

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Drolshagen

„Vorm Heiensiepen“ Benolpe



M. 1 : 500

VORHABENTRÄGER

Hilchenbach + Schürholz
Bau- und Ingenieurgesellschaft mbH
Hagener Str. 25, 57489 Drolshagen
Tel.: 02761 / 979500 Fax: / 979451

NUTZUNGSSCHABLONE

WA 1 2 Wo	1a
0,4	
0,4	
OK F.FB.IG.0	
400,25 m NN	
400,25 m NN	

WA 2 2 Wo	1a
0,4	
0,4	
OK F.FB.IG.0	
387,75 m NN	
387,75 m NN	

WA 3 2 Wo	1a
0,4	
0,4	
OK F.FB.IG.0	
387,75 m NN	
387,75 m NN	

WA 4 2 Wo	1a
0,4	
0,4	
OK F.FB.IG.0	
400,25 m NN	
400,25 m NN	

WA 5 2 Wo	1a
0,4	
0,4	
OK F.FB.IG.0	
400,25 m NN	
400,25 m NN	

WA 6 2 Wo	1a
0,4	
0,4	
OK F.FB.IG.0	
400,25 m NN	
400,25 m NN	

WA 7 2 Wo	1a
0,4	
0,4	
OK F.FB.IG.0	
400,25 m NN	
400,25 m NN	

WA 8 2 Wo	1a
0,4	
0,4	
OK F.FB.IG.0	
400,25 m NN	
400,25 m NN	

WA 9 2 Wo	1a
0,4	
0,4	
OK F.FB.IG.0	
400,25 m NN	
400,25 m NN	

WA 10 2 Wo	1a
0,4	
0,4	
OK F.FB.IG.0	
400,25 m NN	
400,25 m NN	

WA 11 2 Wo	1a
0,4	
0,4	
OK F.FB.IG.0	
417,75 m NN	
417,75 m NN	

WA 12 2 Wo	1a
0,4	
0,4	
OK F.FB.IG.0	
417,75 m NN	
417,75 m NN	

WA 13 2 Wo	1a
0,4	
0,4	
OK F.FB.IG.0	
417,75 m NN	
417,75 m NN	

WA 14 2 Wo	1a
0,4	
0,4	
OK F.FB.IG.0	
417,75 m NN	
417,75 m NN	

WA 15 2 Wo	1a
0,4	
0,4	
OK F.FB.IG.0	
417,75 m NN	
417,75 m NN	

WA 16 2 Wo	1a
0,4	
0,4	
OK F.FB.IG.0	
417,75 m NN	
417,75 m NN	

WA 17 2 Wo	1a
0,4	
0,4	
OK F.FB.IG.0	
417,75 m NN	
417,75 m NN	

WA 18 2 Wo	1a
0,4	
0,4	
OK F.FB.IG.0	
417,75 m NN	
417,75 m NN	

WA 19 2 Wo	1a
0,4	
0,4	
OK F.FB.IG.0	
417,75 m NN	
417,75 m NN	

WA 20 2 Wo	1a
0,4	
0,4	
OK F.FB.IG.0	
417,75 m NN	
417,75 m NN	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Drolshagen „Vorm Heiensiepen“ Benolpe

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 566)

Allgemeines Wohngebiet

§§ 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 (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).

§ 1 a Verordnungsrecht für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesverordnungsrecht - LVO) vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 925)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planbestandes (Planbestandsverordnung 1990 - PlanV90) vom 15.12.1990 (BGBl. I S. 1091 S. 38)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV. NRW S. 218)

in der jeweils z. Z. gültigen Fassung

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der Sitzung am 11.07.2009 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 15 „Vorm Heiensiepen“ Benolpe

in der jeweils z. Z. gültigen Fassung

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der Sitzung am 11.07.2009 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 15 „Vorm Heiensiepen“ Benolpe

in der jeweils z. Z. gültigen Fassung

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der Sitzung am 11.07.2009 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 15 „Vorm Heiensiepen“ Benolpe

in der jeweils z. Z. gültigen Fassung

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der Sitzung am 11.07.2009 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 15 „Vorm Heiensiepen“ Benolpe

in der jeweils z. Z. gültigen Fassung

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der Sitzung am 11.07.2009 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 15 „Vorm Heiensiepen“ Benolpe

