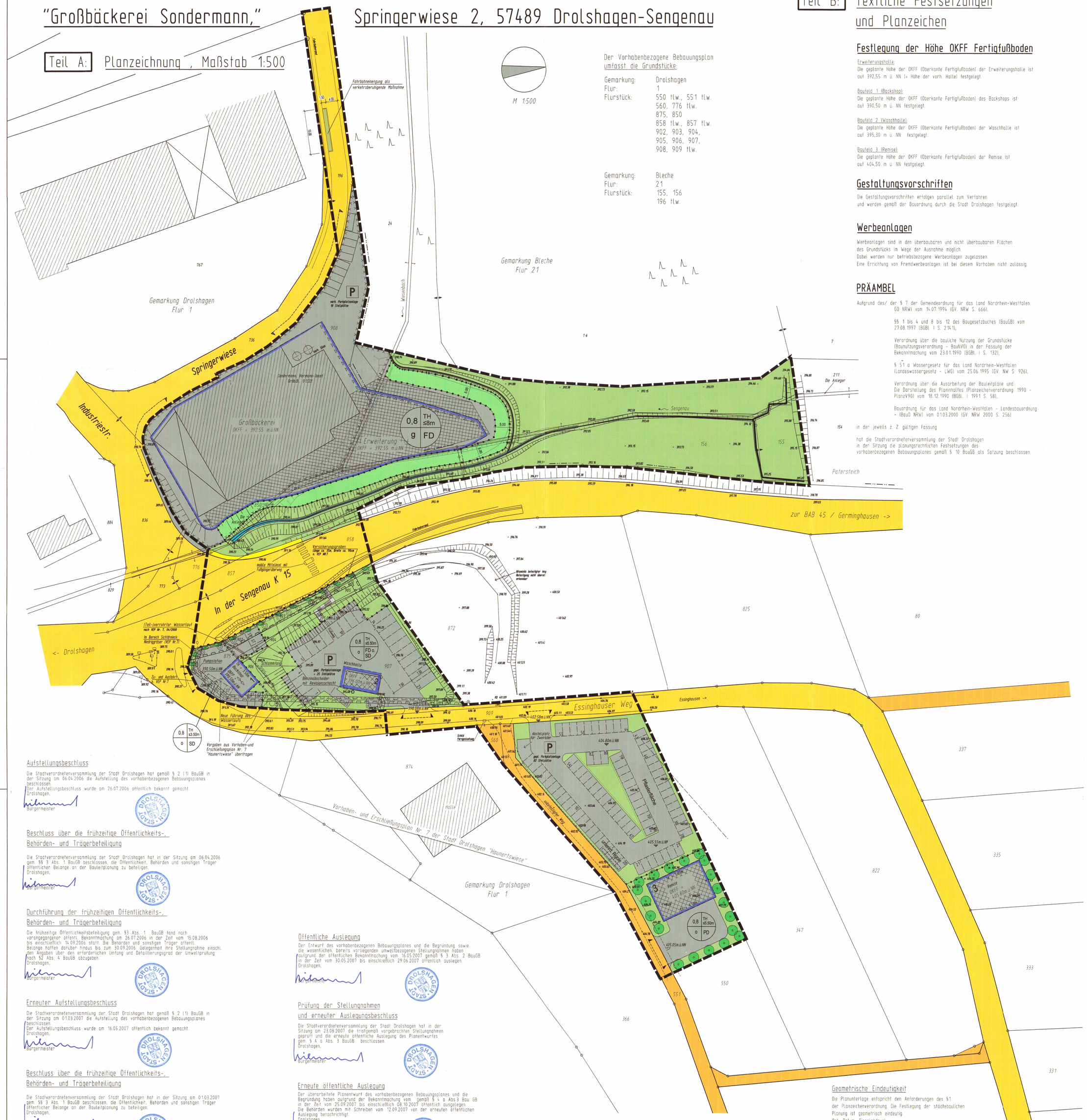
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.23 der Stadt Drolshagen

## "Großbäckerei Sondermann," Springerwiese 2, 57489 Drolshagen-Sengenau

**Teil A:** Planzeichnung , Maßstab 1:500




Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die Grundstücke:

| | |
|---|---|
| Gemarkung: | Drolshagen |
| Flur: | 1 |
| Flurstück: | 550 tlw., 551 tlw. 560, 776 tlw. 875, 850 858 tlw., 857 tlw. 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909 tlw. |
| Gemarkung: | Bleche |
| Flur: | 21 |
| Flurstück: | 155, 156 196 tlw. |

**Teil B:** Textliche Festsetzungen und Planzeichen

## Festlegung der Höhe OKFF Fertigfußboden

Erweiterungshalle:
Die geplante Höhe der OKFF (Oberkante Fertigfußboden) der Erweiterungshalle ist auf 392,55 m ü. NN (= Höhe der vorh. Halle) festgelegt.

