



Stadt Drolshagen

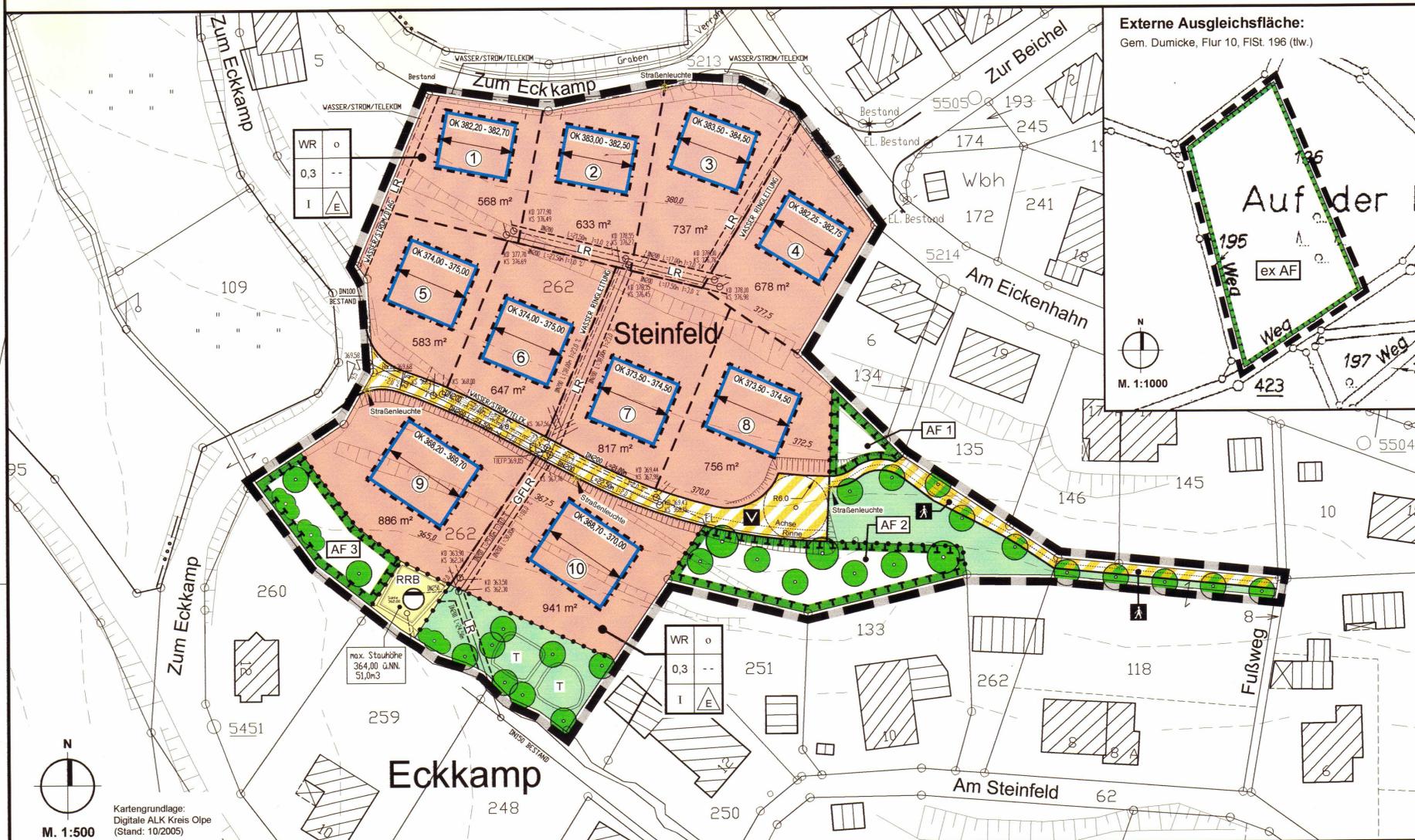
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (mit Erschließungsplan)

Nr. 21 "Steinfeld" in Drolshagen-Schreibershof

PRÄAMBEL

- Aufgrund des/der
- § 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV. NW 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) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
 - § 51a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GV. NW S. 926),
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1990 S. 58),
 - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NW S. 256)

in der jeweils z.Zt. gültigen Fassung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der Sitzung am 01.03.2007 die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat gemäß § 2 (1) BauGB in der Sitzung am 22.02.2006 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 21 "Steinfeld" der Stadt Drolshagen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.03.2006 öffentlich bekanntgemacht.

