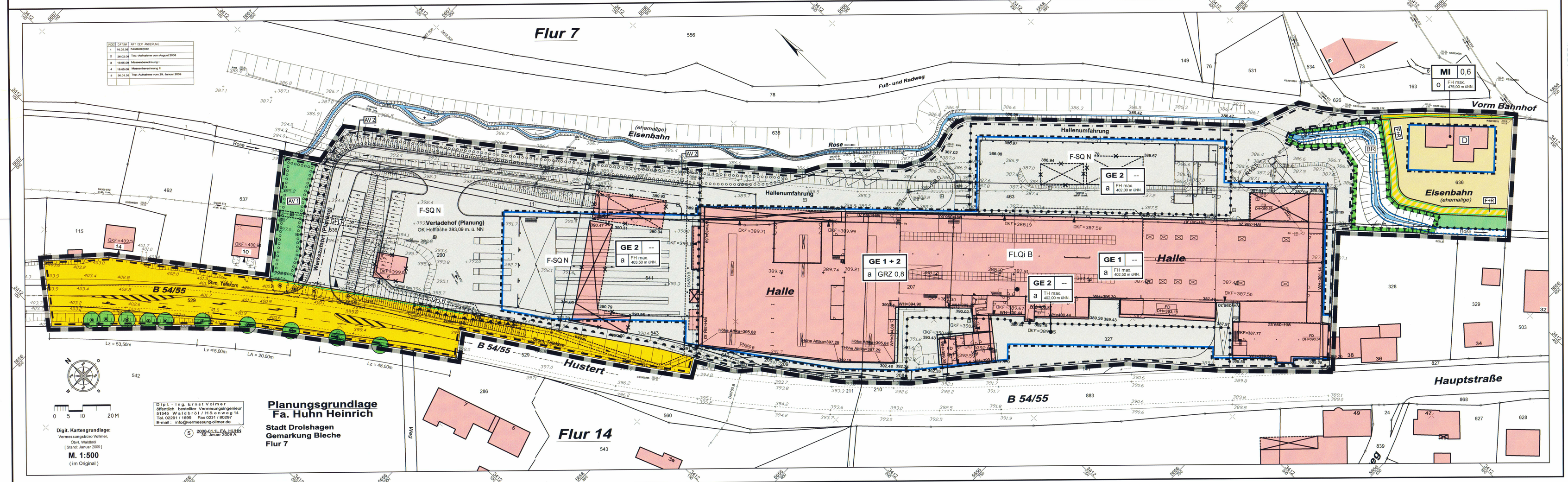
STADT DROLSHAGEN

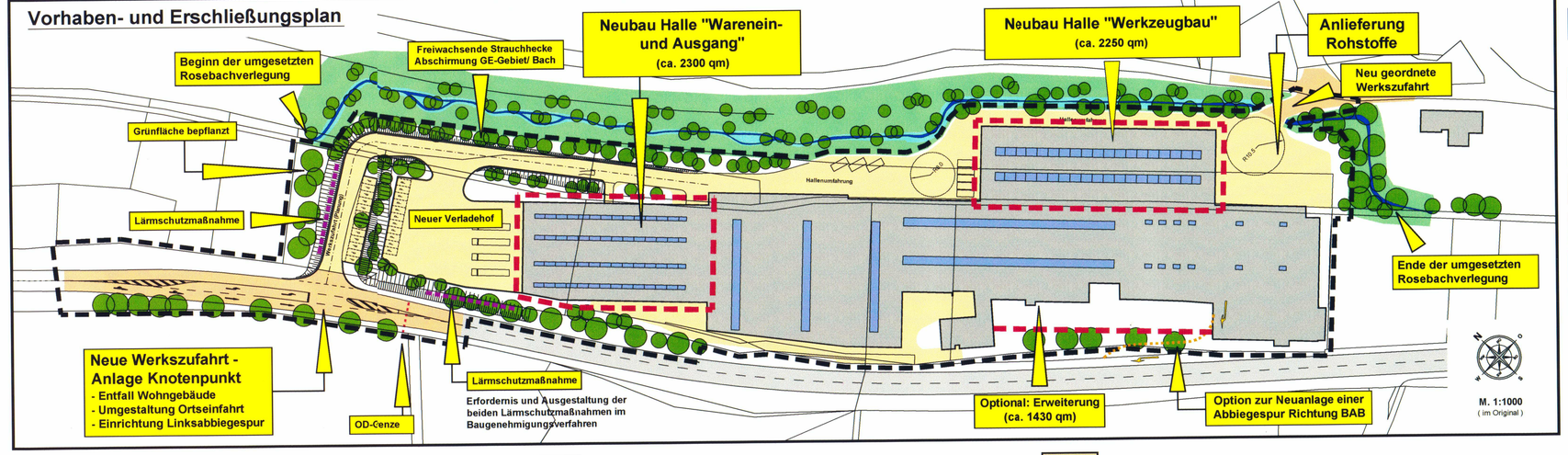
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 "Fa. Heinrich Huhn"

