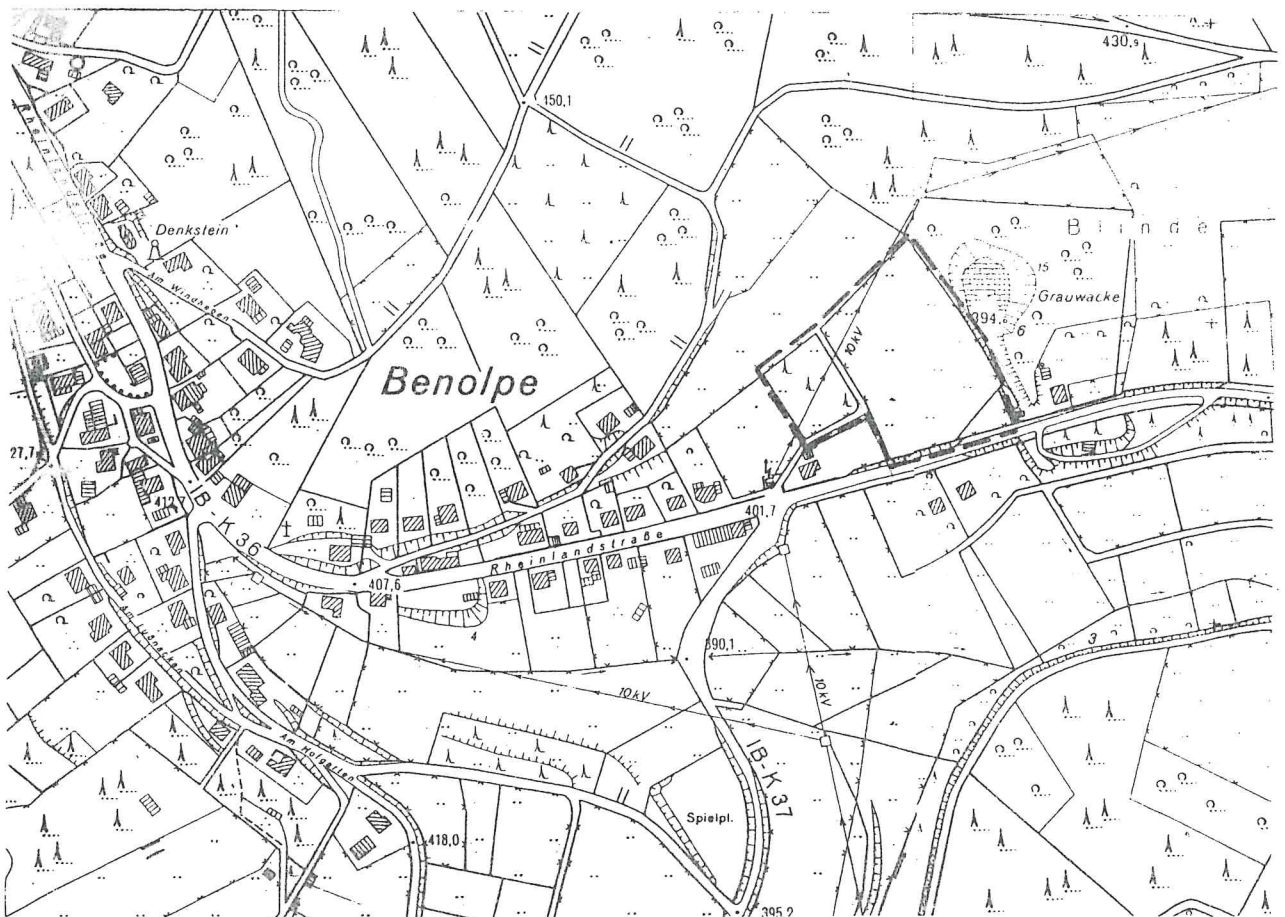


Stadt Drolshagen

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 „Vorm Heiensiepen“ Benolpe



Grenzen des Planbereiches
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15

