

GEMEINDE BLANKENHEIM

ORTSCHAFT REETZ

**BEBAUUNGSPLAN BLANKENHEIM Nr. 13 A – REETZ
10. Änderung**

BEGRÜNDUNG

- gh - gruppe hardtberg
stadtplaner-architekten
Rüngsdorfer Straße 17
53173 Bonn

im Mai/Juli/Oktober 1998

Der Bebauungsplan umfaßt:

Teil A: Planzeichnung

Teil B: Textliche Festsetzung integriert in Teil A

Anlage 1: Begründung, Teil B als Anhang

INHALT

Seite

Begründung

1.	Ziel und Zweck der Änderung	1
2.	Rahmenbedingungen	2
2.1	Räumlicher Geltungsbereich und Topographie	2
2.2	Flächennutzungsplan	2
2.3	Vorhandene Flächennutzung	2
2.4	Örtliche Situation	3
2.5	Bebauungsplan Blankenheim Nr.13 A -Reetz- - Aufgehobene bzw. geänderte Festsetzungen	3
3.	Konzeption der 10. Änderung	4
3.1	Dorfgebiet (MD)	4
3.2	Art und Maß der baulichen Nutzung	5
3.3	Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen	5
3.4	Verkehrsflächen	5
3.5	Flächen für die Landwirtschaft	7
3.6	Wasserfläche	7
3.7	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
3.8	Ver- und Entsorgung	8
3.9	Orts- und Landschaftsbild	10
4.	Eingriffe in Natur und Landschaft	11
5.	Bodenordnung	11

1. ZIEL UND ZWECK DER ÄNDERUNG

Der Rat der Gemeinde hat in öffentlicher Sitzung beschlossen, den Bebauungsplan „Blankenheim Nr. 13 A – Reetz“ (vormals 13 C) aufzustellen bzw. zu ändern, um die Ortslage von Reetz nach Süden hin abzurunden und damit den Eigenbedarf an Bauflächen in Blankenheim-Reetz für den nächsten Zeitraum zu decken. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist der so beschlossene Teilbereich insgesamt als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen.

Mit dem Aufstellungsbeschluß verbunden war ursprünglich die Aufhebung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Blankenheim Nr. 13 A – Reetz für den Geltungsbereich der Änderung als neu aufzustellender Bebauungsplan Nr. 13 C. Dies ist aufgrund der insgesamt für den Bebauungsplan bestehenden Bindungswirkungen und Eindeutigkeit umgewandelt worden in die 10. Änderung.

Durch die 10. Änderung wird das Dorfgebiet ausgehend von der hier bereits vorgegebenen Erschließung und örtlichen Baustruktur nach Süden hin erweitert.

Die Größe des Baugebiets ermöglicht ca. 18 Baugrundstücke, deren Realisierung je nach Verfügbarkeit objektbezogen erfolgen kann.

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Bürger gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB ist auf der Grundlage des Vorentwurfes zum Bebauungsplan (13 C) erfolgt, der Entwurf der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 A wurde nach Abschluß der Auswertung und Abwägung zu den eingegangenen Anregungen gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 27.07.-27.08.1998 öffentlich ausgelegt.

Den eingegangenen Anregungen wurden durch Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes bzw. Aufnahme relevanter Hinweise in die Begründung soweit als möglich entsprochen.

2. RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Räumlicher Geltungsbereich und Topographie

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 2,0 ha.

Der Geltungsbereich der 10. Änderung grenzt nach Norden hin an den vorhandene parzellierten (Fl.St. 258) Graben bzw. Bachlauf unter Einschluß des Flurstücks 170 – hier einschließlich Bachlauf – und des südlichen Teils des Flurstücks 169 (St. Margareta) an, die an den Weg „In der Laach“ angrenzen. Dieser markiert bis zur Wegekreuzung einen Teil der Ostgrenze, die zurücksetzt und in ca. 43 m Bautiefe parallel zur Wegeparzelle 182 die Südgrenze bildet, wobei die Flurstücke 306 und 85 vollständig einbezogen, 83 und 82 durchschnitten bzw. geteilt werden. Die Westgrenze verläuft durch die Flurstücke 79, 182 (Wegeparzelle), 181 und 180 und schließt im Norden an die außerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Grundstücke 179 und 178 an. Die Straße „Am Birnbaum“ befindet sich innerhalb des Änderungsbereiches.

