Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26 "Senioren-Wohnpark Frenkhauserhöh" in Drolshagen-Frenkhausen

Teil A: Planzeichnung , Maßstab 1:500

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke:

Gemarkung: Dumicke
Flur 7:
Flurstück 275, 427

Teil B: Textliche Festsetzungen gemäß §9 Abs. 1, 2, 4, 7 und 8

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 "Senioren-Wohnpark Frenkhauserhöh" , Drolshagen-Frenkhausen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Grenze zwischen unterschiedlichen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung.

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1,§ 11 BauNVO)

Sonstiges Sondergebiet (SO)

(1) Als sonstige Sondergebiete sind solche Gebiete darzustellen und festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 wesentlich unterscheiden.
(2) Für sonstige Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung darzustellen und festzusetzen:

SO (SUPL) — Zweckbestimmung: Mitarbeiterwohnungen

SO (SENIP) — Zweckbestimmung: Senioren-Wohnpark

Beschränkung der Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB)

2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und §§ 16, 17, 19 Abs.4 BauNVO)

z. B. 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)
Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch bauliche Anlagen gem § 19 Abs. 4 BauNVO nicht überschritten werden.

O — offene Bauweise

g — geschlossene Bauweise

z. B. I — Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze (im Bereich der Mitarbeiterwohnungen)
Ausnahmsweise ist ein zweites Vollgeschoss zulässig, wenn das Kellergeschoss durch Hanglage bedingt im Sinne der BauONW ein Vollgeschoss darstellt.
Für die Ermittlung der Vollgeschossigkeit gilt die natürliche Geländeoberfläche als Bezugspunkt.

z. B. II — Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze (im Bereich des Senioren-Wohnparks)
Ausnahmsweise ist ein drittes Vollgeschoss zulässig, wenn das Kellergeschoss durch Hanglage bedingt im Sinne der BauONW ein Vollgeschoss darstellt.
Für die Ermittlung der Vollgeschossigkeit gilt die natürliche Geländeoberfläche als Bezugspunkt.

Bauweise (im Bereich der Mitarbeiterwohnungen)

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

E/D — Einzel- und Doppelhäuser sind zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche

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

Das ist der durch Baugrenzen (blau) begrenzte Teil des Baugebietes, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Der überbaubare Grundstücksflächenanteil (die zulässige Grundfläche) des Baugrundstücks gem. § 17 BauNVO nicht überschritten werden.
Das Überschreiten von Gebäudeteilen (Balkone, Altane, Treppenhäuser, Wintergärten, Kellerersatzräume und Dachterrassen, auf den dem Wohngebäude zugeordneten Garagen und Carports) über die Baugrenze ist bis zu 2,00m zulässig.

Baugrenze

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

M 1:500

0 5 10 20 50

Nichtüberbaubare Grundstücksfläche

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

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

Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)

Hauptfirstrichtung

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 11 BauGB)

Verkehrsflächen öffentl.

Einfahrt

private Stellplatzanlage

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen, Anpflanzungen, Erhaltungen

(§ 9 Abs. 1 Nr.15 und 25 BauGB)

private Grünflächen

Parkanlage
Zweckbestimmung: Spielplatz

Anpflanzen von Bäumen mit fester Lagebestimmung, geringfügige Abweichungen sind zulässig

Anpflanzen von Sträuchern

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses, Beseitigung des Niederschlagswassers

(§ 9 Abs. 1 Nr.16 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51a LWG)

Wasserflächen

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr.4 und 11 BauGB)

Sukzessionsfläche
Hinweis: private Fläche

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

Höhenlage

(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

z.B. FH = max. 438,50 m ü NN

Im Bereich des Sondergebietes wird die max. Firsthöhe über NN festgesetzt.

Hinweis: Die festgesetzte NN-Höhe ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Sonstige Planzeichen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Nr. 24, und Abs. 4 und 6 BauGB)

mit Leitungsrechten zu belastende Flächen, zugunsten der Ver- und Entsorgung

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Passive Schallschutzmaßnahmen

In Tabelle 8 der DIN 4109-Schallschutz im Hochbau- werden für die Festlegungen von Mindestwerten der Schalldämmung von Außenbauteilen Pegelbereiche I -VII in Abhängigkeit von Außenlärm festgelegt, mit denen innerhalb der schutzwürdigen Wohn- und Schlafräume zumutbare Innenpegel geschaffen werden.
Die im Lärmpegelbereich III erforderlichen Schalldämmaße von R' w,res= 35 dB werden mit einer massiven Baukonstruktion unter Berücksichtigung von Isolierverglasungen (die aus Wärmeschutzgünden ohnehin erforderlich sind) und Fenster der Schallschutzklasse 3 gemäß VDI 2719 erfüllt.

