Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 „Markhagen“ Drolshagen

Teil III: Verfahrenshinweise

4. Verfahrensvermerke

4.1 Aufstellungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in der Sitzung am 10.02.2000 die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 8 „Markhagen“ der Stadt Drolshagen beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 01.03.2000 öffentlich bekannt gemacht.

Drolshagen, 13.11.2001

Bürgermeister

4.2 Beschluß über die frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat in der Sitzung am 10.02.2000 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen, die Bürger an der Planung zu beteiligen.

Drolshagen, 13.11.2001

Bürgermeister

4.3 Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand nach vorangegangener öffentlicher Bekanntmachung am 01.03.2000 in der Zeit vom 08.03.2000 bis einschließlich 07.04.2000 statt.

Drolshagen, 13.11.2001

Bürgermeister

4.4 Billigungs- und Auslegungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat in der Sitzung am 27.06.2000 den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Drolshagen, 13.11.2001

Bürgermeister

4.5 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 14.07.2000 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2000 bis einschließlich 23.08.2000 öffentlich ausgelegen.

Drolshagen, 13.11.2001

Bürgermeister

4.6 Prüfung der Anregungen und erneuter Auslegungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat in der Sitzung am 28.06.2001 die fristgemäß vorgebrachten Anregungen geprüft und die erneute Auslegung des Planentwurfes beschlossen.

Drolshagen, 13.11.2001

Bürgermeister

4.7 Erneute öffentliche Auslegung

Der überarbeitete Planentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplanes und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 14.07.2001 gemäß § 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 25.07.2001 bis einschließlich 24.08.2001 öffentlich ausgelegen.

Drolshagen, 13.11.2001

Bürgermeister

4.8 Prüfung der Anregungen und Satzungsbeschluß

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat in der Sitzung am 30.10.2001 die fristgemäß vorgebrachten Anregungen geprüft und die planungsrechtlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Drolshagen, 13.11.2001

Bürgermeister

4.9 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Beschluß des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 12.11.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bei der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung und die Rechtsfolgen hingewiesen worden.

Drolshagen, 13.11.2001

Bürgermeister

4.10 Geometrische Eindeutigkeit

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.
Stand der Planunterlagen: November 2000
Drolshagen, 22.11.2001

Teil I: Planzeichnung

Die Übereinstimmung mit dem Original des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird hiermit bescheinigt.

Drolshagen,

Stadt Drolshagen
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Teil II: textliche Festsetzungen, sonstige Darstellungen

1. Präambel

Aufgrund des/der

§ 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666),

§§ 1 bis 4 und 8 bis 12 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),

§ 51 a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926),

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung – (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S.256)

in der jeweils z. Z. gültigen Fassung

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der Sitzung am 30.10.2001 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes (vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

2. Festsetzungen (§ 9 BauGB, BauNVO, PlanzV 90)

2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1. zulässig sind (§ 4 (2) BauNVO)
   - Wohngebäude
   - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
   - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
2. unzulässig sind (§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)
   - Tankstellen
   - Gartenbaubetriebe
3. Ausnahmsweise können zugelassen werden (§ 4 (3) BauNVO)
   - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
   - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
   - Anlagen für Verwaltungen

2.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

0,4 — Grundflächenzahl (§§ 17 und 19 BauNVO)

I — höchstzulässige Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

2 Wo — höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

1. In Einzelhäusern sind max. 2 Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise sind 3 Wohnungen zulässig.
2. In Doppelhäusern ist max. 1 Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig. Ausnahmsweise sind 2 Wohnungen zulässig.

2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

o — offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 (2) BauNVO)

überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (1) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist der durch die Baugrenzen begrenzte Teil des Baugrundstückes, auf dem bauliche Anlagen zulässig sind. Das Maß der baulichen Nutzung ist bindend und darf nicht überschritten werden.

nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (5) BauNVO)

Carports, Garagen oder Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind außerhalb von überbaubaren Grundstücksflächen in Anwendung des § 12 (6) BauNVO nur zulässig, wenn sie einen Abstand von mind. 5,0 m vom äußeren Rand (Straßenbegrenzungslinie) der angrenzenden Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche (MVF)“ einhalten.

Baugrenze (§ 23 (3) BauNVO)

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Windfänge, Treppen, Erker, Balkone und Wintergärten ist im Sinne des § 23 (3) Satz 2 um bis zu 1,50 m zulässig.

2.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 (1) Nr. 10 BauGB)

Sichtfläche (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Sichtflächen müssen von einer Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung oder anderweitiger Nutzung über 0,60 m Höhe über der endgültig hergestellten Fahrbahn dauerhaft freigehalten werden.