in der jeweils z. Z. gültigen Fassung

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der Sitzung am 11.07.2009 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 15 „Vorm Heiensiepen“ Benolpe

in der jeweils z. Z. gültigen Fassung

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der Sitzung am 11.07.2009 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 15 „Vorm Heiensiepen“ Benolpe

in der jeweils z. Z. gültigen Fassung

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der Sitzung am 11.07.2009 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 15 „Vorm Heiensiepen“ Benolpe

in der jeweils z. Z. gültigen Fassung

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der Sitzung am 11.07.2009 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 15 „Vorm Heiensiepen“ Benolpe

in der jeweils z. Z. gültigen Fassung

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der Sitzung am 11.07.2009 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 15 „Vorm Heiensiepen“ Benolpe

in der jeweils z. Z. gültigen Fassung

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der Sitzung am 11.07.2009 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 15 „Vorm Heiensiepen“ Benolpe

in der jeweils z. Z. gültigen Fassung

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der Sitzung am 11.07.2009 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 15 „Vorm Heiensiepen“ Benolpe

in der jeweils z. Z. gültigen Fassung

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der Sitzung am 11.07.2009 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 15 „Vorm Heiensiepen“ Benolpe

in der jeweils z. Z. gültigen Fassung

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der Sitzung am 11.07.2009 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 15 „Vorm Heiensiepen“ Benolpe

in der jeweils z. Z. gültigen Fassung

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der Sitzung am 11.07.2009 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 15 „Vorm Heiensiepen“ Benolpe

in der jeweils z. Z. gültigen Fassung

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der Sitzung am 11.07.2009 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 15 „Vorm Heiensiepen“ Benolpe

in der jeweils z. Z. gültigen Fassung

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der Sitzung am 11.07.2009 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 15 „Vorm Heiensiepen“ Benolpe

in der jeweils z. Z. gültigen Fassung

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der Sitzung am 11.07.2009 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 15 „Vorm Heiensiepen“ Benolpe

in der jeweils z. Z. gültigen Fassung

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der Sitzung am 11.07.2009 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 15 „Vorm Heiensiepen“ Benolpe

in der jeweils z. Z. gültigen Fassung

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der Sitzung am 11.07.2009 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 15 „Vorm Heiensiepen“ Benolpe

in der jeweils z. Z. gültigen Fassung

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der Sitzung am 11.07.2009 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 15 „Vorm Heiensiepen“ Benolpe

in der jeweils z. Z. gültigen Fassung

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der Sitzung am 11.07.2009 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 15 „Vorm Heiensiepen“ Benolpe

in der jeweils z. Z. gültigen Fassung

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der Sitzung am 11.07.2009 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 15 „Vorm Heiensiepen“ Benolpe

in der jeweils z. Z. gültigen Fassung

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der Sitzung am 11.07.2009 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 15 „Vorm Heiensiepen“ Benolpe

in der jeweils z. Z. gültigen Fassung

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der Sitzung am 11.07.2009 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 15 „Vorm Heiensiepen“ Benolpe

in der jeweils z. Z. gültigen Fassung

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der Sitzung am 11.07.2009 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 15 „Vorm Heiensiepen“ Benolpe

in der jeweils z. Z. gültigen Fassung

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der Sitzung am 11.07.2009 beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 15 „Vorm Heiensiepen“ Benolpe

in der jeweils z. Z. gültigen Fassung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 15 und 17 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet

1. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

2. Zulässig sind:

a) Wohngebäude

b) Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

c) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Von den Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO werden Ziffer 1 (Betriebe des Betriebsgewerbes)

ausnahmsweise zugelassen.

Die übrigen Ausnahmen sind nicht zulässig.

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 15 und 17 BauNVO)

Grundflächenzahl (GRZ)

Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze

1

Ausnahmsweise ist ein zweites Vollgeschoss zulässig, wenn das Vollgeschoss durch Hanglage bedingt im Sinne der BauO NW ein Vollgeschoss darstellt.

Für die Ermittlung der Vollgeschosszahl gilt die natürliche Geländeoberfläche als Bezugspunkt.

