

Bebauungsplan

der

Gemeinde Blankenheim

Dollendorf 6B „Donatusweg“

1. Änderung und Ergänzung

Ortsteil Dollendorf

„vereinfachte Änderung“
(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB)

Begründung

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Blankenheim

Entwurf: Stand November 2010



Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/99 90-0 · Fax +49(0)2441/99 90-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Inhaltsverzeichnis

Begründung

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	3
2. Aufstellungsbeschluss	3
3. Anlass und Ziel des Verfahrens	3
4. Vorgaben, Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	4
5. Darstellungen nach Änderung des B-Planes, sonstige Festsetzungen	5
6. Art und Maß der künftigen Nutzung,	6
7. Erschließung, Ver- und Entsorgung	6
8. Ökologische Belange, Eingriffsregelung, Umweltprüfung	7
9. Planverfahren	7
10. Hinweise	9

Textliche Festsetzungen

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

10

Gemeinde Blankenheim

Bebauungsplan Nr. 6B

1. Änderung

Begründung zur Änderung/Ergänzung des Bebauungsplans

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 6B sollen für den Teilbereich (Gemarkung Dollendorf, Flur 18, Flurstück Nr. 43) neue Festsetzungen getroffen werden. Der Geltungsbereich der zu ändernden Teilfläche des B-Planes liegt am südwestlichen Ortsrand nördlich der Straße „Donatusweg“. Die Abgrenzung des zu ändernden Bereichs ist in der Planzeichnung eindeutig eingetragen. Die Gebietsgröße des Änderungsbereiches beträgt rd. 1.260 m².

Gleichzeitig wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die bisher nicht in das Plangebiet eingezogene Fläche des Flurstückes 43 erweitert.

2. Aufstellungsbeschluss

Die beabsichtigte B-Plan-Änderung wurde dem Ausschuss für Gemeindeentwicklung der Gemeinde Blankenheim auf der Sitzung vom 18.11.2010 vorgestellt und beraten. In gleicher Sitzung wurde der Aufstellungsbeschluss gem. §§ 1 (8) u. 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) gefasst, sowie die Durchführung der öffentlichen Auslegung des Planes gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB beschlossen.

Es handelt sich um ein bereits bebautes Grundstück, auf dem eine Nachverdichtung erfolgen soll. Infolgedessen kann die Änderung des Bebauungsplanes als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt werden.

3. Anlass und Ziel des Verfahrens

Der 1993 rechtskräftig gewordene Bebauungsplan Nr. 6B setzt für den südlichen Teilbereich des Flurstückes 43 „Dorfgebiet (MD)“ fest. Zulässig ist eine zweigeschossige

Bebauung in offener Bauweise. Die nördliche Teilfläche liegt außerhalb des B-Plangebietes und gehört derzeit zum nicht bebaubaren Außenbereich.

Anlass des Planverfahrens ist die Absicht des Eigentümers im nördlichen Grundstücksbereich ein Carport zu errichten.

Ziel der B-Plan-Änderung ist es, eine verbesserte Grundstücksausnutzung zu ermöglichen und planerisch abzusichern, ohne dabei die nachbarschaftlichen Interessen unzumutbar zu belasten.

Der beabsichtigte Bau des Carports soll ermöglicht werden, ohne die straßenseitig vorhandene Wind- und Sichtschutzhecke zu beeinträchtigen. Der Carport soll daher parallel zur Straße, unmittelbar hinter der Hecke, errichtet werden.

Es ist vorgesehen, Geltungsbereich des Bebauungsplanes dahingehend zu erweitern, dass das gesamte Flurstück Nr. 43 in den B-Plan einbezogen wird, um für den Eigentümer angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Ferner werden die im rechtskräftigen B-Plan getroffenen Festsetzungen zur Überbaubarkeit des Grundstückes (Baugrenze, Errichtung von Garagen und Nebenanlagen) geändert, um eine ordnungsgemäße städtebauliche Nutzung im Bereich des Grundstückes zu gewährleisten. Dies erfolgt v.a. im Hinblick auf den Auslastungsgrad infrastruktureller Vorleistungen sowie der Schonung des Freiraumes außerhalb der Ortslage.