Das Baugebiet ist durch eine mäßig bewegte Topographie gekennzeichnet, die zur K 41 hin eine Südhanglage bildet. Der für die Bebauung vorgesehene obere Teil liegt auf ca. NN 470 m.

2.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Änderungsbereich als Dorfgebiet dargestellt. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich. Südöstlich des Änderungsbereiches ist eine Friedhofsfläche ausgewiesen, die die Änderungsinhalte jedoch nicht berührt. Der Geltungsbereich der 10. Änderung wird nach Süden umgeben von Flächen für die Landwirtschaft und grenzt nach Norden an die Dorfgebietsausweisung der Ortslage Reetz an.

2.3 Vorhandene Flächennutzung

Der Änderungsbereich wie auch die südlich anschließenden Flächen sind mit Ausnahme einer bebauten Parzelle westlich der Straße „Am Birnbaum“ durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt, wobei Grün- und Weideland vorherrschen. Die im

östlichen Teil des Geltungsbereiches der 10. Änderung befindlichen Parzellen 85 und 172 sind Teil der landwirtschaftlichen Betriebsfläche, die bis zur Straße Oberdorf reicht und als Fläche für die Landwirtschaft erhalten bleibt und entsprechend ausgewiesen wird.

2.4 Örtliche Situation

Der Geltungsbereich der 10. Änderung schließt unmittelbar an den historisch gewachsenen dörflichen Ortskern an, dessen bisheriger Ortsrand nach Süden hin durch den vorhandenen Graben begrenzt wurde. Der neu geprägte südliche Ortsrand wird im Zuge der geplanten Anliegerbebauung entlang der Wegeschleife „Am Birnbaum“ nach Süden hin verlagert. Dort soll die Ortsrandeingrünung durch einen geschlossenen Saum neu gebildet werden.

Der landwirtschaftliche Betrieb nördlich des Änderungsbereiches (Oberdorf 5) nutzt die nach Süden hin gelegenen Parzellen 172 tw. u. 85, die damit auf Dauer einer Bebauung entzogen bleiben.

Anbindepunkte für die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches bestehen über die Straßen „Oberdorf“, die über die parallel verlaufende Schleife „Am Birnbaum“ an die bestehende Straße „In der Laach“ anschließt.

2.5 Bebauungsplan Blankenheim Nr. 13 A – Reetz – Aufgehobene bzw. geänderte Festsetzungen

Der Bebauungsplan Nr. 13 A – Reetz umfaßt nicht nur die gesamte Ortslage sondern auch die umgebenden Freiflächen, die größtenteils als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen sind. Dies trifft auch auf den geänderten südlichen Teilbereich zu. Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan soll diese Fläche in Baugebiet umgewandelt werden. Darin einbezogen ist auch der südliche Teil des Flurstücks 169, das bereits bisher als Dorfgebiet festgesetzt ist und im Hinblick auf die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen im Geltungsbereich der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 A enthalten ist.

3. KONZEPTION DER 10. ÄNDERUNG

3.1 Dorfgebiet (MD)

Das Dorfgebiet entspricht der vorhandenen dörflichen Bau- und Nutzungsstruktur der Ortschaft Reetz und stellt zudem sicher, daß die Belange der für die Eifelregion ortsüblichen landwirtschaftlichen Hofstellen und Betriebe durch die übrige Nutzung berücksichtigt werden.

Auch die außerhalb des Änderungsbereiches ansässigen Betriebe sind auf diese Weise zu berücksichtigen.

Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetriebe. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

Ziel der Ortsentwicklung ist es, die Nutzungs- und Baustruktur der Ortschaft Reetz zu erhalten und durch die geplante Baugebietserweiterung mit Wohnfunktionen für den Eigenbedarf und nicht wesentlich störenden gewerblichen Nutzungen zu stärken.

Dieses Nutzungsspektrum entspricht der Definition eines Dorfgebietes gem. § 5 BauNVO. Das Wohnen ist darin im Hinblick auf Emissionen stärker eingeschränkt als in Wohngebieten.

Der vorgeschlagene Ausschluß von Betrieben zur Be- und Verarbeitung und Sammlung von land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen, von Gartenbaubetrieben und Tankstellen, die gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4, 8 und 9 BauNVO zulässig sind, begründet sich durch die angestrebte kleinteilige Struktur des Gebietes, welche die ausgeschlossenen Betriebe bzw. ihre möglichen späteren Erweiterungen erheblich stören würden.

Der Ausschluß der nach § 5 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO erfolgt, weil solche Einrichtungen dem dörflichen Charakter des Umfeldes nicht entsprechen.

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das in bezug auf die Grundstücksgrößen zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der benachbarten Ausweisung und ermöglicht eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, die in Verbindung mit der Zahl der Vollgeschosse (2) für das Dorfgebiet (MD) eine ausreichende Bestimmtheit für das Maß der baulichen Nutzung gewährleistet. Die in der Planzeichnung dargestellte Geschößzahl ist als Höchstgrenze zu sehen.

Vorgesehen ist in Betonung der Grünlage eine offene Bauweise.

3.3 Stellplätze, Garagen und untergeordnete Nebenanlagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche des Dorfgebietes sollen kleinere Nebenanlagen, wie z.B. Gartenpavillons o.ä. sowie Garagen und Stellplätze (§ 12 bzw. § 14 BauNVO, die ein Volumen von max. 50 m³ nicht überschreiten, zulässig sein. Individuellen Gestaltungswünschen auf den relativ großen Grundstücken, die durch die Größenbegrenzung das nachbarliche Miteinander nicht beeinträchtigen, soll somit Rechnung getragen werden (s. textliche Festsetzungen Ziff. 1.2).

3.4 Verkehrsflächen

Die Anbindung des Baugebietes an das bestehende Straßennetz ist über die beiden Anschlüsse an die nördlich des Baugebietes verlaufende Straße „Oberdorf“ gegeben, die innerhalb der Ortslage Reetz zur K 71 (Richtung Norden A 1) und zur K 41 (Richtung Südwesten B 258) führt.

Die Sichtdreiecke im Bereich der Einmündung zur Straße „Oberdorf“ sind nachrichtlich in der Änderung dargestellt; sie sind, soweit innerhalb des Geltungsbereiches gelegen, von Bebauung und Bewuchs über 0,80 m Höhe zur Gewährleistung der Sichtfreiheit freizuhalten (siehe textliche Festsetzungen Ziff. 1.3.1).

Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine parallel zur nördlichen Grenze des Geltungsbereichs verlaufenden Schleife, die an beiden Enden an die vorhandenen Straßen „Oberdorf“ und „In der Laach“ anschließt.

Die innere Erschließungsstraße entspricht dem parzellierten Verlauf der Trasse des jetzigen Wirtschaftsweges, dessen Fortsetzungen nach Westen und Süden als Wirtschaftsweg gewidmet bleiben.

In ihrem Verlauf wird die geplante innere Erschließungsstraße aufgrund des sehr geringen Verkehrsaufkommens als verkehrsberuhigter Bereich im Sinne einer Mischverkehrsfläche gesehen, jedoch aufgrund des zu erwartenden landwirtschaftlichen Verkehrs als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Der Querschnitt von ca. 5,0 m Breite gemäß Parzellierung gewährleistet sowohl die Befahrung von Anliegerverkehr als auch von Feuerwehr- und Ver- und Entsorgungsfahrzeugen.

Der ruhende Verkehr wird den Privatgrundstücken zugeordnet.