Stadt Drolshagen

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 „Vorm Heiensiepen“ Benolpe

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Planungsvorgaben
 - 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.2 Ausgangssituation und Planungsziel
2. Planerische Rahmenbedingungen
 - 2.1 Flächennutzungsplan
 - 2.2 Bebauungsplan
3. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB
 - 3.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.3 Höhenlagen gem. § 8 (2) BauGB
 - 3.4 Überbaubare Grundstücksfläche
 - 3.5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 - 3.6 Flächen für Anpflanzungen
4. Erschließung
 - 4.1 Äußere Erschließung
 - 4.2 Innere Erschließung
 - 4.3 Öffentlicher Nahverkehr
5. Umweltverträglichkeitsprüfung
 - 5.1 Merkmale des Vorhabens
 - 5.1.1 Größe des Vorhabens
 - 5.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden , Natur und Landschaft
 - 5.1.3 Abfallerzeugung
 - 5.1.4 Umweltverschmutzungen und Belästigungen
 - 5.2 Standort des Vorhabens
 - 5.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen
6. Ver- und Entsorgung
 - 6.1 Versorgung
 - 6.2 Schmutzwasserentsorgung
 - 6.3 Regenwasser
- 7.. Naturschutz- und Landschaftspflege
8. Durchführung
9. Bodendenkmäler und Denkmäler

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15, der Stadt Drolshagen, wird begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Nutzflächen
- im Westen durch Wohnbebauung der Ortschaft Benolpe
- im Süden durch die angrenzende Rheinlandstraße K36
- im Osten durch die Zufahrt zu einem ehemaligen Steinbruch und einem Wohnhaus

Das Plangebiet ist ca. 1,2 ha gross und erfasst folgende Grundstücke:

Gemarkung: Benolpe, Flur: 3, Parzellen: 255, 276 sowie 250, 407 tlw.

Es handelt sich um einen nach Süden, ca. 15% abfallenden Hang, der vormals landwirtschaftlich genutzt wurde.

1.2 Ausgangssituation und Planungsziel

Der verbindliche Flächennutzungsplan weist die zu überplanenden Grundstücksflächen bis zu einer Tiefe von ca. 90 m als Wohnbaufläche und anschließend als Fläche für die Landwirtschaft aus.

Anlaß für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 war der Antrag der Fa. Hilchenbach + Schürholz Bauträger GmbH, Drolshagen, durch eine Neuerschließung Bauland für 17 Häuser zu schaffen. Zu diesem Zweck ist es notwendig das Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ § 4 BauNVO auszuweisen.

Folgende städtebaulichen Akzente werden bei der Planung berücksichtigt:

1. Aufnahme der natürlichen, vorhandenen Geländesituation.
2. Die geplanten Baukörper sollen durch ihre Anordnung und Grösse die freie Sicht in die Landschaft ermöglichen und die dörfliche Struktur des Ortes, Benolpe ergänzen.
3. Die Baufeldgrößen und ihre Anordnung berücksichtigen ökonomische, ökologische und wärmeenergetische Gesichtspunkte.
4. Der Ort Benolpe wird durch ein Fusswegenetz angebunden.
5. Das Gebiet wird direkt an die K 36 angebunden.
6. Die Erschliessung erfolgt im Sackgassensystem mit Wendemöglichkeit.

Das Planungsziel soll durch folgende Festsetzungen erreicht werden:

1. Die Anzahl der Wohnungen wird auf 2 begrenzt.
2. Der Einmündungsbereich auf die K 36 ist so gelegt, dass eine möglichst geringe Beeinträchtigung des Verkehrs und gute Einsicht gewährleistet ist.
3. Entlang der Kreisstrasse wird eine Fläche für strassenbegleitendes Grün festgelegt.
4. Sämtliche Gebäude werden hinsichtlich ihrer Höhe auf NN (Normal Null) festgesetzt. Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante Fertigfußboden / Erdgeschoss. Hierdurch soll planungsrechtlich u. a. sichergestellt werden, dass eine möglichst barrierefreie Erschliessung, von der sonnenabgewandten Seite her, möglich ist. Darüber hinaus wird ein übermässiges Herausziehen des Gebäudes mit einhergehenden Geländeschüttungen weitestgehend unterbunden. Dies widerspräche der planerischen Intention, Gebäude in das „natürliche Gelände“ einzufügen. Gleichzeitig wird es oftmals möglich sein, die Kellerräume „wohnlich“ zu nutzen, ohne hierbei optisch überzogene Gebäudehöhen zu erzielen.

