



P 35/B28

Lm/hs

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Bad Münstereifel 4a (Blankenheimer Weg - Erweiterung) nach § 9 BBauG - Gemarkung Bad Münstereifel, Flur 6 und 7.

1. Räumlicher Geltungsbereich

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Gemarkung Bad Münstereifel, Flur 7 und 6. Es wird von einschließlich folgenden Flurstücken begrenzt: (Reihenfolge: Süden, Westen, Norden, Osten): Flur 6, Nr. 23, 19, 18, 140, 13, 834, (südlicher Bereich) Flur 7: Nr. 40, 41, 143, 42, 39 (südlicher Bereich), 48 (südlicher Bereich).

2. Zweck des Bebauungsplanes

Dieser Bebauungsplan ist ein Teil des Gesamtgebietes "Goldenes Tal". Um die Realisierung der verschiedenen, z.T. dringenden Aufgaben zu erleichtern, wurde das Gesamtgebiet in der verbindlichen Bauleitplanung aufgeteilt, so auch den Teilabschnitt "Blankenheimer Weg - Erweiterung". Ziel des Bebauungsplans ist es, eine geordnete Bebauung am westlichen Erfthang zu ermöglichen. Die Entwicklungsmöglichkeiten der Kernstadt in Bezug auf den Wohnbau sind - entsprechend der Funktionsaufteilung der Kernstadtbereiche im Gesamtentwicklungs- und Flächennutzungsplan weitgehend auf den westlichen Hang beschränkt, wobei hier zusätzlich große Gebiete für den Kursektor reserviert sind. Die bauliche Entwicklung an diesem Hang findet im vorliegenden Bebauungsplangebiet ihren südlichen Abschluß. Südlich schließt sich der Freibereich des geplanten Freizeitentrums, westlich das Waldgebiet des Tönnesebuschs, im Norden das geplante Wohngebiet des Nöthener Berges an, östlich befindet sich das Wohngebiet des Bebauungsplans "Blankenheimer Weg".



Die den gesamten Hang erschließende Verbindungsstraße zwischen "Blankenheimer Weg" und "Bergstraße" führt durch das Bebauungsplangebiet.

Die natürlichen Gegebenheiten werden soweit wie möglich in die Bebauung mit einbezogen. Die Waldkulisse im oberen Hangbereich, die teilweise vorgelagerten Wiesen und der Baum- und Strauchbewuchs an den zahlreichen Bruchkanten sind als wichtige Landschaftselemente soweit wie möglich erhalten.

3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

3.1 Reine Wohngebiete

Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen sind als reines Wohngebiet festgesetzt. Hierdurch soll ein ruhiges, möglichst ungestörtes Wohnen sichergestellt werden. Die Größe der angebotenen Grundstücke variiert zwischen 350 und 1.600 qm. Die relativ teure Erschließung wird durch eine maßvolle Verdichtung gerechtfertigt. Dazu ist im nord-östlichen Bereich eine Stichstraße vorgesehen, während im westlichen Teil, wo dies aufgrund der starken Steigung und des geringen Abstands von Straße und Wald nicht möglich ist, eine Bebauung in zwei Bautiefen ermöglicht wurde. Um für die hinteren Gebäude die notwendigen Garagen zu sichern wurden entlang der Haupterschließung Garagenflächen festgesetzt. Im Bereich der Stichstraße ist die Festlegung der Garagenflächen in der stärkeren Bindung für die Gestaltung des Straßenraums begründet. Aus diesem Grunde wurde auch an bestimmten Stellen von der sonst überwiegend verwendeten Baugrenze zugunsten der Baulinie abgewichen.

Die Wohngebiete sind in offener Bauweise zu bebauen, wobei überwiegend auch Doppelhäuser zulässig sind, um eine gewisse Verdichtung zu ermöglichen.

Die textliche Festsetzungen in Bezug auf Dachform, Material, Höhenlage der Gebäude, Einfriedigungen und Bepflanzung sollen eine möglichst gute Anpassung der Bebauung an das Gelände und die in Bad Münstereifel übliche Bebauung gewährleisten,



ohne die individuellen Bauwünsche zu stark einzuschränken.

3.2 Verkehrsflächen

3.21 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt durch die Hangstraße (Flurstück 39), die südlich über den Blankenheimer Weg und die Sittertgasse an die Trierer Straße und die B 51 angebunden ist. Nördlich setzt sie sich außerhalb des Plangebietes im Bereich des Nöthener Berges fort und findet über die Bergstraße in der Einmündung in die Nöthener Straße (L 165) ihren Anschluß an das überörtliche Straßennetz. Im Planbereich zweigt von der Hangstraße eine Wohnstraße für die Erschließung der talwärts gelegenen Hausgruppen ab. Die Querschnitte der Straßen sind entsprechend ihrer Funktion als Wohnsammelstraße und befahrbarer Fußweg nach der RAST-E festgelegt.