2. Beschluss über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat in der Sitzung am 22.02.2006 gemäß § 3 (1) BauGB beschlossen, die Öffentlichkeit frühzeitig an der Planung zu beteiligen.

Drolshagen, den 06. MRZ. 2007



Hilchenbach
(Bürgermeister)



Hilchenbach
(Bürgermeister)

3. Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB hat nach vorangegangener öffentlicher Bekanntmachung am 22.03.2006 in einer öffentlichen Bürgerversammlung am 30.03.2006 stattgefunden. Außerdem wurde der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Einzelanhörung vom 31.03. bis 28.04.06 gegeben. Die Behörden wurden gem. § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB vom 21.03.2006 an der Bauleitplanung beteiligt.

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat in ihrer Sitzung am 26.10.2006 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nebst Begründung gebilligt und dessen öffentliche Auslegung beschlossen.

Drolshagen, den 06. MRZ. 2007



Hilchenbach
(Bürgermeister)



Hilchenbach
(Bürgermeister)

5. Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung vom 17.11.2006 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 30.11. bis 29.12.2006 einschließlich öffentlich ausliegen. Die Behörden wurden gem. § 4 Abs. 2, 2. Halbsatz BauGB mit Schreiben vom 16.11.2006 von der Auslegung benachrichtigt.

6. Prüfung der Stellungnahmen und Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat in der Sitzung am 01.03.2007 die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Drolshagen, den 06. MRZ. 2007



Hilchenbach
(Bürgermeister)



Hilchenbach
(Bürgermeister)

7. Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gemäß § 10 (3) BauGB am 03. MRZ. 2007 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.

Drolshagen, den 06. MRZ. 2007

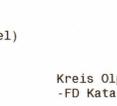


Hilchenbach
(Bürgermeister)

8. Geometrische Eindeutigkeit

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Olpe, den i.A.

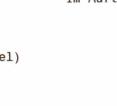


Kreis Olpe
-FD Kataster-

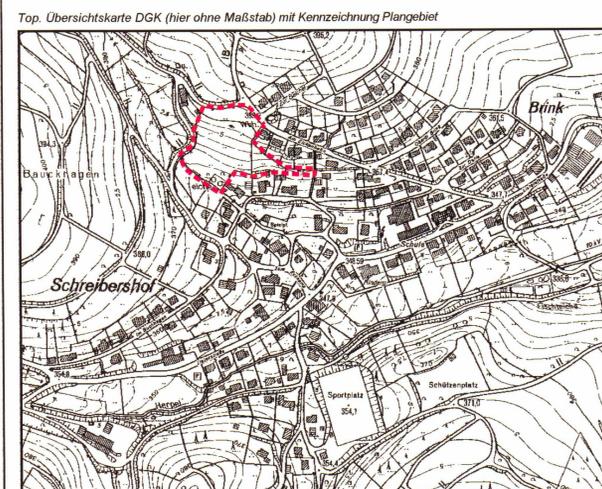
9. Übereinstimmung mit Originalplan

Die Übereinstimmung mit dem Original des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird hiermit bescheinigt.

Drolshagen, den Stadt Drolshagen
Der Bürgermeister
Im Auftrag:



Stadt Drolshagen
Der Bürgermeister
Im Auftrag:



ZEICHENERKLÄRUNG:

A) Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

WR Reines Wohngebiet - WR (§ 3 BauNVO)
Die gem. § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

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

0,3 3.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)

1 3.2 Zahl der Vollgeschosse (VG) als Höchstgrenze (§ 18 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
Ausnahmsweise ist ein 2. VG zulässig, wenn das Kellergeschoss i.S. der BauO NRW ein Vollgeschoss darstellt. Die zum vorhabenbezogenen B-Plan erlassene Gestaltungssatzung nach BauO NRW ist hierbei besonders zu beachten.

2 WE 3.3 Zahl der Wohneinheiten (WE) als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die max. Zahl von 2 WE gilt pro überbaubare Grundstücksfläche.

