Dipl.-Ing. BRUNO SCHÜRHOLZ BºB
Ingenieur-Büro für Baustatik und Baubetreuung
Am Buscheid 41a Tel. (0 27 61) 97 66-0
57489 Drolshagen Fax (0 27 61) 97 66 30
ing.buero-b.s@t-online.de

Begründung und Erläuterung zum „Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 Wohnbauflächen Feldmannshof" der Stadt Drolshagen, gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit § 12 BauGB

Bearbeitung
Dipl.-Ing. Bruno Schürholz
Am Buscheid 41 a
57489 Drolshagen
Tel. 02761/9766-0

Vorhabenträger
Christiane Ohm
Engelbertstr. 6
57489 Drolshagen

Dipl.-Ing. BRUNO SCHÜRHOLZ BDB
Ingenieur-Büro für Baustatik und Baubetreuung
Am Buscheid 41a Tel. (0 27 61) 97 66-0
57489 Drolshagen Fax (0 27 61) 97 66 30
ing.buero-b.s@t-online.de

1. Räumlicher Geltungsbereich und Lage

Das Plangebiet grenzt nördlich an die Ortschaft Feldmannshof und liegt an der Straße „Vor der Birke". Es wird umgrenzt durch die öffentliche Straße „Vor der Birke", im südlichen und nördlichen Bereich durch die Grundstücksgrenze und im östlichen Bereich durch den entsprechenden Bautiefenverlauf. Das Gelände fällt in der Hauptsache von West nach Ost. Die geneigte Fläche ist bis auf einen kleinen Bereich mäßig.
Der Immissionsschutz rechtliche Belange sind nicht berührt.

Durch die Planung wird folgende Gemarkung berührt:
Gemarkung Bleche, Flur 17, Flurstück 297 u. 378 teilw.

2. Anlass der Aufstellung

Die Nachfrage für Wohnbauflächen in der Ortschaft Feldmannshof ist verhältnismäßig hoch. Da weitere Grundstücke zur Bebauung innerhalb der Außenbereichssatzung nicht zur Verfügung stehen und die Grundstückseigentümerin selbst in Feldmannshof bauen möchte, soll dieses Flurstück umgehend der Bebauung zugeführt werden.

3. Städtebauliche Zielsetzung

Die zur Disposition stehende Fläche wird im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt.

Bei der Planung soll die Aufnahme der natürlichen Geländesituation und die visuelle Einbeziehung des weiträumigen Landschaftsbildes berücksichtig werden. Eine direkte Verkehrsanbindung der einzelnen Baugrundstücke an den öffentlichen Straßenkörper ist ohne großen Aufwand gegeben.

Die Anzahl der Wohnungen durch die bebaubare Grundstücksfläche werden auf 2 Wohnungen festgeschrieben.

Die Bebauung der Grundstücke wird der vorhandenen Bebauung angepasst. Aus diesem Grunde ist die eingeschossige Bauweise mit Ausnahmeregelungen gewählt worden. Hierdurch wird sowohl der Belang einer vertikalen Einführung der Gebäude in das natürliche Gelände, als auch der Belang der Ausnutzbarkeit der Kellergeschosse gerechtfertigt.

4. Eingriff in die Landschaft/Umwelt

Der Eingriff ist unvermeidbar.

Es ist ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom Büro Nardus, „Ökologische Untersuchungen", Alte Ziegelei 22 in 51588 Nümbrecht-Elsenroth gefertigt worden. Dieser landschaftspflegerischer Fachbeitrag ist Bestandteil des „Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes". Einzelheiten sind dem Fachbeitrag zu entnehmen.

Durch die geringe Größe des Plangebietes ist eine Vorprüfung zur Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

5. Erschließung

Die äußere Erschließung erfolgt über die gemeindliche Straße „Vor der Birke". Das einzelne Grundstück wird unmittelbar an diese Gemeindestraße angeschlossen.

6. Ver- und Entsorgung

Die Plangebietsentwässerung erfolgt im Trennsystem.

Das anfallende Regenwasser wird auf dem Grundstück versickert bzw. von den befestigten Flächen über den vorhandenen offenen Entwässerungsgraben in den Attenbach/Gipperbach eingeleitet. Entsprechender Einleitungsantrag ist gestellt.

Die Stadt Drolshagen ist für die Ortschaft Feldmannshof von der Abwasserbeseitigungspflicht freigestellt worden. Aus diesem Anlass ist Feldmannshof nicht an die städtische Kanalisation angeschlossen worden. Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen „Innenbereich", für den die Abwasserbeseitigungspflicht durch die Stadt Drolshagen gegeben ist. Aus diesem Grunde wird das anfallende Abwasser des Plangebietes über eine Druckleitung in den städtischen Kanal in Drolshagen-Hützemert in der Straße „Stockhagen" gepumpt. Die erforderliche Pumpstation wird auf dem Plangrundstück untergebracht (siehe Festsetzung im Plan).Für die Trassenführung der Druckleitung werden öffentliche Wegeflächen genutzt. Die Lage der Trassenführung geht aus dem, dieser Begründung beigefügtem, Lageplan hervor.

Bei der montagefertigen Pumpstation handelt es sich um einen Stahlbetonschacht mit einem lichten Durchmesser von 1,00 m, einer Einbautiefe von ca. 2,22 m und mit einer Abdeckung Klasse D 400 kN. Ausgestattet ist der Schacht mit einer Doppel-Tauchmotorpumpe mit Schneidewerk kompl. mit allen Armaturen, im Pumpenschacht montiert. Zugehörig ist ein Freiluftschrank mit Regendach, angepasstem Sockel, Schloß und Warnleuchte.

Die vorgenannte Druckleitung ist ein großes HD-PE2-Rohr (DN 50 DA 63 PN 10), welches in einem vorgefrästen Graben fachgerecht eingebaut wird. Wege- und Gewässerkreuzungen werden nach dem neuesten Stand der Technik ausgeführt. Der Anschluß an den vorhandenen städtischen Kanal in Drolshagen-Hützemert erfolgt an den vorhandenen Schacht in der Straße „Stockhagen". An die Leitung angeschlossen werden sollen voraussichtlich 8 Küchen, 8 komplette Badezimmer, 8 Gästetoiletten, 8 Bodeneinläufe und 8 Ausguß-Waschbecken.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen die auf dem Plangrundstück bis zur öffentlichen Verkehrsfläche verlegt werden müssen, werden privatrechtlich abgesichert.

Weitere Einzelheiten werden in dem mit der Stadt Drolshagen abzuschließendem Durchführungsvertrag geregelt. Die Trinkwasserversorgung wird durch das Wasserwerk der Stadt Drolshagen und die Stromversorgung durch die Lister- und Lennekraftwerke Olpe sichergestellt.

7. Kosten und Erschließung

Größe des Gesamtgebietes ca. 3.900 qm

Konkrete Kostenaussagen zum jetzigen Zeitpunkt können noch nicht getroffen werden. Die zu erwartenden Gesamtkosten der öffentlichen Erschließung werden von der Vorhabenträgerin übernommen. Die Vorhabensträgerin ist in der Lage, diese Kosten zu übernehmen.

8. 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 erhalten.

Drolshagen im Oktober 2003

Dipl.-Ing. Bruno Schürholz
Ing.-Büro f. Baustatik und Baubetreuung
Am Buscheid 41 a
57489 Drolshagen
Tel. 02761 / 97 66-0, Telefax 02761 / 97 66 30