



Anlage 1 zum Bebauungsplan Nr. 4, "Blankenheimer Weg",  
Gemarkung Bad Münstereifel, Flur 7.

B E G R Ü N D U N G

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt im Bereich des Flurbereinigungsverfahrens Eicherscheid.

Bei den Flurstücken wurden die neuen Nummern wie sie im Flurbereinigungsplan festgelegt wurden zugrunde gelegt.

Das Bebauungsplangebiet wird von einschließlich folgenden Flurstücken begrenzt:

53, 48, 47, 46, 45, 44, 43, Sittertsgasse (teilweise), 49, 50, 51, 52.

Eine Liste der Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ganz oder teilweise liegenden Grundstücke liegt bei.  
(Anlage 2)

2. Zweck des Bebauungsplanes

Im Bebauungsplangebiet bestehen schon seit längerer Zeit Bauwünsche. Das Gebiet ist eine Verlängerung der Bebauung am Hennesweg in südlicher Richtung. Die Erschließung ist relativ einfach, die Lage am Hangfuß für eine Bebauung geeignet.

Der Gesamtbereich des "Goldenen Tales" von der Kernstadt bis nach Eicherscheid, von dem das Bebauungsplangebiet nur ein kleiner Teil ist, mußte im Zuge der Aufstellung eines Gesamtentwicklungs- und Flächennutzungsplanes für seine zukünftige Funktion als Gemeinbedarfs- und Grünfläche für Schulen und Freizeitanlagen gestaltet werden. Nachdem dies mittlerweile geschehen ist, soll nun über den Bebauungsplan die Möglichkeit einer Bebauung eröffnet werden.



Dieses Gebiet bildet den südlichen Abschluß der Wohnbebauung der Kernstadt.

Die Festlegungen des Bebauungsplanes stimmen mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes überein.

### 3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

#### 3.1 Wohnbauflächen

Der wesentliche Inhalt des Bebauungsplanes ist das festgesetzte Reine Wohngebiet (WR).

Die Randlage zur übrigen Bebauung und das anschließende Gebiet des Schul- und Freizeitzentrums gaben den Ausschlag dafür, in diesem Wohngebiet keine gewerblichen Einrichtungen zuzulassen.

Die das Gebiet erschließende Stichstraße kann beiderseits in einer Bautiefe mit 2-geschossigen Häusern in offener Bauweise angebaut werden.

Dabei ist eine gute Einbindung der Bebauung in das Gelände von großer Bedeutung. Daher sollte das unterste Geschoß auf der Talseite an seiner Vorderkante auf dem Gelände liegen und sich hangseits in den Berg einschneiden. Damit werden hohe Untergeschosse vermieden.

Die talseitige Hausreihe ist in der Höhenlage so begrenzt, daß die Traufe nicht mehr als 3 m über Straßenniveau liegt, damit ein Ausblick in das Tal für die hangaufwärtsliegende Hausreihe weitgehend gesichert ist.

Die Häuser sollten generell in traufständiger Anordnung



(Traufe parallel zur Straße) errichtet werden.

Bei der Dachform sollte das Satteldach vorherrschen jedoch auch Varianten z.B. in Form von versetzten Pultdächern möglich sein. Für kleinere Gebäudeteile sind auch Flachdächer erlaubt. Die Anpassung an die landschaftlichen Gegebenheiten und die Umgebung sollte bei der Gestaltung der Dachformen im Vordergrund stehen.

Um sicherzustellen, daß eine gewisse Einbindung in die Umgebung auch durch die Bepflanzung erfolgt, ist entlang dem Blankenheimer Weg ein Geländestreifen mit Pflanzgebot belegt. Hier besteht die Auflage standortgemäße Büsche und Bäume anzupflanzen.

### 3.2 Verkehrsflächen

Das Baugebiet ist durch eine Straße mit einseitigem Längsparkstreifen und beiderseitigen Gehwegen erschlossen. Die Bemessung erfolgte auf der Grundlage der RAST-E. Der Anschluß an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über den Blankenheimer Weg und die Sittertgasse, die ausgebaut werden sollen, an die Trierer Straße und die B 51.

Die im Norden des Plangebietes dargestellte Fortführung der Sittertgasse ist in der Führung noch nicht exakt festgelegt. Hier können sich innerhalb der Verkehrsfläche Verschiebungen im Zuge einer ingenieurmäßigen Durchplanung ergeben. Dies würde jedoch lediglich zu einer Veränderung der Verkehrsgrünflächen führen.

### 3.3 Flächen für Versorgungsanlagen

Zur Versorgung mit Elektrizität ist im Süden des Plangebietes entsprechend den Angaben des RWE eine Fläche für eine Umspannstation angewiesen.



### 3.4 Flächen für Stellplätze

Das Eckgrundstück zwischen Blankenheimer Weg und Erschließungsstraße im Süden, ist mit mehreren Gebäuden bebaubar. Da hier eine unmittelbare Zuordnung von Garagen und Wohngebäuden nicht möglich ist, ist eine Garagenfläche gesondert festgesetzt.

### 4. Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung

Das Bebauungsplangebiet wird an die Wasserversorgung und Entwässerung (großer Sammler) der Stadt Bad Münstereifel angeschlossen.

Die Elektroversorgung erfolgt über die eingeplante Umspannstation.

Das Plangebiet soll an die geplante Erdgasversorgung mit angeschlossen werden. Es wäre wünschenswert das Plangebiet durch eine zentrale Antennenanlage (Gemeinschaftsantennen) zu versorgen.

### 5. Maßnahmen zur Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich im Flurbereinigungsverfahren Eicherscheid. In diesem Verfahren ist bereits eine Parzellierung erfolgt, die eine Verwirklichung der Planung ermöglicht. Sollte das Flurbereinigungsverfahren ausschließen, daß der Bebauungsplan rechtsverbindlich wird, wird das Gebiet aus dem Flurbereinigungsverfahren ausgegliedert.

### 6. Kosten für die Gemeinde

		Anteil der Stadt	
Straßenbau incl. Beleuchtung und Kanal	420.000,-- DM	10 %	42.000,-- DM
Grunderwerb	40.000,-- DM		4.000,-- DM
Abrundung u. Unvorhergesehenes			4.000,-- DM
			<u>50.000,-- DM</u>