Beabsichtigt ist der Bau eines zusätzlichen Carports mit einer Grundfläche von ca. 55 m² entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze. Die Errichtung baulicher Anlagen ist in diesem Grundstücksbereich derzeit nicht durchführbar, da der nördliche Teil des Flurstückes bei der Aufstellung des B-Planes nicht mit in das Plangebiet einbezogen wurde und zum nicht bebaubaren Außenbereich gehört. Ferner ist diese Teilfläche derzeit in das Landschaftsschutzgebiet 2.2-6 „Dollendorfer Kalkmulde“ einbezogen. Die Untere Landschaftsbehörde, als zuständige Fachbehörde des Kreises Euskirchen, hat jedoch mit Schreiben vom 26.10.2010 bereits mitgeteilt, dass keine Bedenken gegen die Einbeziehung des gesamten Flurstückes Nr. 43 in den Bebauungsplan 6B bestehen.

4. Vorgaben, Entwicklung aus dem FNP

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet das Flurstück 43, auf dem eine geringfügige Nachverdichtung (Errichtung eines Carports oder einer Garage) erfolgen soll.

Der nördliche Grundstücksbereich des Flurstückes Nr. 43 (ca. 420 m²) liegt sowohl außerhalb der im Flächennutzungsplan der Gemeinde festgesetzten Bauflächen, als auch innerhalb eines Schutzgebietes des Landschaftsplanes Blankenheim. Der südliche Teil des Grundstückes (ca. 840 m²) liegt innerhalb des im B-Plan Nr. 6B festgesetzten Dorfgebietes.

Obwohl eine geringe Inanspruchnahme des Außenbereiches erfolgt, kann die Planung als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwick-

lung) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB abgewickelt werden, da der überwiegende Teil des Flurstückes dem Innenbereich zuzurechnen ist, und westlich des B-Plangebietes bereits weitere Bebauungen vorhanden sind.

Der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Er ist daher gemäß § 13a (2) 2 im Wege der Berichtigung anzupassen.

Die Änderung ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung –im Vergleich zu den benachbarten Nutzungen– aus städtebaulicher Sicht angemessen, da auf der gegenüberliegenden Seite des westlich vorbeiführenden Wirtschaftsweges bereits mehrere Gebäude und bauliche Anlagen vorhanden sind und die Festsetzungen des Bebauungsplanes sicherstellen, dass sich die Bebauung des Flurstückes 43 in seinen Abmessungen (Bautiefe, GRZ, GFZ) in die vorhandene Bebauung einfügt.

Durch die vorgesehenen Änderungen werden weder die Grundzüge der Planung tangiert sind, noch wird der Zulässigkeitsmaßstab wesentlich verändert.

5. Darstellungen nach Änderung des B-Planes, sonstige Festsetzungen

Eine Unterbringung von Stellplätzen oder Garagen im rückwärtigen Grundstücksbereich ist aus städtebaulichen Gründen nicht wünschenswert. Bei dieser Lage der Stellplätze müsste der An- und Abfahrverkehr –am Gebäude vorbei– in den rückwärtigen Ruhebereich geführt werden.

Um für das Flurstück 43 Möglichkeiten für die Anlage eines zusätzlichen Carports zu schaffen, ohne die Ruhebereiche der benachbarten Grundstücke zu beeinträchtigen, wird daher die nördliche Teilfläche des Grundstückes in den Bebauungsplan einbezogen und als Dorfgebiet festgesetzt.

Um die Errichtung von Garagen oder Carports außerhalb des festgesetzten Bauftens zu ermöglichen, wird im nordwestlichen Eckbereich des Grundstückes eine Fläche von 10 x 8 m festgesetzt, auf der die Errichtung von Garagen, Carports oder Stellplätzen zulässig ist.

Dadurch soll sichergestellt werden, dass eine Errichtung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen an anderer Stelle des Grundstückes –mit möglichen Beeinträchtigungen benachbarter Grundstücke– nicht möglich ist.

Um die auf dem Grundstück befindliche Hecke in ganzer Länge zu erhalten, ist ferner beabsichtigt, die Errichtung von Garagen ausschließlich hinter der vorhandenen Hecke zu ermöglichen. Bei einer anderen Lage des Carports müsste eine zusätzliche Grundstückszufahrt durch die ca. 1,20 hohe Schnitthecke angelegt werden.

Die Zufahrt zum geplanten Carport soll dementsprechend nicht direkt von der Verkehrsfläche aus sondern nur seitlich vom Haus her, über die bestehende Grundstückszufahrt, erfolgen. Hierzu werden im Bebauungsplan, unmittelbar vor der vorhandenen Hecke, ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt sowie ein Zufahrtsbereich gem. § 9 Abs1 Nr. 4 und 11 BauGB festgesetzt, um die Einfahrt in das zu errichtende Carport auf den Bereich der vorhandenen Grundstückszufahrt zu beschränken.