Die Festsetzung der Straßenverkehrsflächen erfolgte auf der Grundlage der Straßenplanung des Ingenieurbüros Lorenz, Bad Münstereifel-Nitterscheid.

3.22 Fußwegflächen

Das Fußwegsystem ist unterschieden in befahrbare (Erschließungstichstraße und Wirtschaftsweg im Waldgebiet) und nicht befahrbare Fußwege (Bürgersteige). Beide zusammen bilden einerseits eine Verbindung zwischen den Wohngruppen innerhalb des Wohngebietes andererseits eine Anbindung an die Umgebung. Im Norden ist dies der Nöthener Berg und die Kernstadt, im Westen das Waldgebiet, im Osten und Süden das Schul- und Freizeitzentrum.

3.23 Ruhender Verkehr

Für den öffentlichen Bedarf des ruhenden Verkehrs sind entlang der Straßen Längsparkstreifen vorgesehen. Hierin sind zur Begrünung Pflanzflächen für Bäume ausgespart. Die privaten Stellplätze sind als Garagen direkt am Haus, wo dies wegen der



Steigungsverhältnisse nicht möglich war, an der Straße vorgesehen. Die notwendigen Müllbehälter sollen mit den Garagen zusammengefaßt werden.

3.3 Flächen für die Land- und Forstwirtschaft

In einem Abstand von 50 - 60 m westlich der Hangstraße grenzt an das Wohnbaugebiet der Waldbereich des Tönnbusches. Er ist innerhalb des Plangebietes in Nord-Südrichtung durch einen von der Flurbereinigung vorgegebenen Wirtschaftsweg, auch als Spazierweg nutzbar, erschlossen.

3.4 Grünflächen

Im Planbereich sind 2 Grünflächen festgesetzt. Im Nord-Westen handelt es sich um vorhandene Wiesen, die sich in einer Geländemulde in den Wald hineinziehen und erhalten bleiben sollen. Im Süden ist eine Fläche für Kleingärten ausgewiesen, die einen teilweisen Ersatz für die an der Südumgehung (südlich der Stadtmauer) durch die geplante Straße, die öffentlichen Parkierungs- und Grünflächen wegfallenden Dauerkleingärten bieten soll. Bei der Aufteilung und Bewirtschaftung sollen die heutigen Gehölzstreifen möglichst erhalten werden. Die Bebauung mit kleinen Gartenhäuser ist möglich, soll sich jedoch unauffällig in das Gelände einpassen.

Darüberhinaus sind in der öffentlichen Verkehrsfläche Grünstreifen als Verkehrsgrün festgesetzt, die der Erhaltung vorhandener Baum- und Strauchgruppe dienen oder eine Eingrünung des Straßenkörpers fördern sollen.

3.5 Versorgungsflächen

Zur Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie ist eine Fläche für eine Umspannstation festgesetzt.

4. Maßnahmen zur Ver- und Entsorgung

- 4.1 Der Bebauungsplanbereich erhält entwässerungstechnisch einen Anschluß an den Hauptsammler im Erfttal und die Kläranlage in Arloff. Entsprechende Entwässerungskanäle werden im Zuge des Straßenbaus erstellt.
- 4.2 Die Wasserversorgung erfolgt durch den Anschluß an die vorhandene Trinkwasserleitung im Bereich des Blankenheimer Weges.
- 4.3 Die Versorgung im Elektroenergie erfolgt über eine auf der festgesetzten Versorgungsfläche zu errichtende Trafostation.
- 4.4 Aus topografischen und landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten sollte versucht werden, das gesamte Baugebiet durch eine Gemeinschaftsantenne zu versorgen.

5. Maßnahmen zur Bodenordnung

Der Bebauungsplanbereich lag im Bereich des Flurbereinigungsverfahrens Eicherscheid. Im Rahmen dieses Verfahrens wurde die öffentliche Verkehrsfläche für die Hangstraße gesichert. Die nordöstlich gelegene kleine Erschließungsstichstraße muß auf freiwilliger Basis oder in einer Umlegung realisiert werden. Die großen Parzellen des Gebietes gestatten eine spätere Unterteilung in einzelne Bauparzellen.

6. Kosten für die Stadt

Der von der Stadt zu tragende 10%ige Erschließungskostenanteil an Straßenbau, Kanal und Bewässerung wird sich auf rd. 90.000,00 DM belaufen.