Baufeld 1 (Backshop):
Die geplante Höhe der OKFF (Oberkante Fertigfußboden) des Backshops ist auf 390,50 m ü. NN festgelegt.

Baufeld 2 (Waschhalle):
Die geplante Höhe der OKFF (Oberkante Fertigfußboden) der Waschhalle ist auf 395,30 m ü. NN festgelegt.

Baufeld 3 (Remise):
Die geplante Höhe der OKFF (Oberkante Fertigfußboden) der Remise ist auf 404,50 m ü. NN festgelegt.

## Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltungsvorschriften erfolgen parallel zum Verfahren und werden gemäß der Bauordnung durch die Stadt Drolshagen festgelegt.

## Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in den überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen des Grundstücks im Wege der Ausnahme möglich.
Dabei werden nur betriebsbezogene Werbeanlagen zugelassen.
Eine Errichtung von Fremdwerbeanlagen ist bei diesem Vorhaben nicht zulässig.

## 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. NW 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 2000 S. 256)

in der jeweils z. Z. gültigen Fassung

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der Sitzung die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

### Art der baulichen Nutzung

(gem. Ministerialblatt für das Land NRW- Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 (SMBl. NW.). )

Art der baulichen Nutzung in Anlehnung an die Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.07.1998 (SMBl. NW.).
Betriebsarten nach Abstandsklasse VI Nr. 188
(Brotfabriken oder Fabriken zur Herstellung von Dauerbackwaren) sind zulässig.

Baufeld 1 (Backshop):
Verkauf von Backwaren, Lebensmittel einschl. Verzehr an Stehtischen

Baufeld 2 (Waschhalle):
Die zulässige Waschhalle dient zur Säuberung der betriebseigenen Fahrzeuge

Baufeld 3 (Remise):
Die zulässige Remise dient als Unterstand für Fahrzeuge und Geräte

### Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 18, 19 und 21 BauNVO)

| | |
|---|---|
| 0,8 | Grundflächenzahl ( GRZ ) |
| g | geschlossene Bauweise |
| o | offene Bauweise |
| TH | max. Traufenhöhe |
| SD | Satteldach |
| FD | Flachdach oder flachgeneigtes Dach |
| PD | Pultdach |

### Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO)

Das ist der durch Baugrenzen begrenzte Teil des Baugebietes, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Baugrenze

Überschreitung der Baugrenze um max 5m in dem Bereich für bauliche Anlagen zulässig, in denen keine Aufenthaltsräume nach § 2, BauO NRW errichtet werden dürfen

### Nichtüberbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 und die nach der BauONW in Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen sind zulässig.

### Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen öffentl.
- Öffentl. Fußweg / Bürgersteig
- Wirtschaftsweg mit wassergebundener Decke
- Strassenbegrenzungslinie
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- P Parkplatzanlage

### Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)

- Grünflächen
- Uferschutzstreifen

### Angaben zum Bestand und zum gepl. Gebäude

- Bestandgebäude
- geplante Baumaßnahme

### sonst. Planzeichen und Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB und § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

- Wasserfläche
- Umgrenzung von Flächen für geplante PKW und LKW-Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen für vorhandene PKW und LKW-Stellplätze
- Umgrenzung von Flächen für geplante Fußwege
- Umgrenzung von Flächen für geplante Fahrbahneinengungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastende Flächen
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserableitungen unterirdisch
- Geltungsbereich des Plangebietes
- z.B. 394.38 Geländehöhen Bestand
- z.B. 395.20m ü.NN Geländehöhen geplant
- Flurstückgrenze
- Flurgrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Böschung - Vorhanden
- Böschung - Entfällt
- verrohrter Wasserlauf
- Heimisch und bodenständiger Solitärbaum 1. Großenordnung
- Böschung - Geplant
- offener Wasserlauf
- Versickerungsgraben, Breite ca. 0.90m, Länge ca. 35.00m