Durch die Bindung des Carports an den dauerhaften Erhalt der Wind- und Sichtschutzhecke soll verhindert werden, dass ein Präzedenzfall geschaffen wird, auf den sich andere Antragsteller berufen können.

Im Rahmen der Überplanung werden des Weiteren die Baumöglichkeiten des Grundstückes optimiert und die Baugrenze um ca. 4 m in nordwestlicher Richtung verlängert.

Ferner wird der an der rückwärtigen Grundstücksgrenze festgesetzte Pflanzstreifen bis an die gemeinsame Grundstücksgrenze mit dem Flurstück 44 verlängert. Dementsprechend ist eine zusätzliche Fläche ca. 50 m² gemäß der Festsetzung der Ziffer 2 der Textlichen Festsetzungen zu bepflanzen.

Die planungsrechtliche Ausweisung als Dorfgebiet (MD) wird unverändert beibehalten.

6. Art und Maß der künftigen Nutzung

Die planungsrechtlichen Ausweisungen der bisherigen Nutzungsschablone

- - Dorfgebiet (MD)“
- - Zahl der Vollgeschosse: II , als Höchstmaß
- - Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

werden aufrechterhalten.

Die Änderung ist im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung –auch im Vergleich zu den benachbarten Nutzungen– aus städtebaulicher Sicht angemessen.

Ggf. noch erforderliche Regelungen und Auflagen zu den eigentlichen Bauvorhaben sind bei deren Ausführungsplanung bzw. im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu treffen.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Der Standort verfügt in Gestalt der vorbeiführenden Straßen über eine ausreichende Verkehrsanbindung.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser sowie die Niederschlagswässer der bebauten und befestigten Flächen werden über die vorhandene Mischwasserkanalisation der Teichkläranlage Ahrhütte zugeführt.

Es handelt sich bei der Planänderung um ein Grundstück mit bestehenden Baurechten. Durch die geänderten Festsetzungen (Erweiterung der MD-Fläche, Festsetzung einer Fläche für die Errichtung von Garagen oder Stellplätzen sowie die Verlängerung des Baufensters und des Pflanzstreifens) ist daher keine wesentliche Veränderung der derzeitigen Situation zu erwarten.

Die Ver- und Entsorgung (mit Wasser, Strom, Telekommunikation, Kanalisation, ..) ist durch Anschluss an die bereits vorhandenen Anlagen grundsätzlich gewährleistet.

8. Ökologische Belange, Eingriffsregelung, Umweltprüfung

Die Änderung des Bebauungsplanes schafft die Voraussetzungen für eine städtebauliche Ordnung des bestehenden Zustandes unter Berücksichtigung ökologischer Belange.

Der Änderungsbereich ist auch bisher überwiegend bereits als „MD - Dorfgebiet“ ausgewiesen, jedoch mit kleinerem Baufenster, etwas kürzerem Pflanzstreifen und ohne Festsetzung einer Fläche zur Errichtung von Garagen oder Stellplätzen.

Gegenüber anderen Standorten besteht bei der Erweiterung hier bereits eine Vorprägung durch umgebende Bebauung und verursacht daher keine weiteren Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu Art und Maß der Nutzung (Dorfgebiet, Grundflächenzahl (GRZ= 0,4), offene Bebauung, ein- bis zweigeschossige Bauweise) werden beibehalten, so dass mit der Änderung der Baugrenze keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft verbunden sind. Insofern entsteht keine Ausgleichspflicht gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

Aufgrund bereits vorhandener Baurechte und einer zu erwartenden Be- und Eingrünung der privaten Garten- und Freiflächen sind die künftig zu erwartenden Veränderungen von Natur und Landschaft nur sehr untergeordnet. Ein eigener Ausgleich für die geringfügige zusätzliche Versiegelung erscheint daher nicht erforderlich. Vor diesem Hintergrund erübrigt sich auch die Erstellung einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Durch die vorgesehenen Planänderungen sind keine neuen, nachhaltigen Umweltbelastungen oder Eingriffe in Natur- und Landschaft zu erwarten, da die Stellplätze sonst an anderer Stelle auf dem Grundstück hätten errichtet werden müssen.