OK 3.4 Höhe der baulichen Anlagen ü.NN. (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Zulässige Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss über NN. Das Maß gilt für das Hauptgebäude im durch Baugrenzen begrenzten Bauraum (vgl. § 23 Abs. 1 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO). Ein geringfügiges Abweichen vom festgesetzten Maß ist im Wege der Ausnahme zulässig.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenze

4.1 Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

4.2 Nur Einzelhäuser sind zulässig (§ 22 BauNVO)

4.3 Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4.4 Überbaubare Grundstücksfläche

4.5 Nicht überbaubare Grundstücksfläche

lichen Anlagen sind auch auf den nicht überbaubaren Flächenanteilen zulässig. Das Überschreiten der Baugrenze von dem Hauptgebäude zuzurechnenden Gebäudeteilen (wie Balkone, Treppenhäuser, Wintergärten, Kellersatzräume, Dachterrassen u.ä.) ist bis zu 2,0 m zulässig.
Die Errichtung von Garagen, Carports, Stellplätze und ihren Zufahrten ist nur bis zu einer max. Einstelltiefe von 15,0 m Tiefe bis zur Straßenbegrenzungslinie bzw. zur vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

4.6 Hauptfirstrichtung zwingend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2)

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen mit folgender besonderer Zweckbestimmung.

5.2 Verkehrsberuhigter Bereich

5.3 Fußweg

5.4 Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung zu Verkehrsflächen anderer Zweckbestimmung

6. Fläche für Rückhaltung u. Niederschlagswasserbeseitigung

Oberirdisches Regenrückhaltebecken (RRB)

7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen (T=Teichanlage vorhanden, Wasserfläche)

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + 25 BauGB)

8.1 Sukzessionsfläche (Die Fläche ist gem. Lpfl. Begleitplanung zu gestalten)

8.2 Extensive Mähwiese, Streuobst (Die Fläche ist gem. Lpfl. Begleitplanung zu gestalten)

8.3 Bachbegleitende Feuchtwiese (Die Fläche ist gem. Lpfl. Begleitplanung zu gestalten)

8.4 Externe Ausgleichsfläche: Waldumbau (Die Fläche ist gem. Lpfl. Begleitplanung zu gestalten)

8.5 Anpflanzung von Solitärbäumen I. Ordnung (Standorte ohne feste Lagebestimmung, s. LBP)

8.6 Anpflanzung von Solitärbäumen II. Ordnung (Standorte ohne feste Lagebestimmung, s. LBP)

8.7 Anpflanzung von Gehölzen (Standorte ohne feste Lagebestimmung, s. LBP)

9. Sonstige Planzeichen (Ver- und Entsorgung)

9.1 Leitungsrecht bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht hier: Zugunsten der Stadt Drolshagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9.2 Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Schmutzwasser
Niederschlagswasser
Trinkwasser
Strom (nach Bezeichnung im Plan)

9.3 Standorte Straßenleuchten

B) Darstellungen

B1. Vorhandenes Gebäude

B2. Flurstücksgrenze und -Nummer nach katasteramtlicher Übernahme (ALK)

B3. Flurgrenze
Isohypse mit Höhenangabe ü.NN. (aus DGK)

B4. Geländeböschung Bestand (top. Aufnahme)

B5. Straßenböschung Planung (Erschließungsplanung)

C) Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 und 1a BauGB und § 51a Landeswassergesetz

C1. Das aus Dachflächen anfallende unverschlusste Niederschlagswasser ist an den Regenwasserkanal anzuschließen. Bei zwischengeschalteter Speicherung (z.B. Zisterne) ist der Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen.

C2. Je angefangenen 300 qm Grundstücksfläche ist ein Laub- oder Obstbaum (nach Artenliste im Anhang zu den Erläuterungen des Landschaftspflegerischen Begleitplanes) auf den Freiflächen anzupflanzen.

C3. Die Ausgleichsflächen und -maßnahmen AF 1 bis 3 und exAF werden allen Eingriffen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugeordnet und sind vom Vorhabenträger herzurichten und zu unterhalten.



Stadt Drolshagen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 21 "Steinfeld" (mit Erschließungsplan) in Drolshagen-Schreibershof - Gemarkung Dumicke, Flur 4 + 10 -

Plan: Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Stand: Satzungsbeschluss 1. März 2007

Vorhabenträger: "Erschließungsgesellschaft Steinfeld"
B. Lüttcke, Hilchenbach + Schürholz GmbH
Hagener Straße 25, 57489 Drolshagen
Tel.: 02761 979500 Fax: 02761 979451

Bearbeitung i.A.:
PLANUNGSBÜRO THEOFEL

35216 BIEDENKOPF BAHNHOFSTRASSE 14 TEL: 06461.983248