in Drolshagen-Hützemert mit separatem Vorhaben- und Erschließungsplan



NR.	DATUM	ART DER ÄNDERUNG
1	16.02.06	Kastenlagen
2	28.02.06	Tfa.-Aufnahme vom August 2008
3	19.06.06	Massenberechnung I
4	19.06.06	Massenberechnung II
5	30.01.09	Tfa.-Aufnahme vom 29. Januar 2009

Vorhaben- und Erschließungsplan



PRÄAMBEL

Aufgrund des / der
- § 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV. NW.S. 666),
- Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekantmachung vom 23. 09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch A. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vor.23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- § 51a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfaln (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1996 (GV. NW.S. 926),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne nd die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Lanesbauordnung - BauO NRW) vom 07.03.1995 (GV. NW.S. 218)

hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der Sitzng am ..... die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 "Fa. Heinrich Huhn" gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A) FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

1. Grenzen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhbenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27

1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung od. unterschedlichen Maßes der baulichen Nutzung

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 8 und 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO)

GE 2.1 Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)

Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von richt etheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind: Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gwerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumsse untergeordnet sind.

Die übrigen allgemein zulässigen Nutzungen (öffentl. Betrieb, Tankstellen) und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für unterschedl. Zwecke) sind unzulässig.

GE 1 / GE 2 2.2 Zulässige betriebliche Nutzungen, Gliederung des GE-Baugebietes: (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Das GE-Gebiet ist gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert; Die betriebliche Nutzungen im Baugebiet werden gem. § 1 Abs. 5 wie folgt eingeschränkt bzw. die von ihnen hervorgerufenen Emissionen begrenzt:

Durch Betriebsanlagen in den Flächen GE 1 bzw. GE 2 dürfen die Lärmkontingente als flächenbezogene Schallleistungspegel gemäß der nachfolgenden **Tabelle 1** nicht überschritten werden:

Tabelle 1:
Maximale flächenbezogene Schallleistungspegel in dB(A) je qm GE-Teilgebietsfläche:

GE 1 FSQi B	GE 1 - Bestandsflächen (FSQi B) - maximaler Schalleistungspegel: tagsüber (6-22 Uhr) 65 dB(A) / qm; nachts (22-6 Uhr) 65 dB(A) / qm
GE 2 FSQ N	GE 2 - Neubauflächen (FSQ N) - maximaler Schalleistungspegel: tagsüber (6-22 Uhr) 60 dB(A) / qm; nachts (22-6 Uhr) 45 dB(A) / qm

2.3 Durch die von den Bestandsflächen (FSQi B) abgestrahlte Schallleistung ist eine deutliche Richtwertüberschreitung an den nächstgelegenen Immissionsorten gegeben. Die Neubauten sind so zu errichten, dass hierdurch eine maßgebliche Abschirmwirkung hinsichtlich des vom Bestand abgestrahlten Lärms bewirkt wird. Sämtliche künftigen Umbau- und Umrüstungsmaßnahmen im Bestand müssen durch Lärmgutachten begleitet werden, in welchem die Einhaltung der Lärmschutztechnik nachgewiesen wird.

