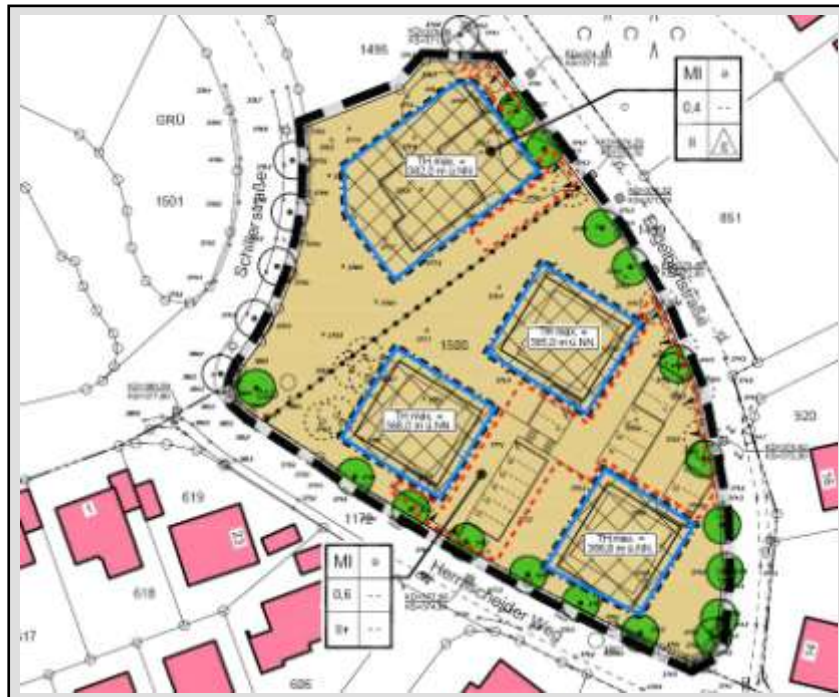




STADT DROLSHAGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 29 „Wohn- und Geschäftsanlage Herrnscheider Weg“ in Drolshagen-Stadt mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan



- **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29**

Bearbeitung im Auftrag des Vorhabenträgers:

- Satzungsbeschluss -
§ 10 Abs. 1 BauGB



Abb. 1: Der Zentralort Drolshagen mit Lagekennzeichnung des Plangebietes:



BEGRÜNDUNG

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 29
„Wohn- und Geschäftsanlage Herrnscheider Weg“
mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan
im Zentralort Drolshagen

Ausfertigung zum Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB

1. Allgemeines

1.1 Einleitung, Zielsetzung und Planungsanlass / Verfahren

Auf Antrag des Vorhabenträgers vom 20.07.2009 gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen am 03.09.2009 die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Wohn- und Geschäftsanlage Herrnscheider Weg“ mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen.

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 38 „Ennert-Voßhölzchen I“ der Stadt Drolshagen, in welchem vorwiegend die Siedlungsabschnitte (Neubaugebiet E/V I) der nördlichen Ortslage von Drolshagen (Zentralort) städtebaulich entwickelt und mit verbindlichem Baurecht ausgestattet wurde. Im Übergangsbereich zu den östlich angrenzenden (eingeschränkten) Gewerbearealen liegen Grünflächen, tlw. mit besonderen Zweckbestimmungen (u.a. Regenrückhaltebecken) und abschnittsweise auch „Mischgebiete“ (Bestandscharakter, Pufferung zwischen WA und GE), wie dies auch in dem Planbereich des jetzigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Fall ist.

Abb. 2: Ausschnitt Plangebiet im Ursprungsbebauungsplan Nr. 38 „Ennert-Voßhölzchen I“:
(redaktionell ergänzt um heutige Straßenbezeichnungen / Originalplan nicht genordet!):



Der Vorhabenträger plant die Errichtung von drei gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern sowie im nördlichen Teil ein freistehendes Ein- bis Zweifamilienhaus. Das Grundstück hat eine Größe von 4.519 qm und soll aus jetzt öffentlichem Eigentum in das private Eigentum des Investors übergehen.