### sonstige Kennzeichnung

× × × × × × Fläche mit Altablagerungen

### Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

- Anpflanzen: Bäume
- Anpflanzen: Laubgehölz mit hohem Kronenansatz

| index | datum | bearb. | änder. |
|---|---|---|---|
| d | 04.12.07 | me | textl. Änderungen |
| e | 13.08.07 | me | textl. Änderungen |
| d | 31.07.07 | me | textl. Änderungen; Fläche mit Altablagerungen |
| c | 31.01.07 | sa. | textl. Änderungen |
| b | 25.01.07 | sa. | Rigolengröße geändert |
| a | 03.01.07 | sa. | Leitungsrecht/ Mittelinsel / Fussweg eingetragen |

### Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat gemäß § 2 (1) BauGB in der Sitzung am 06.04.2006 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.07.2006 öffentlich bekannt gemacht.
Drolshagen,
Bürgermeister

### Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits-, Behörden- und Trägerbeteiligung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat in der Sitzung am 06.04.2006 gem. §§ 3 Abs. 1 BauGB beschlossen, die Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung zu beteiligen.
Drolshagen,
Bürgermeister

### Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeits-, Behörden- und Trägerbeteiligung

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB fand nach vorangegangener öffentl. Bekanntmachung am 26.07.2006 in der Zeit vom 15.08.2006 bis einschließlich 14.09.2006 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange hatten darüber hinaus bis zum 30.09.2006, Gelegenheit ihre Stellungnahme einschl. den Angaben über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB abzugeben.
Drolshagen,
Bürgermeister

### Erneuter Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat gemäß § 2 (1) BauGB in der Sitzung am 01.03.2007 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 16.05.2007 öffentlich bekannt gemacht.
Drolshagen,
Bürgermeister

### Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeits-, Behörden- und Trägerbeteiligung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat in der Sitzung am 01.03.2007 gem. §§ 3 Abs. 1 BauGB beschlossen, die Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung zu beteiligen.
Drolshagen,
Bürgermeister

### Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat in der Sitzung am 01.03.2007 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit der Begründung nebst Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB mit den bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen beschlossen.
Drolshagen,
Bürgermeister

### Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung vom 16.05.2007 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 30.05.2007 bis einschließlich 29.06.2007 öffentlich ausgelegen.
Drolshagen,
Bürgermeister

### Prüfung der Stellungnahmen und erneuter Auslegungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat in der Sitzung am 23.08.2007 die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und die erneute öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 4 a Abs. 3 BauGB beschlossen.
Drolshagen,
Bürgermeister

### Erneute öffentliche Auslegung

Der überarbeitete Planentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom gemäß § 4 a Abs.3 Bau GB in der Zeit vom 25.09.2007 bis einschließlich 08.10.2007 öffentlich ausgelegen.
Die Behörden wurden mit Schreiben vom 12.09.2007 von der erneuten öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
Drolshagen,
Bürgermeister

### Prüfung der Stellungnahme und Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat in der Sitzung am 3.DEZ. 2007die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Drolshagen,
Bürgermeister

### Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 2. JAN. 2008öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.
Drolshagen,
Bürgermeister

### Geometrische Eindeutigkeit

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

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Stadt Drolshagen
Der Bürgermeister
Im Auftrag

# Anlage ´b´
# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Drolshagen

mit Vorhaben- und Erschliessungsplan

**„Großbäckerei Sondermann, Springerwiese 2, 57489 Drolshagen-Sengenau"**

M 1:500


Bearbeitet:
Dipl. - Ing. Bruno Schürholz BDB
Ingenieurbüro für Baustatik und Baubetreuung
Am Buschheid 41a 57489 Drolshagen
Tel. 02761 - 97660 Fax. 02761 - 976630


Stand: 04.12.2007


Planaufsteller:
Dipl.- Ing. Bruno Schürholz
Am Buscheid 41a
57489 Drolshagen

Vorhabenträger:
Sondermann- Brot GmbH & Co. KG
Springerwiese 2
57489 Drolshagen


95 x 88.5