GE 1 / GE 2 2.4 Festsetzung zulässiger Nutzungen: (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

Im Hinblick auf die allgemeine Festsetzung des Baugebietes "GE" sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

MI 2.5 Mischgebiet (MI) - tlw. befristet (§ 6 BauNVO und § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind: Wohngebäude, Geschafts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die sonstigen allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7, und 8. und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

Westliche Teilbereiche des MI-Gebietes sind bis 31.12.2012 gem. § 9 Abs. 2 Nr. 1 befristet. Anschließend ist gültig die Festsetzung (Folgenutzung) "Fuß- und Radweg" nach Nr. 5.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 u. 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone im Zeichnungsteil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

z.B. 0,8 3.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze (§ 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) im GE-Baugebiet ist gültig für die Gesamtheit aller Teilbereiche desselbigen und gem. den Regelungen des § 19 BauNVO auf Grundlage der Gesamtfläche des Baugebietes (GE 1 + GE 2) zu berechnen (s.a. Pkt. 4.2).

FH 3.2 Maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen ü.NN.
Die maximal zulässige Firsthöhe im GE-Baugebiet ist gegliedert und in den einzelnen Teilbereichen unterschiedlich festgesetzt.

TH 3.3 Maximal zulässige Traufhöhe baulicher Anlagen ü.NN.
Die maximal zulässige Trauf- bzw. Firsthöhe im GE-Baugebiet ist gegliedert und in den einzelnen Teilbereichen unterschiedlich festgesetzt.
Von den festgesetzten Trauf- bzw. Firsthöhen nach 3.2 und 3.3 kann in begründeten Fällen im Wege der Ausnahme geringfügig abgewichen werden.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Baugrenzen, Bauweisen
(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 23 Abs. 1 und 5 BauNVO)

4.1 Baugrenze (§ 23 BauNVO) [s.a. Pkt. 3.2]

4.2 Überbaubare Grundstücksfläche
Das ist der durch Baugrenzen begrenzte Teil des Baugebietes, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Im Einzelfall darf der bebaubare Grundstücksflächenanteil (die zulässige Grundfläche) der Baugrundstücke gem. § 17 BauNVO im GE-Gebiet bis max. GRZ 0,9 überschritten werden.

4.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind befestigte Wege, Hofflächen, Stellplätze, Zuwegungen, Böschungen sowie Geländemodellierungen im Wege der Ausnahme zulässig. Das Gleiche gilt für Nebenanlagen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO und den nach BauO NRW in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen im MI- und GE-Gebiet sind als Grünflächen zu gestalten und zu unterhalten.

A) Fortsetzung FESTSETZUNGEN

a 4.4 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
Es sind Gebäude mit Längen über 50 m zulässig, ferner vorhandene Grenzbebauung. Für Neubauten gelten die landesrechtlichen Bestimmungen über einzuhaltende Bauwichen zu Grundstücken ausserhalb des Geltungsbereiches.

o 4.5 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

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

5.1 Öffentliche Straßenverkehrsfläche (Abschnitt "Vorm Bahnhof", gemeindliche Erschließungsstraße der Stadt Drolshagen)

B 54/55 5.2 Öffentliche, überörtliche Straßenverkehrsfläche (Abschnitt B 54/55, Baulastträger Bund, Landesbetrieb Straßen NRW, Siegen)

F+R 5.3 Öffentl. verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier: Kombinierter Fuß- und Radweg ab 1.1.2013 (Folgenutzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB)

5.4 Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen anderer Zweckbestimmung

5.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5.6 Neuer Zufahrtsbereich aus B 54/55

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

Private Grünfläche
Genehmigungspflichtige bauliche Anlagen, Wege, Plätze und Geländeveränderungen sind nur im Wege der Ausnahme zulässig.

7. Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Kanalleitungen und technische Versorgungsleitungen mit Bezeichnung

8. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Rose Gewässer II. Ordnung - Rosebach

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

BB 9.1 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; hier: Bachrenaturierung

ExAF 1 9.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; hier: Externe Ausgleichsfläche 1

ExAF 2 9.3 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; hier: Externe Ausgleichsfläche 2

9.4 Je angefangenen 200 qm Flächenbefestigungen im Bereich der Flurstücke 113, 200 und 536 (nördlicher Plangebietsteil / Bilanzierungsflächen, s. LBP) ist ein Baum (STU mind. 10 cm) aus der Artenliste im Anhang der Begründung auf den nicht überbauten Grundstücksflächen im Gesamtbereich des GE-Gebietes anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzverpflichtungen aus AV 1 und AV 2 bleiben hiervon unberührt; sie sind nicht anrechenbar.