Sowohl der Belang einer vertikalen Einfügung der Gebäude in das „natürliche Gelände“, als auch der Belang der Ausnutzbarkeit der Kellergeschosse wird durch diese Art der Festsetzung gleichge-wichtig berücksichtigt.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Drolshagen stellt den Bereich in einer Tiefe von ca. 90 m als Wohnbaufläche und anschließend als Fläche für die Landwirtschaft dar.

2.2 Bebauungsplan

Für den Bereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 besteht derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die Planung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die geringfügige Überschreitung der Wohnbauflächen in nördlicher Richtung ist, im Rahmen des Entwicklungsgebotes, gedeckt.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Art der baulichen Nutzung orientiert sich am Planungsziel der Ansiedlung von zusätzlicher Bebauung im Ortsteil Benolpe der Stadt Drolshagen

Es wird nach § 4 (1) als Allgemeines Wohngebiet, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll, festgesetzt.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Von den Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO werden

- Ziffer 1. (Betriebe des Beherbergungsgewerbes)
Ziffer 2. (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe)
Ziffer 3. (Anlagen für Verwaltungen)

ausnahmsweise zugelassen.

Die übrigen Ausnahmen sind nicht zulässig.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl von 0,4 werden im Rahmen des § 17 BauNVO als Obergrenze festgesetzt. Es wird 1 Vollgeschoss als Obergrenze festgelegt. Mit dieser Festlegung wird der Höhenlage der umgebenden Bebauung Rechnung getragen.

Kellergeschosse, die bedingt durch den natürlichen Geländeverlauf nach der Landesbauordnung als Vollgeschosse zählen, werden nicht auf die Berechnung der Anzahl der Vollgeschosse angerechnet.

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

z. B. WA 1	<u>OK FFB/EG</u>	Im Bereich WA	wird die Höhe des Erdgeschossfussbodens (EG)
	401,50 m bis	zwischen	m und m über NN festgesetzt.
	402,00 m ü. NN	Bezugspunkt ist jeweils die Oberkante Fertigfussboden (OK. FFB).	

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

3.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgelegt.

3.5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

In den übrigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO und die nach der BauO NW in Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen, zulässig.

3.6 Flächen für Anpflanzungen

Es werden Flächen für Anpflanzungen gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan festgelegt. Der durch den Eingriff bedingte Ausgleichsbedarf wird überwiegend auf externen Ausgleichsflächen vorgeesehen.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan trifft hierüber detaillierte Aussagen.

4. Erschließung

4.1 Äußere Erschließung

Das Plangebiet wird durch Anbindung an die K 36, Rheinlandstraße angeschlossen.

4.2 Innere Erschließung

Voraussetzung für die Zulässigkeit baulicher Anlagen ist eine gesicherte Erschließung, damit das Grundstück für Kraftfahrzeuge, besonders auch solche der Feuerwehr und des Rettungswesens erreichbar ist. Die innere Erschließung erfolgt über einen neu angelegte Straße. Die Straße wird vom Investor erstellt und in das Eigentum und die Unterhaltung der Stadt Drolshagen übergeben. Eine fußläufige Verbindung zum Ortskern von Benolpe ist ebenfalls eingeplant.

4.3 Öffentlicher Nahverkehr

Eine Bushaltestelle für den ÖPNV liegt in ca. 450 m westlicher Richtung und ist über den Fußweg und anschließenden Bürgersteig der Rheinlandstraße erreichbar.

5. Umweltverträglichkeitsprüfung

Das geplante Vorhaben fällt nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung v. 05.09.2001 nach Anlage 1 nicht unter die prüfpflichtigen Anlagen.

5.1 Merkmale des Vorhabens

5.1.1. Größe des Vorhabens

Die überplante Fläche hat eine Größe von ca. 1,2 ha.