Um die Erschließung der landwirtschaftlich genutzten Bereiche südwestlich des Geltungsbereichs der 10. Änderung zu gewährleisten, werden die bestehenden Anschlüsse entsprechend als Wirtschaftsweg ausgewiesen. Zur Erschließung der an der westlichen Grenze des Änderungsbereichs gelegenen Baugrundstücke (Flurstück 181, Teil aus 79) wird die Straßenverkehrsfläche (Flurstück 182) um 10,0 m nach Westen in den Wirtschaftsweg hinein verlängert. Ein Wendepunkt ist aufgrund der Kreuzungsnähe und direkten Grundstückszufahrt nicht erforderlich.

3.4.1 Böschungen

Die infolge der Topographie bestehenden oder erforderlichen Straßenböschungen sollen von den Anliegern auf den privaten Grundstücken geduldet sowie in die Gartengestaltung mit einbezogen werden. Damit werden die Böschungen Teil der ausnutzbaren Baugebiete bzw. Grundstücke, andererseits kann der Kosten- und kommunale Pflegeaufwand für die Erschließungsanlagen reduziert werden (siehe textliche Festsetzungen, Ziff. 1.4).

3.4.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Im Südwesten des Änderungsbereiches sind die zur Erschließung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen dienenden Wirtschaftswege zu erhalten und werden unmittelbar anschließend an die Straßenverkehrsfläche entsprechend festgesetzt.

3.4.3 Sichtdreiecke

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Sichtdreiecke soll eine Bebauung oder sonstige sichtbehindernde Nutzung sowie eine höhere geschlossene Bepflanzung aus Sicherheitsgründen nicht möglich sein (s. textliche Festsetzungen, Ziff. 15).

3.5 **Flächen für die Landwirtschaft**

Die Ausweisung der Parzellen 85 und 172 als Fläche für die Landwirtschaft erfolgt, weil diese Flächen auf Dauer einer Bebauung entzogen sind. Damit können diese Flächen weiterhin als Betriebsflächen bzw. hofnahe Weiden genutzt werden. Dadurch wird erreicht, daß der bestehende Betrieb Oberdorf 5 nicht eingeeengt wird und eine Belastung durch Erschließungskosten nicht auftritt. Zum Schutz des landwirtschaftlichen Betriebes wird auf Kap. 3.1 „Dorfgebiet“ verwiesen.

3.6 **Wasserfläche**

Der parzellierte, vorhandene und wasserführende Graben wird als Wasserfläche mit begleitenden Schutzstreifen (3.7) ausgewiesen.

3.7 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Heckenstreifen

Entlang der südlichen und südwestlichen Grundstücksgrenzen wird im Änderungsbereich ein 3 m breiter Heckenstreifen als dauerhafte Anpflanzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB dargestellt. Die Anpflanzung soll grundstücksbezogen auf die jeweils zu leistenden Ausgleichsmaßnahmen angerechnet werden und mit standortgerechten, bodenständigen Gehölzen gem. den textlichen Festsetzungen erfolgen.

Uferstreifen

Entlang des vorhandenen Grabens wird ein Schutzstreifen ausgewiesen.

Aus Gründen der Gewässerunterhaltung kann innerhalb der ausgewiesenen 3,0 m breiten Zone nur eine randeinfassende Eingrünung entlang der vom Ufer abgewandten Seite mit standortgemäßen, bodenständigen Gehölzen bepflanzt werden. Die Anrechnung als Ausgleichsmaßnahme kann wie vor dargestellt geregelt werden. Der Uferstreifen ist von jeglicher Bebauung einschließlich Nebenanlagen (Häuser, Garagen, Stellflächen, Einfahrten, Einfriedungen, Lagerflächen, etc.) und Bodenanschüttungen freizuhalten.

3.8 **Ver- und Entsorgung**

Abwasserbeseitigung / Oberflächenversickerung

Die schadlose Abwasserbeseitigung erfolgt mit Zustimmung des Staatlichen Umweltamtes Aachen vom 21.07.1998 unter Beachtung des § 51 Landeswassergesetz im Trennsystem.

