

8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES DER GEMEINDE BLANKENHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 13 A

gem. § 13 BauGB

Gemeinde : Blankenheim  
Gemarkung : Reetz  
Kreis : Euskirchen  
Regierungsbezirk: Köln  
Land : Nordrhein-Westfalen

Bebauungsplan nach BauGB 1986  
(BauGB vom 08.12.1986, BGB1. I S. 2253)

**B E G R Ü N D U N G**  
**ZUR AUFSTELLUNG DER 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 A - REETZ -**  
**Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB**

**1.1 Aufstellungsbeschluß vom 22.09.1994**

**1.2 Raumplanerische Einordnung**

Der seit dem 12.09.1973 wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Blankenheim weist für den Änderungsbereich WA - "Allgemeines Wohngebiet" aus. Die Festsetzungen in der 8. Änderung sollen analog zu den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes erfolgen.

Der Bebauungsplan in der Form der 8. Änderung gilt in der vorliegenden Form als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

**1.3 Inhalt der Änderung**

Durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 A - Reetz - soll auf Teilflächen der Flurstücke 200, 277, 279 und 280, Flur 6, die Errichtung eines Einfamilienhauses ermöglicht werden. Die Form der Vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes gem. § 13 BauGB kann gewählt werden, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die benachbarten Grundstückseigentümer der Änderung zugestimmt haben.

**1.4 Art der baulichen Nutzung**

Für den Bereich der 8. Änderung soll "Allgemeines Wohngebiet" - WA - mit einer eingeschossigen Bauweise festgesetzt werden. Als Grundflächenzahl (GRZ) soll 0,4, als Geschößflächenzahl (GFZ) soll 0,5 festgesetzt werden. Das geplante Gebäude soll sich durch diese Festsetzungen, sowie durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen, an die im Ortsteil Reetz in der Umgebung vorhandene Bebauung anpassen. Teile des Änderungsbereiches sind in einer der früheren Änderungen des Bebauungsplanes als "Dorfgebiet" - MD - festgesetzt worden. Soweit die Grundstücksteile in der jetzigen 8. Änderung enthalten sind, wird zur Vermeidung überlagernder Festsetzungen jetzt "Allgemeines Wohngebiet" - WA - festgesetzt.

**1.5 Beschreibung des Gebietes  
einschließlich einer ökologischen Kurzbewertung**

Das zur Änderung anstehende Grundstück liegt am Rand der Ortschaft Reetz. Die in Frage stehende Grundstücksfläche wird derzeit als Wiese genutzt. Eine Bepflanzung, die eine besondere ökologische Bewertung erfordert, ist nicht vorhanden.

Die Größe des als - WA - "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzten Bereiches beläuft sich auf ca. 500 m<sup>2</sup>. Innerhalb dieser Fläche sollen 230 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksflächen geschaffen werden.

## 1.8 Kosten

Die Kosten zur Änderung des Bebauungsplanes trägt der Antragsteller. Dies gilt auch für die Herstellung und laufende Unterhaltung der notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen einschließlich des ordnungsgemäßen Ausbaus der Zuwegung.

Da zudem bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich sind, kann die Änderung für die Gemeinde Blankenheim kostenneutral vorgenommen werden.

## 1.9 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die fraglichen Grundstücke befinden sich im Geltungsbereich des genehmigten Bebauungsplanes Nr. 13 A - Reetz -. Durch die beabsichtigte 8. Änderung soll lediglich das "Allgemeine Wohngebiet" - WA - und damit verbunden, die überbaubaren Grundstücksflächen, geringfügig erweitert werden. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die geringfügige Erweiterung der Bauflächen sollen durch Bepflanzung auf dem entstehenden Baugrundstück und erforderlichenfalls auf den angrenzenden Grünflächen ausgeglichen werden.