Der Planbereich liegt zu Teilen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes 2.2-6 „Dollendorfer Kalkmulde“. Zwar ragt die festgesetzte MD-Fläche geringfügig in den Bereich des Landschaftsschutzgebietes hinein, es sind jedoch keine geschützten Landschaftsbestandteile, auch keine geschützten Biotop oder Gehölzbestände von der Änderung betroffen. Die Festsetzung der Fläche für den zu errichtenden Carport erfolgt unter der Bedingung des Erhalts der an den Grundstücksgrenzen vorhandenen Windschutzhecke.

9. Planverfahren

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung können gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzung für die Anwendung der nachfolgend beschriebenen Verfahrensvereinfachungen ist darüber hinaus, dass eine zulässige Grundfläche i. S. des § 19 Abs. 2

der BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern festgesetzt wird. Diese Anwendungsvoraussetzungen liegen für das Plangebiet vor:

Der Bebauungsplanentwurf schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung auf einer Teilfläche des Flurstückes Nr. 43, das derzeit auf Grund der Darstellung im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist.

Die Plangebietsgröße beträgt insgesamt ca. 1.260 qm, die maximal zulässige Grundfläche bleibt somit unter dem zulässigen Schwellenwert. Vorgenannte Umweltbelange werden nicht berührt.

Im vorliegenden Verfahren wird Gebrauch gemacht von folgenden Verfahrenserleichterungen gemäß § 13a Abs.2 BauGB i.V.m. § 13 Abs.2 und Abs.3 Satz1 BauGB:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach § 3 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs.1 BauGB wird abgesehen.
- Die Eingriffsregelung findet keine Anwendung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i.S.d. § 1a Abs.3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen.
- Schließlich wird im beschleunigten Verfahren –wie im vereinfachten Verfahren– von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB abgesehen und infolge dessen kein Umweltbericht erstellt.

Gemäß den Vorschriften des BauGB wird im Amtsblatt der Gemeinde Blankenheim bekannt gemacht, dass die Gemeinde beabsichtigt, einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufzustellen.

Darüber hinaus beinhaltet der Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche von deutlich weniger als 20.000 m², womit er keiner förmlichen Umweltprüfung unterliegt. Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan oder Umweltbericht ist daher nicht zu erstellen.

10. Hinweise

Bodendenkmalschutz

Beim Auftreten von archäologischen Bodenfunden und Befunden oder Zeugnissen tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel. 02425 / 9039-0; Fax 02425 / 9039-199) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

Baugrund

bei der späteren Bauausführung / Tragwerksplanung ist von den Ausführenden zu berücksichtigen, dass aufgrund des verkarstungsfähigen Gesteins ggf. unterirdische Hohlräume auftreten können und darauf zu achten, dass die schützenden Deckschichten über den Karstluftgrundwasserleitern nicht durchstoßen werden.

Aufgestellt: Kall, November 2010



Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Begründ BP 6B Entwurf-Nov2010.doc

Textliche Festsetzungen:

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

1. Anlage von Garagen und überdachten Stellplätzen

Auf dem Grundstück, Gemarkung Dollendorf, Flur 18, Flurstück 43, ist die Errichtung von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) innerhalb der Baugrenzen bzw. deren seitlicher Verlängerung (seitlicher Grenzabstand) im Rahmen der Vorschriften der jeweils geltenden Landesbauordnung grundsätzlich zulässig.

Die straßenseitig und an der Grundstücksgrenze zum Flurstück 44 vorhandenen Hecken sind als Sichtschutz bis zum Boden, durchgehend in einer Mindesthöhe von 1,20 m, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, so dass Garagen und Carports von vorbeifahrenden, öffentlichen Verkehrsflächen aus der Einsicht entzogen sind

Bei der Errichtung eines Carports innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zur Errichtung von Garagen oder überdachten Stellplätzen oder einer Garage bzw. bei der Herstellung von Fundamenten, ist zum Schutz des Wurzelwerks ein Mindestabstand von 0,5 m zu den vorhandenen Hecken einzuhalten.

2. Anpflanzung von Gehölzstrukturen auf privaten Grundstücksflächen

Innerhalb im Plan so ○○○○○○○ gekennzeichneten Fläche sind auf je 100 m² mindestens 2 standortgerechte hochstämmige Bäume und 2 Sträucher mit über 2 m Endhöhe zu pflanzen. Das Anpflanzen von Nadelhölzern ist nicht gestattet.

Aufgestellt: Kall, November 2010



Kölner Straße 25 · D-53925 Kall
Telefon +49(0)2441/9990-0 · Fax +49(0)2441/9990-40
info@pe-becker.de · www.pe-becker.de

Begründ BP 6B Entwurf-Nov2010.doc