2.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

ö MV — 1. Zweckbestimmung: öffentliche Mischverkehrsfläche

ö F — 2. Zweckbestimmung: öffentlicher Fußweg

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

2.6 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Br. — private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

A1	E1	1. Zweckbestimmung: städtebauliches Gliederungselement
A2	E2	2. Die mit A1 – A3 bezeichneten Grünflächen stellen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1 a (3) BauGB dar. Sie sind in Anwendung des § 9 (1 a) Satz 1 BauGB dem Baugrundstück zugeordnet, als dessen Teil sie festgesetzt sind und auf dem ein Eingriff (Bezeichnung E1 – E3) in Natur und Landschaft zu erwarten ist.
A3	E3	3. Die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen, Lagerflächen oder sonstigen versiegelten oder teilversiegelten Flächen ist nicht zulässig.
		4. Die Flächen sind im Sinne des § 9 BauO NW gärtnerisch zu nutzen.

2.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1. Auf jedem Baugrundstück sind an beliebiger Stelle mindestens 2 standortgerechte und heimische Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen.
2. Die Anpflanzungen sind nach Abschluß der Bautätigkeiten, spätestens aber in der sich anschließenden Pflanzperiode vorzunehmen.
3. Nähere Einzelheiten sind dem landschaftspflegerischen Begleitplan als Fachbeitrag zu diesem Vorhaben- und Erschließungsplan zu entnehmen.
4. In Anwendung des § 51 a LWG ist das auf den Baugrundstücken mit den Bezeichnungen E1 – E6 anfallende unbelastete Niederschlagswasser nach den Vorgaben des Ingenieurbüros Dr. Gutheil, Am Hummelsberg 10, 57462 Olpe, vom xx.xx.2000 auf dem Grundstück zu versickern, zu verrieseln oder anderweitig in den Untergrund einzubringen, auf dem es anfällt.
5. Das im Bereich der festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist dem Trennsystem zuzuführen und anschließend ortsnah in einen Vorfluter einzuleiten oder bei Vorlage eines Gutachtens unterhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zu verrieseln oder auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zur Versickerung zu bringen.

2.8 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

A4	E4
A5	E5
A6	E6
A7	E7
A8	E8

1. Zweckbestimmung: städtebauliches Gliederungselement
2. Die Fläche ist unter Beachtung des landschaftspflegerischen Begleitplanes als Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan mit standortgerechten, heimischen und hochstämmigen Bäumen zu bepflanzen und anschließend einer sukzessiven Entwicklung zu überlassen.
3. Die Fläche stellt eine Ausgleichsmaßnahme im Sinne des § 1 a (3) BauGB dar. Die mit A7 bezeichneten Teile sind in Anwendung des § 9 (1 a) Satz 2 BauGB dem mit E7 bezeichneten Eingriff durch den Bau der Erschließungsstraße zugeordnet. Die mit A4 – A6 bezeichneten Teile sind in Anwendung des § 9 (1 a) Satz 2 BauGB den mit E4 – E6 bezeichneten Eingriffen auf den Baugrundstücken zugeordnet. Der Ausgleich für die mit E1 – E3 bezeichneten Eingriffe erfolgt durch Zuordnung der auf diesen Baugrundstücken festgesetzten privaten Grünflächen (siehe Punkt 2.6).

2.9 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1. Die Flächen sind mit standortgerechten, heimischen und hochstämmigen Laubbäumen oder Obstbäumen sowie Sträuchern zu bepflanzen.
2. Pro angefangener 50 qm Pflanzfläche sind mind. 1 Baum sowie 5 Sträucher zu pflanzen. Die Aufwuchshöhe von Sträuchern an der Grenze zum Flurstück 300 ist auf 1,20 m zu begrenzen.
3. Die Anpflanzungen sind nach Abschluß der Bautätigkeiten, spätestens aber in der sich anschließenden Pflanzperiode vorzunehmen.
4. Die Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen stellen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 1 a (3) BauGB dar. Sie sind in Anwendung des § 9 (1 a) Satz 1 BauGB dem Eingriff auf dem Baugrundstück zugeordnet, als dessen Teil sie festgesetzt sind.
5. Zur Herstellung einer Grundstückszuwegung ist eine Unterbrechung der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.
6. Die Errichtung von Stellplätzen, Carports, Garagen, Nebenanlagen, Lagerflächen oder sonstigen versiegelten oder teilversiegelten Flächen ist nicht zulässig.
7. Die Festsetzung von Sichtflächen ist vorrangig.
8. Das Nachbarrechtsgesetz ist zu beachten.
9. Nähere Einzelheiten sind dem landschaftspflegerischen Begleitplan als Fachbeitrag zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen.

2.10 Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Zuordnung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplans der Stadt Drolshagen Nr. 8 „Markhagen“ (§ 9 (7) BauGB)

3. Sonstige Darstellungen

Vorhandene Gebäude (außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans)

Vorhandene Nebengebäude (außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans)

z. B. 291 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

Grundstücksteilungsvorschlag

Anpflanzungen

Firstrichtung

Vorhaben- und Erschließungsplan der Stadt Drolshagen Nr. 8 „Markhagen“

Gemarkung:	**Dumicke**
Flur:	**17**
Blatt:	**1**
Maßstab:	**1:500**
Rechtskraft:	
Ortsteil:	**Frenkhausen**
Verfasser:	**Becker & Sondermann**