Hinweis: Für Schlafzimmer werden Wandlüfter oder Schalldämmlüfter empfohlen, damit eine vom Öffnen des Fensters unabhängige Lüftung (Permanentlüfter) und gleichzeitiger Schallschutz gewährleistet ist.

Anlagen zum vorhabenb. Bebauungsplan Nr. 26

a) Übersichtsplan M. 1:5000
b) Begründung (Büro Schürholz, Drolshagen)
mit Umweltbericht (Büro Nardus, Wiehl)
c) Landschaftspflegerischer Begleitplan
(Büro Nardus, Wiehl)
d) Schallschutzgutachten
(Büro Graner + Partner Bergisch Gladbach)
e) hydrogeologisches Badengutachten (Büro Reißner, Olpe)
f) separater Vorhaben- und Erschließungsplan

PRÄAMBEL

Aufgrund der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666),

§§ 1 bis 4 (4a) und 8 bis 12 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)

§51a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GV.NRW S. 926)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 1991 S. 58),

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -(Landesbauordnung -BauO NRW)vom 01.03.2000 (GV.NW 2000 S. 256),

in der jeweils z.Z. gültigen Fassung

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der Sitzung am 12. DEZ. 2008 die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Die Übereinstimmung mit dem Original des Bebauungsplanes wird hiermit bescheinigt.

Drolshagen, den

Stadt Drolshagen

Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat gemäß § 2(1) BauGB in der Sitzung am 13.12.2007 die Aufstellung des vorhabenbez. Bebauungsplanes Nr. "Frenkhauserhöhe", Drolshagen-Frenkhausen, beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 13.02.2008 öffentlich bekannt gemacht.
Drolshagen, 11 FEB. 2009

Bürgermeister

Beschluss über die frühzeitige Offentlichkeits-, Behörden und Trägerbeteiligung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat in der Sitzung am 13.02.2007 gem. §§ 3 Abs. 1und 4 Abs. 1BauGB beschlossen, die Offentlichkeit, Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange an der Planung zu beteiligen.
Drolshagen, 11 FEB. 2009

Bürgermeister

Durchführung der frühzeitigen Offentlichkeits-, Behörden- und Trägerbeteiligung

Die Offentlichkeitsbeteiligung gem. §3 Abs. 1 BauGB hat nach vorangegangener öffentl. Bekanntmachung in Form einer Bürgerversammlung am 25.02.2008 stattgefunden. Außerdem wurde den Bürgern Gelegenheit zur Einzelanhörung gegeben.
Die Behörden und Träger öffentlicher Belange hatten darüber hinaus bis zum 13.05.2008 Gelegenheit, ihre Stellungnahme einschl. den Angaben über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB abzugeben.
Drolshagen, 11 FEB. 2009

Bürgermeister

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat in der Sitzung am 25.06.2008 den Entwurf des vorhabenbez. Bebauungsplanes gebilligt und die öffentliche Auslegung gem §3 Abs.2 BauGB mit den bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen beschlossen.
Drolshagen, 11 FEB. 2009

Bürgermeister

Offentliche Auslegung

Der Planentwurf und die Begründung nebst Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben aufgrund der vorangegangenen Bekanntmachung vom 12.07.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.07.2008 bis einschließlich 22.08.2008 öffentlich ausgelegen.
Drolshagen, 11 FEB. 2009

Bürgermeister

Prüfung der Anregungen und Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat in der Sitzung am 12. DEZ. 2008 die in der Stellungnahme vorgebrachten Anregungen geprüft und die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Drolshagen, 11 FEB. 2009

Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebaungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 06. FEB. 2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bei der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens-und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung und die Rechtsfolgen hingewiesen worden.
Drolshagen, 11 FEB. 2009

Bürgermeister

Geometrische Eindeutigkeit

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

Dipl.-Ing. F.M. Fischer Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Vermessungsingenieur (Stempel / Unterschrift)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26 "Senioren-Wohnpark Frenkhauserhöh"

(mit separaten Vorhaben- und Erschließungsplan)

in Drolshagen-Frenkhausen

M 1:500

Vorhabenträger: Hermann Sondermann
Biggeseestraße 45
57489 Drolshagen

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

Stand: Satzungsbeschluss

in Zusammenarbeit mit: Stadtverwaltung Drolshagen
Bauverwaltung
Altes Kloster
Dechant-Fischer-Straße 7
57489 Drolshagen