9.5 Umgrenzung von Flächen mit Bindung für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

AV 1 9.5.1 Anpflanzverpflichtung für 5 locker über die Fläche verteilte Solitärbäume I. Ordnung (STU mind. 15 cm, H= mind. 3,50m, heimische Laubbaumarten aus Liste im Anhang der Begründung/UB) sowie mind. 10 heimischen Sträuchern aus Artenliste. Die Anpflanzung ist fach- und landschaftsgerecht durchführen, Kanalführungen sind zu beachten.

AV 2 9.5.2 Anpflanzverpflichtung für eine freiwachsende, mind. 2-3 reihige Strauchhecke (Sträucher, Heister) bodenständiger, heimischer Arten mit regelmäßig (ca. alle 10m) eingestreuten Bäumen II. Ordnung. Das Pflanzmaterial ist aus der Liste im Anhang der Begründung/UB auszuwählen. Die bachseitige Lage der Böschung / Betriebsumfahrung ist dabei vollständig landschaftsgerecht zu bepflanzen.

A) Fortsetzung FESTSETZUNGEN

9.6 Maßnahmezuordnung gemäß § 9 Abs. 1a BauGB:
Die externen Ausgleichsflächen (exAF 1 und exAF 2) nach Pkt. 9.2 und 9.3 wird den zusätzlich vorbereiteten Eingriffen im nördlichen "GE 2" - Baugebiet (Hallenneubau) sowie den dortigen Befestigungen (Werkszufahrt, Hallenumfahrung) zugeordnet. Mit deren Umsetzung ist spätestens 6 Monate nach Eingriffsbeginn (Erdarbeiten) zu beginnen.

10. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GFLR Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) zugunsten der Stadt Drolshagen

11. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz und zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Flächen und Bereiche für Verkehrslärmschutz (Lärmschutzwand)
Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ist das Erfordernis, der Umfang und die Bauart der Lärmschutzanlage (Lärmschutzwand Verkehrslärm) festzulegen (s.a. Lärmtechnisches Gutachten als Bestandteil des Umweltberichtes und Systemskizze unten).

12. Sonstige Planzeichen

Grenze des privaten Vorhaben- und Erschließungsplanes zu öffentlichen Flächen und Maßnahmen der Stadt Drolshagen (§ 12 Abs. 4 BauGB)

B) NACHRICHTLICHE KENNZEICHNUNG

D Denkmal Private Denkmalgeschützte Bauwerk "Ehem. Bahnhofsgebäude" nach DSchG NRW

C) DARSTELLUNGEN

22 Gebäudebestand

Gebäudebestand, zukünftig entfallend

541 Vorhandene Flurstücksgrenze und -nummer nach dem amtlichen Liegenschaftskataster bzw. Aufnahme ÖbVI

B54 Überörtlicher Verkehrsweg (OD B54/55)

Vorhandener Straßenbaum an B 54/55 (möglichst zu erhalten)

Vorhandener Straßenbaum an B 54/55 (entfallend wegen Zufahrt)

Neuanlage Knotenpunkt/ Einmündung auf B 54/55
(Vereinbarung mit Landesbetrieb Straßenbau NRW erforderlich)

Rosebach-Verlegung (umgesetzt und eingemessen)

387,5 Höhenlage über NN. (Aufnahme ÖbVI)

OKF 387,5 Gebäudehöhe über NN. (Aufnahme ÖbVI)

Böschung Bestand

Böschung Planung

D) VERFAHRENSÜBERSICHT

1. Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat gemäß § 2 (1) BauGB in der öffentlichen Sitzung am 24.04.2008 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 "Fa. Heinrich Huhn" der Stadt Drolshagen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 26.05.2008 öffentlich ortsüblich bekannt gemacht.