5.1.2 Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Belastungen für den Wasserhaushalt ergeben sich:

- a.) beim Schmutzwasser durch Einleitung von häuslichem Abwasser. Weitere belastende Abwässer fallen nicht an. Das anfallende Schmutzwasser wird dem vorhandenen Schmutzwasserkanal zugeführt. Das Vorhaben befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.
- b.) beim Niederschlagswasser durch das auf den Dachflächen und den Zufahrten, Zugängen und Verkehrsflächen anfallende Regenwasser. Das Niederschlagswasser soll entsprechend dem hydrogeologischen Gutachten behandelt werden. Für die Einleitung des Niederschlagswassers ist bei der unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis mit rechnerischem Nachweis einzuholen. Die Forderung des § 51a LWG v. 18.05.1998 wird erfüllt.

Der Natur- und Landschaftsschutz wird im Landschaftspflegerischen Begleitplan ausführlich behandelt. Eine vollständige Kompensation des Eingriffs in den Landschafts- und Naturschutzhaushalt wird darin nachgewiesen.

5.1.3 Abfallerzeugung

Im geplanten Baugebiet fällt häuslicher Müll an. Dieser Abfall wird über das Duale System bzw. die städtische Müllabfuhr dem Abfallkreislauf zugeführt.

5.1.4 Umweltverschmutzungen und Belästigungen

Durch das Vorhaben kommt es zu geringen Lärmimmissionen auf den Verkehrsflächen, die jedoch den gesetzlichen Rahmen nicht überschreiten.

5.2 Standort des Vorhabens

Über den Standort werden im Landschaftspflegerischen Begleitplan Angaben gemacht, insbesondere über die bestehende Nutzung, Qualitätskriterien des Wassers, Boden, Natur und der Landschaft. Das Vorhaben liegt nicht im festgesetzten Wasserschutzgebiet oder sonstigen, gesetzlich geschützten Bereichen nach dem Bundesnaturschutzgesetz, auch werden keine festgelegten Umweltqualitätsnormen überschritten. Das Raumordnungsgesetz oder Belange der Denkmalschutzbehörden werden nicht berührt.

5.3 Merkmale der möglichen Auswirkungen

Die möglichen Auswirkungen sind als gering einzustufen. Das Vorhaben hat keine erheblichen, nachhaltigen Umweltauswirkungen, die bei der Entscheidung über die Genehmigung im Bebauungsplanverfahren beim Satzungsbeschluss zu berücksichtigen wären.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Versorgung

Die Versorgung des Planbereichs mit:

- a.) Gas erfolgt durch RWE-Gas
- b.) Strom erfolgt durch LLK
- c.) Wasser erfolgt durch das Wasserwerk der Stadt Drolshagen
- d.) Telefon erfolgt durch die Deutsche Telekom

6.2 Schmutzwasserentsorgung

Das anfallende Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet und der Kläranlage zugeführt.

6.3 Regenwasser

Das anfallende Regenwasser wird im Kanaltrennsystem, entsprechend einer einzuholenden wasserrechtlichen Erlaubnis, dem Vorfluter zugeführt, da eine Versickerung auf den Grundstücken, nach dem hydrogeologischen Gutachten von Prof. Dr.-Ing. Hermann v. 02.12.2002, nicht möglich ist.

7. Naturschutz- und Landschaftspflege

Siehe Landschaftspflegerischen Begleitplan v.

8. Durchführung

Die Verfügbarkeit des Grundstückes ist gesichert. Mit den Erschließungsarbeiten soll sofort nach Erreichen des Planungsstandes nach § 33 BauGB begonnen werden. Für die Vermarktung ist ein Zeitraum von 5 Jahren vorgesehen.

9. Bodendenkmäler und Denkmäler

Bodendenkmäler und Denkmäler sind im Planbereich nicht bekannt.

Gemäss §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist bei der Entdeckung von Bodendenkmälern die Stadt als Untere Denkmalbehörde und / oder das Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Aussenstelle Olpe, unverzüglich zu unterrichten und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage in unverändertem Zustand zu lassen.

Drolshagen, 11.11.03

(U. Hilchenbach)
Dipl.-Ing. Architekt



Hilchenbach + Schürholz
Architektur- und Ingenieurbüro
Hagener Str. 25 · 57489 Drolshagen
Tel. 0 27 81 / 97 95 00-02 · Fax 87 94 51