Die Niederschlagswässer werden dem Gewässer Reetzter Bach über das Trennsystem zugeleitet, Dieses Gewässer weist einen hohen ökologischen Wert und eine hohe Wasserqualität auf. Entwicklungsziel für dieses Gewässer ist die Vermeidung gewässerunverträglicher Erosionen und die Erhaltung der gewässertypischen Biozönose. Bei einem notwendigen Einleitungsantrag ist daher zu beachten, daß vor Einleitung in das Gewässer entsprechende Rückhaltemaßnahmen erforderlich sind.

Grundwasser

Der Grundwasserstand im o.g. Planbereich liegt bei ca. < 5 m unter Flur. Bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garagen etc.), baulichen Maßnahmen (z.B. Abdichtung) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen ist zu beachten, daß keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung – auch kein zeitweiliges Abpumpen – erfolgt, und daß keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

Elt / Fernmelde

Bis auf die zusätzlich geplanten Erschließungsbereiche ist der Änderungsbereich durch das entsprechend zu erweiternde Netz erschlossen. Eine frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen Versorgungsträgern vor Baubeginn ist erforderlich.

3.9 Orts- und Landschaftsbild

Zur besseren Integration der Neubauten in das Orts- und Landschaftsbild und zur Schaffung eines ruhigen, harmonischen Straßenbildes, sollen in Anlehnung an die Gestaltung orts- und regionaltypischer Bebauung folgende bauordnungsrechtliche Vorschriften getroffen werden:

- Festsetzungen zur Dachgestaltung
- Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen der Baugrundstücke
- Festsetzungen zu Grundstückseinfriedungen und Geländestützmaßnahmen

Die Hausgärten sollten mit einheimischen, standortgerechten Gehölzen begrünt werden. Auf diese Weise leisten die Grundstückseigentümer einen Teil der Ausgleichsmaßnahmen direkt, was den Aufwand für den Ausgleich im Änderungsbe- reich des Bebauungsplanes mindert. Die Vorgärten sollen sich im Hinblick auf die Anliegerstraßen in die Straßenraumgestaltung integrieren. Zwischen der Straße als öffentlichem Raum sind dem Vorgarten als halböffentlichem Raum soll ein möglichst Übergang ohne trennende (hohe) Einfriedungen geschaffen werden.

Die Dachlandschaft soll der Eigenart des Eifeler Landschaftsbildes und der in sie eingebetteten größeren und kleineren Siedlungsbereiche entsprechen. Die vor- herrschende dunkle Dacheindeckung ergibt im Zusammenspiel mit Bewaldung und räumlicher Weite der Hügelketten eine Einheit, die nicht aufgegeben werden soll.

4. EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT

Zu den abwägungsrelevanten Belangen gehören gem. § 1 (5) Nr. 7 i.V. mit § 1 a BauGB die Belange des „Umweltschutzes, auch durch Nutzung erneuerbarer Energien, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen sowie das Klima.“ Diese Belange sind gem. § 1 (6) BauGB mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen, die in § 1 (5) Nr. 1-9 aufgeführt sind, gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

In der Abwägung gem. § 1 (6) BauGB sind auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen (§ 1 a (2) Nr. 2 BauGB) entsprechend der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 8 a BNatSchG). So ist bei der Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplanes zu prüfen, ob durch die Ziele Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinne zu erwarten sind. Ist dies der Fall, bedarf es einer Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft, der sich eine Bewertung anzuschließen hat.

Die Inhalte dieser Änderung stellen einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar, der im Rahmen der Abwägung auszugleichen ist. Die Ausgleiche sollen auf den Grundstücken erfolgen.

5. BODENORDNUNG

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich, da die Straßenverkehrsflächen bereits bestehen und somit nicht betroffen sind und die Grundstücke selbst von den Eigentümern entsprechend den Bedürfnissen vermessen werden können.