächen u. a. war Zuwegung in zweckentsprechendem Maß und Umfang öffentlich rechtlich zu sichern. Dies geschieht durch Ausweisung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Grundstückseigentümer und der jeweiligen Betreibergesellschaft.

### 7.2 Ver- und Entsorgung

die Ver- und Entsorgungssammelleitungen verlaufen im wesentlichen in den ausgewiesenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie Grünflächen; die Abwasserentsorgung erfolgt ab Übergabepunkt gemeinschaftl. Pumpwerk an das öffentl. Entsorgungsnetz Kläranlage Freilingen. Die erforderl. Trafostationen liegen, vereinbart zwischen Gemeinde und dem Versorgungsträger, in den ausgewiesenen gemeindeeigenen Grünflächen. Ver- und Entsorgung gelten als im erforderlichen Umfange gesichert.

## 8.0 Grünflächen

Für die Sicherung des Erholungszwecks sowie der Untergliederung zu Schutz, Pflege, und Entwicklung v. Natur und Landschaft liegen nach Topographie und Erstreckung entsprechend umgrenzte Grünflächen. Diese dienen darüberhinaus teilweise zu schonenden Freizeitaktivitäten, wie Liegewiese, elternbewachtes Kleinkinderspiel usf. und sollen zu diesem Zweck als baum- und strauch- bestandene Mähwiese extensiv unterhalten werden.

Der Bebauungsplan grenzt im Westen an weitere rechtsverbindlich ausgewiesene Grünflächen erheblichen Umfanges an, so daß zum Eingriffsausgleich eine entsprechende öffentlich rechtlich gesicherte Einbettung des Wochenendhausgebietes in Natur und Landschaft gewährleistet ist. Das Plangebiet grenzt im übrigen an Gemeindewald an, dessen besondere Randausbildung entsprechend den Anforderungen der nachbarschaftl. Wochenendhausnutzung, insbesondere d. Feuerschutzes und der Windwurfgefährdung in - im Vorverfahren erreichter - Vereinbarung mit den anzuhörenden Fachbehörden erfolgt.

## 9.0 Flächenbilanz

das Plangebiet umfaßt insgesamt	14,65 ha
davon entfallen auf	
Wochenendhausgebiet (SO 1).....	10,83 ha
Sondergebiet, das der Erholung dient .....	1,63 ha
private Grünflächen / Parkanlagen .....	1,88 ha
Stellplätze .....	0,31 ha

## 10.0 Voraussichtliche Kosten u. Finanzierung dieser Planung

Der Gemeinde überträgt die gesamten Kosten aus dieser Planung lt. vertragl. Vereinbarung an Dritte. Ihr entstehen somit keine Kosten.

## 11.0 Rechtsgrundlagen, auszugsweise

Diese Planung ist, soweit erforderlich, Rechtsgrundlage für: Umlegung zur Erschließung oder Neugestaltung der Grundstücke (§§ 45 u. 80 ff. BauGB)

Blankenheim, den 21.11.1996

---

### Änderungen nach der 1. öffentlichen Auslegung:

Nach Begehung der Örtlichkeit unter Beteiligung des RP "Höhere Landschaftsbehörde" wurde unter Angleichung an die gegenwärtige Nutzung die nachfolgenden Änderungen angeregt, die dem Rat zur Beschlußfassung vorlagen:

Zur Einschränkung potentieller Eingriffe i. Natur u. Landschaft wurden die Festsetzungen genauer am räumlichen Umfang derzeitiger Nutzungen orientiert.

Die Ausweisung v. "Sondergebiet, das der Erholung dient" wurde auf den räumlichen Umfang der derzeitigen Nutzung beschränkt, die Nutzungsgrenze "Minigolf" wurde nach örtlichem Aufmaß hinweislich angepaßt. Die Grenze des örtlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans wurde angeglichen.

Im Süden wurde anstelle von bisher Stellplatzausweisung "private Grünfläche/Parkanlage" ausgewiesen, da bisher Stellplatznutzung nicht vorlag.

Die geänderten Ausweisungen gingen in die Flächenbilanz s. o. ein.

Blankenheim, den 21.11.1996

Der Gemeindedirektor