Drolshagen, den ..... (Siegel) Hilchenbach (Bürgermeister)

2. Beschluss über die frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat in der öffentlichen Sitzung am 24.04.2008 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen, die Öffentlichkeit frühzeitig an der Planung zu beteiligen.

Drolshagen, den ..... (Siegel) Hilchenbach (Bürgermeister)

3. Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat in einer öffentlichen Bürgerversammlung am 05.06.2008 stattgefunden. Dabei wurde Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Ferner wurde die Vorentwurfplanung vom 06.06. bis einschließlich 07.07.2008 im Rathaus der Stadt Drolshagen zur Einsichtnahme bereitgehalten. Es bestand auch hier die Möglichkeit zur weiteren Äußerung und Erörterung.

Drolshagen, den ..... (Siegel) Hilchenbach (Bürgermeister)

4. Durchführung des 'Scoping'
Die relevanten Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange wurden mit E-Mail vom 19.02.2008 zu einem "Scoping-Termin" nach § 4 Abs. 1 BauGB am 25.02.2008 zur Fa. Huhn nach Drolshagen-Hützemert eingeladen. Im Rahmen dieses Scoping wurden sie über die Planungsabsichten unterrichtet und aufgefordert, sich zum Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern und umweltrelevante Informationen zur Verfügung zu stellen. Ferner wurden sie mit Schreiben vom 12.06.2008 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig über die Planungsabsicht unterrichtet und beteiligt.

Drolshagen, den ..... (Siegel) Hilchenbach (Bürgermeister)

5. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 30.04.2009 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 27 gebilligt und dessen öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB inkl. des zugehörigen Umweltberichtes und seiner Anlagen beschlossen.

Drolshagen, den ..... (Siegel) Hilchenbach (Bürgermeister)

6. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des vb. Bebauungsplanes Nr. 27 "Fa. Heinrich Huhn" und die Begründung sowie der zugehörige Umweltbericht mit seinen Anlagen haben aufgrund der öffentlichen Bekanntmachung vom 22.05.2009 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.06. bis einschließlich 02.07.2009 öffentlich ausgelegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.05.2009 über die öffentliche Auslegung benachrichtigt (auch Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB nach § 4a Abs. 2 BauGB).

Drolshagen, den ..... (Siegel) Hilchenbach (Bürgermeister)

7. Prüfung der Anregungen, Abwägung und Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat in der Sitzung am ..... die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Drolshagen, den ..... (Siegel) Hilchenbach (Bürgermeister)

8. Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Der Beschluss über den vb. Bebauungsplan wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..... öffentlich ortsüblich bekannt gemacht. 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, den ..... (Siegel) Hilchenbach (Bürgermeister)

Geometrische Eindeutigkeit
Es wird bescheinigt, dass die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke im Geltungsbereich des vb. Bebauungsplanes mit den Nachweis des Liegenschaftskatasters übereinstimmen und die Plangrundlage den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entspricht.

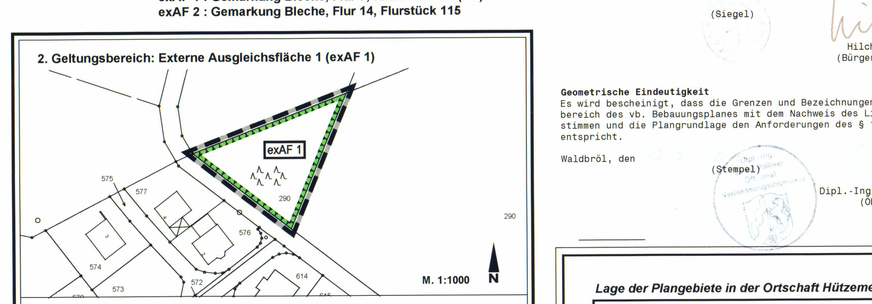
Waldbröl, den ..... (Stempel) Dipl.-Ing. E. Vollmer (ÖbVI)