Wie dem abgebildeten Ausschnitt des Originalbebauungsplanes zu entnehmen ist, war im Plangebiet ursprünglich eine Bauzeile mit geschlossener Bauweise



und Orientierung zur „Engelbertstraße“ vorgesehen. Geplant war die Einrichtung eines kleineren Nebenzentrums mit Handel (Waren des täglichen Bedarfs) und Dienstleistungen, um den nördlichen Siedlungsabschnitt zu versorgen. Diese städtebauliche und funktionale Ausrichtung hat sich zum einen als nicht umsetzungsfähig erwiesen, andererseits ist ein derartig geschlossener, langgezogener Bebauungsriegel heute so nicht mehr gewünscht, da er dem offenen Siedlungscharakter mit seinen Grünbereichen widerspricht. Die Funktion „Handel und Dienstleistungen“ soll darüber hinaus in den zentralen Innenstadtbereichen gestärkt und entwickelt werden.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird „Mischgebiet“ festgesetzt, analog der Baugebietswidmung des Bebauungsplanes Nr. 38 „Ennert/Voßhölzchen I“.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird einzig einbezogen

das Flurstück 1500
der Flur 8 in der Gemarkung Drolshagen-Stadt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von **4.519 qm** = 0,45 ha.

Mit seinem Inkrafttreten ersetzt dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 29 in seinem Geltungsbereich die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 38 „Ennert/Voßhölzchen I“.

Verfahrensform:

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBB) wird auf Grundlage des § 13a Baugesetzbuch aufgestellt und verfahrensrechtlich abgewickelt. Da sich hier um einen klassischen, bereits mit Baurecht versehenen aber bisher unbebauten Innenbereich handelt, greift das Instrument des § 13a als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ besonders zutreffend:

Auszug BauGB § 13a Abs. 1:

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) kann im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt



1. *weniger als 20.000 Quadratmetern, wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder*
2. *20.000 Quadratmetern bis weniger als 70.000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.*

Wird in einem Bebauungsplan weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festgesetzt, ist bei Anwendung des Satzes 2 die Fläche maßgeblich, die bei Durchführung des Bebauungsplans voraussichtlich versiegelt wird. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist auch ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Es handelt sich um einen VBBI (vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung), der der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung in Bereichen der Innenentwicklung dient. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind insgesamt erfüllt.

Das beschleunigte Verfahren ist anzuwenden, da die versiegelbare Grundfläche im Baugebiet **maximal 2.412 qm** beträgt (4.519 qm MI-Baugebiet bei GRZ 0,4 bzw. 0,6), und damit deutlich unter den Werten des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB bleibt.

Eine Beeinträchtigung von Schutzgütern liegt nicht vor.

In Anwendung des § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die das Plangebiet umsäumende, straßenraumbildprägende Baumreihe wird ganz überwiegend erhalten bleiben, es müssen nur punktuell Bäume zur Anlage von Zufahrten entnommen werden. Im Vergleich zum rechtskräftigen Ursprungsbebauungsplan Nr. 38 werden die vorhandenen Grünelemente stärker in die Bebauungsplanung integriert und geschützt.

In Anwendung der Regelungen § 13a Abs. 2 Nr. 3 und 4 wird auch die Eingriffs- und Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB entbehrlich - und hier insbesondere auch, da bereits Baurecht in maßgeblichem Umfang besteht.



1.2 Rechtsgrundlagen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde auf Grundlage der Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) sowie der dazu ergangenen Rechtsvorschriften erstellt.

1.3 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Drolshagen ist der Gebietsbereich als „Gemischte Bauflächen“ dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen („MI-Baugebiet“) wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, eine Berichtigung des FNP gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist nicht notwendig.

1.4 Verfahrensübersicht

Um die förmlichen Voraussetzungen zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu schaffen, hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen am 03.09.2009 in ihrer öffentlichen Sitzung den Aufstellungsbeschluss gefasst, dieser wurde am 12.09.2009 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und mit den Hinweisen zum beschleunigten Verfahren eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung gem. § 13a Abs. 3 BauGB durch Veröffentlichung in der Lokalpresse ortsüblich bekannt gemacht.

