

# **Gemeinde Blankenheim**

## **Bebauungsplan 16 A – Uedelhoven**

### **8. vereinfachte Änderung**

**im beschleunigten Verfahren gem. §13 und 13a BauGB**

### **Begründung**



Stand August 2008

### **1. Anlass**

Der Eigentümer hat auf seinem Grundstück „Schmiedegasse 4“ vor seinem Hauptgebäude einen bis dicht an die Straße heranreichenden Wintergarten errichtet. Er widerspricht damit dem rechtskräftigen Bebauungsplan 16A Uedelhoven, da der Wintergarten straßenseitig vor der überbaubaren Fläche liegt. Zudem sind hier durch die Festsetzung von Firstrichtungen im Bebauungsplan konkrete Vorstellungen zum Ortsbild erkennbar, die zu berücksichtigen sind.

Eine bauordnungsrechtliche Genehmigung ist nicht möglich. Voraussetzung für eine nachträgliche Genehmigung des Wintergartens ist eine Änderung des Bebauungsplanes.

### **2. Inhalte der Änderung**

Der eingeschossige Wintergarten wird in die überbaubare Fläche mit einbezogen. Zur Überwindung von ansonsten einzuhaltenden Abstandsflächen zum Nachbarn, wird er durch eine Baulinie eingefasst, an die zwingend zu bauen ist. Sonstige bauordnungsrechtliche Anforderungen, wie Brandschutzwand zum Nachbarn o.ä. bleiben unberührt.

Der Vorbau wird, dem Bestand entsprechend, mit einem Vollgeschoss festgesetzt.

### **3. Abwägung unterschiedlicher Belange**

#### **3.1 Baugestalterische Absichten im Bebauungsplan**

Mit der Festsetzung einer firstständigen Bebauung an dieser Stelle hat der Rat der Gemeinde Blankenheim zum Zeitpunkt der Planaufstellung offensichtlich baugestalterische Absichten verbunden, die in die Abwägung mit einzubeziehen sind.

Das betreffende Gebäude befindet sich als einziges in der Straße „Schmiedegasse“. Die „Schmiedegasse“ verläuft an der betreffenden Stelle von der Straße aus mit stark ansteigendem Niveau, weshalb das Gebäude auf einer Anhöhe steht. Durch das steigende Gelände schließt das Grundstück zur Straße hin mit einer fast 2 Meter hohen Begrenzungsmauer ab. Dadurch wird das Bild aus Straßensicht gebrochen. An der Giebelseite des Gebäudes befindet sich seit jeher ein eingeschossiger Vorbau, der durch die jetzige Erweiterung auf die ganze Giebelseite verlängert wurde. Rein optisch wirkt das Gebäude durch die vorgesetzte Glasfront wie ein zweigeschossiges Wohnhaus.

Da das Hauptgebäude mit einem Geschoss mehr und dem darüber aufragenden Giebel zur Straße hin, weiterhin sichtbar ist, wird die im Bebauungsplan beabsichtigte giebelständige Bauweise an dieser Stelle nicht wesentlich beeinflusst.

#### **3.2 Gleichbehandlung**

In früheren Jahren (etwas um 1950 bis Anfang 1970) befand sich im Erdgeschoss entlang der Straße ein Verkaufsraum mit Ausstellungsfläche für Haushaltswaren. Der jetzige Vorbau soll daher, angelehnt an die ehemali-

gen Geschäftsräume, wieder als Ausstellungsraum für Kunstartikel der Selbstvermarktung dienen (Atelier für Gemälde).

Insofern handelt es sich um einen Einzelfall, so dass eine Präcedenzwirkung für die Nachbarschaft nicht zu befürchten ist.

### 3.3 Nachbarrechte

Durch die festgesetzte Baulinie werden notwendige Abstandsflächen nach BauO NRW überwunden. Für den Nachbar ergibt sich ebenfalls die Möglichkeit hier an die Grenze zu bauen.

Nach Aussage des Eigentümers wurde der Nachbar vor Baubeginn bereits über das Vorhaben informiert. Der Nachbar hatte, den Aussagen des Eigentümers zufolge, keine Bedenken das Gebäude wie geplant zu erweitern. Auch die Übernahme einer Baulast wurde angesprochen und stellt kein Problem dar.

### 3.4 Gesamteindruck

Es handelt sich um einen Einzelfall, der, aus heutiger Sicht keine Präcedenzwirkung auf die übrigen Grundstücke im näheren Umfeld haben dürfte und die im Bebauungsplan verdeutlichten Ziele allenfalls unwesentlich berührt. Insofern ist eine durch den Bebauungsplan mögliche nachträgliche Sanktionierung des Vorbaus vertretbar.

## 4. Begründung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB

Das beschleunigte Verfahren nach der Änderung des BauGB vom 21.12.2006 schließt das vereinfachte Verfahren gem. 13 BauGB ein und bedeutet darüber hinaus, dass geringere Anforderungen an die Prüfung und die Darlegung der Umweltverträglichkeit gestellt werden. Es ist daher besonders zu begründen.

Die Prüfung der in §§ 13, 13a näher angeführten Voraussetzungen hat folgendes Ergebnis:

- a) Die Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Der Zulässigkeitsmaßstab des Bebauungsplanes wird nicht verändert, die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, der Geschoszahl und der Bauweise bleiben unverändert.
- b) Die Betroffenen sind individuell ermittelbar. Es handelt sich um die an das betroffene Grundstück angrenzenden Eigentümer.

Die Gemeinde wird eine öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durchführen.

In Bezug auf die Behörden, „deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden“, ist keine fachliche Betroffenheit zu erkennen, die eine gezielte Auswahl zuließe. Sie werden daher allgemein gem. § 3 Abs. 2 BauGB benachrichtigt.

- c) Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB sind nicht betroffen. Es handelt sich um den Belang "die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der

Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete "Fauna-Flora-Habitat-Gebiete". Solche bestehen hier nicht.

d) Die Änderung berührt eine ganz kleine Fläche im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes innerhalb des bebauten Dorfgebietes. Es besteht wegen der weiten Unterschreitung der Schwellenwerte (GRZ) keine Pflicht zur UVP oder UVP-Vorprüfung gemäß der Anlage 1 zum UVPG.

#### **5. Kosten**

Aus der Bebauungsplanänderung entstehen für die Gemeinde keine Kosten.

-ph- planungsgruppe hardtberg GmbH

August 2008