UMGRENZUNG FÜR FLÄCHEN FÜR STELLPLATZ

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplatz

401,50 m NN

402,00 m NN

festgesetzt

Im Bereich WA wird die Höhe des Erdgeschosses, Ausbauten (EO) zwischen m und m über NN festgesetzt.

Hinweis: Die jeweiligen Nutzungsschablonen mit der jeweils festgesetzten NN-Höhe sind dem Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die Annahme der Bezugspunkte zur jeweiligen Erdgeschosskante erfolgt auf

a) der natürlich verlaufenden, bergseitig Gefälle

b) der bergseitig und parallel zur Gebäudeausrichtung verlaufenden Erschließungsstraße

Zu Verdeutlichung siehe Systemknoten

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB und § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO)

Das ist der durch Baugrenzen (blau) begrenzte Teil des Baugeländes, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Im Einzelnen darf jedoch der überbaubare Grundstücksflächenanteil (die zulässige Grundfläche) des Baugrundstückes gem. § 17 BauNVO nicht überschritten werden.

Das Überschreiten von Geländestufen (Balkone, Treppenhäuser, Weingärten, Kolonnenstrassen und Dachterrassen auf den dem Wohngebiet zugeordneten Garagen und Carports) über die Baugrenze ist bis zu 2 m zulässig.

Baugrenze

Hinweis: Bei Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch die v. g. zulässigen Geländestufen bleiben die Vorgaben hinsichtlich der bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen unberührt.

NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und die nach der BauO NW in Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen sind zulässig.

STELLUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hauptfahrrichtung

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Fußweg

Straßenbegrenzungslinie (Grenzen zwischen privater und öffentlicher Fläche)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Baum- und Strauchpflanzung ohne feste Lagebestimmung

Hinweis: Die Pflanzarten sind dem landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan zu entnehmen.

FLÄCHE FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Regenentlastungsfläche

Hinweis: öffentliche Fläche

FLÄCHE ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Sukzessionsfläche

Es werden Flächen für Anpflanzungen gemäß Landschaftspflegeplan festgelegt. Die darin enthaltenen Festsetzungen werden im Durchführungsplan übernommen. Die Festsetzungen sind materiell-rechtlicher Bestandteil der Satzung über den Bebauungsplan und sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Auflagen und Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung zu übernehmen.

Ausnahmsweise ist ein zweites Vollgeschoss zulässig, wenn das Vollgeschoss durch Hanglage bedingt im Sinne der BauO NW ein Vollgeschoss darstellt.

Für die Ermittlung der Vollgeschosszahl gilt die natürliche Geländeoberfläche als Bezugspunkt.

FLÄCHE FÜR LEITUNGSRECHTE / HAUPTVERSORGUNGSLEITUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 17 BauGB)

Zweckbestimmung: Überörtliche Stromversorgung zugunsten des Versorgungsnetzes

Unterirdische Hauptversorgungsleitung

HÖHENLAGE

(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

z. B. WA 1 OK F.FB.IG.0 Im Bereich WA wird die Höhe des Erdgeschosses, Ausbauten (EO) zwischen m und m über NN festgesetzt.

Hinweis: Die jeweiligen Nutzungsschablonen mit der jeweils festgesetzten NN-Höhe sind dem Zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die Annahme der Bezugspunkte zur jeweiligen Erdgeschosskante erfolgt auf

a) der natürlich verlaufenden, bergseitig Gefälle

b) der bergseitig und parallel zur Gebäudeausrichtung verlaufenden Erschließungsstraße

Zu Verdeutlichung siehe Systemknoten

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Überörtliche Verkehrsfläche (K 30)

Wirtschaftsweg

BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Abs. 4 BauGB, V. m. § 51a LVO)

Straßenkante als Versickerungssystem sind nicht zulässig.

Hinweis: Seine hierzu Aussagen des hydrologischen Gutachters zum Bebauungsplan.

VORHABENTRÄGER

Hilchenbach + Schürholz
Bau- und Ingenieurgesellschaft mbH
Hagener Str. 25
57489 Drolshagen
Tel.: 02761 / 979500 Fax: 02761 / 979451

PRÄAMBEL

VERFAHRENSVERMERKE

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat gemäß § 2 (1) BauGB in der Sitzung am 11.07.2009 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 „Vorm Heiensiepen“ Benolpe der Stadt Drolshagen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.07.2009 öffentlich bekanntgemacht.