2. und 3. Geltungsbereich des vorhabenbez. Bebauungsplanes

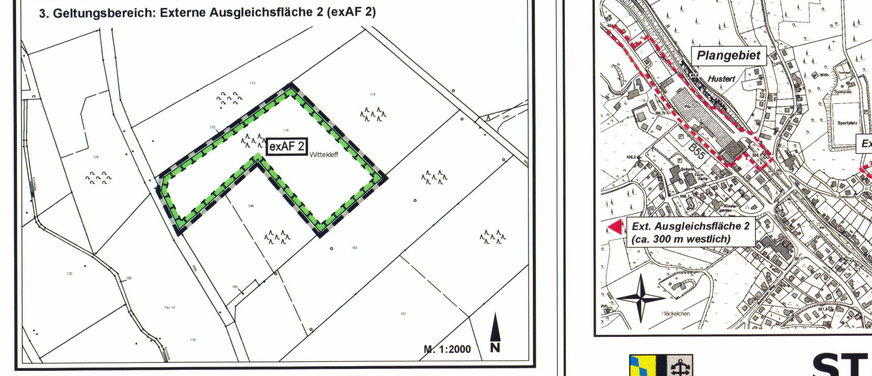
hier: 2 externe Ausgleichsflächen in:

exAF 1 : Gemarkung Bleche, Flur 7, Flurstück 290 (ttw)
exAF 2 : Gemarkung Bleche, Flur 14, Flurstück 115

2. Geltungsbereich: Externe Ausgleichsfläche 1 (exAF 1)

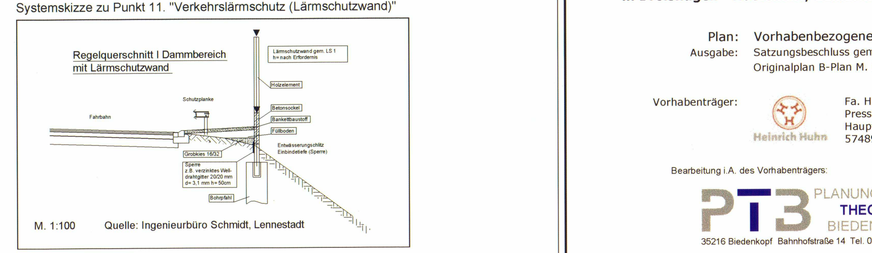


3. Geltungsbereich: Externe Ausgleichsfläche 2 (exAF 2)

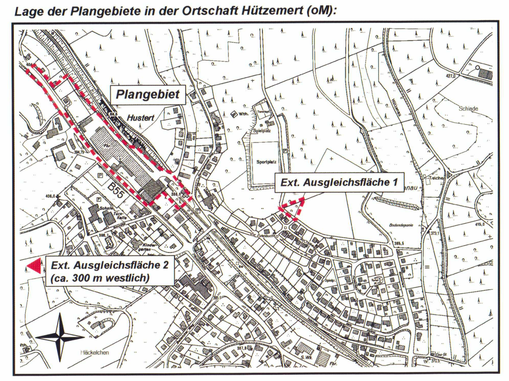


MASSNAHMENZIELSETZUNG ZU PKT. 9.2 und 9.3:
Pkt. 8.2 - Externe Ausgleichsfläche "AF 1":
Etablierung eines gestuften Waldrandes
Pkt. 8.3 - Externe Ausgleichsfläche "AF 2":
Waldumbau Fichtenforst zu standortheimischem Laubwald

Systemskizze zu Punkt 11. "Verkehrslärmschutz (Lärmschutzwand)"



Lage der Plangebiete in der Ortschaft Hützemert (oM):



STADT DROLSHAGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 27 "Fa. Heinrich Huhn"

mit separatem Vorhaben- und Erschließungsplan in Drolshagen - Hützemert, Gemarkung Bleche, Flur 7 und 14

Plan: Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Ausgabe: Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB
Originalplan B-Plan M. 1:500

Vorhabenträger: Fa. Heinrich Huhn GmbH & Co.KG, Press-, Stanz- und Schweisswerk, Hauptstraße 44, 57489 Drolshagen

Bearbeitung i.A. des Vorhabenträgers:
PTB PLANUNGSBÜRO THEOFEL, BRÖCKELSCHEN-KOPPF
35216 Biedenkopf Bahnhofstraße 14 Tel. 06461 98324 0 Fax. 983/83

Index: 1314 LBP.vwx/PlanZ
Stand: 13.03.09 / 30.01.09