Die Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gemäß §§ 13a Abs. 2 und 13 Abs. 2 BauGB fand im Rahmen einer öffentlichen Planauslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rathaus der Stadt Drolshagen (Altes Kloster) in der Zeit vom 22.09. bis einschließlich 21.10.2009 statt. Es bestand die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Die Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 12.09.2009 in der Lokalpresse ortsüblich bekannt gemacht. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.09.2009 gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB an der Planung beteiligt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 26.11.2009 über die eingegangenen Stellungnahmen im Rahmen des Beteiligungsverfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB gem. § 1 Abs. 7



BauGB abwägend entschieden. Ferner hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat in ihrer öffentlichen Sitzung am 26.11.2009 die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 29 „Wohn- und Geschäftsanlage Herrnscheider Weg“ als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen sowie die Begründung gebilligt.

Der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 BauGB und mit den Hinweisen aus § 214 BauGB in der Lokalpresse ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 29 „Wohn- und Geschäftsanlage Herrnscheider Weg“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung) in Kraft getreten.

2. Grundzüge der Planung und Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Art der baulichen Nutzung

Es wird ein eingeschränktes „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 i.V.m. § 12 Abs. 3a festgesetzt. Das Vorhaben besteht in der Errichtung von einem Wohngebäude und drei weiteren Wohn- und Geschäftshäusern, dem zufolge werden die Festsetzungen zur zulässigen Art der baulichen Nutzungen eingeschränkt. Um den Gebietscharakter der umliegenden, bestandsgeprägten Areale zu wahren und die grundsätzliche Übereinstimmung mit dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 38 „Ennert/Voßhölzchen I“ zu erzielen, wird der Festsetzungskatalog des § 9 BauGB sowie der Baugebietstypen nach Baunutzungsverordnung angewandt.

Es wird wie folgt festgesetzt:

§ 6 BauNVO (Mischgebiet); Einschränkung nach § 1 Abs. 5 BauNVO)

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

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,



3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

In Anwendung der Regelung des § 12 Abs. 3a (Regelungen zum Vorhaben- und Erschließungsplan bzw. zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) werden die nachfolgenden allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO

- Ziff. 4: sonstige Gewerbebetriebe
- Ziff. 5: Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Ziff. 6: Gartenbaubetriebe
- Ziff. 7: Tankstellen, und
- Ziff. 8: Vergnügungsstätten
- sowie die Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten)

als nicht zulässig festgesetzt, sie werden nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der Innenentwicklung.

Ferner sind im Allgemeinen nur solche Anlagen und Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Maß der baulichen Nutzung

Es wird festgesetzt:

- Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) von
 - a) **0,4** (im Nordteil, ein Gebäude), und von
 - b) **0,6** (im Südteil, drei Gebäude).

Beide GRZ-Maßzahlen sind geeignet, die hochbaulichen Entwicklungsabsichten inklusive der benötigten Zufahrten und Stellplätze hinreichend abzudecken. Es wird davon ausgegangen, dass keine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Stellplätze, Nebenanlagen, Zufahrten etc. notwendig sein wird. Die GRZ-Berechnung ist auf die Abgrenzung unter-



schiedlichen Maßes der baulichen Nutzung (Perlschnur-Planzeichen) abgestellt.

- Höchstgrenze der Zahl der Vollgeschosse (VG) =

a) **Max. 2 Vollgeschosse** im Nordteil

Vorgesehen ist die Errichtung eines Wohngebäudes mit einem Vollgeschoß. Da möglicherweise das Unter-/ oder Dachgeschoß nach den landesrechtlichen Bestimmungen rechnerisch ein VG darstellt, wird das Höchstmaß auf II VG gesetzt. Die Gebäude-Höhenbegrenzung erfolgt über die Festsetzungen einer Traufhöhe ü.NN.

b) **Max. 2 Vollgeschosse plus einem weiteren Staffelgeschoß**
im Südteil des MI-Baugebietes

Geplant ist die Errichtung von drei gleichartigen Wohn- und Geschäftsgebäuden mit einem auf 2 Vollgeschossen sitzenden, zusätzlichen Staffelgeschoß mit max. 2/3 Größe der unterliegenden Geschoßfläche. Um das vorgesehene Staffelgeschoß bereits im Vorgriff bauplanungsrechtlich zu verdeutlichen, wird abweichend von den Normfestsetzungen nach BauGB/ BauNVO ein „+“ zusätzlich der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse angefügt (vgl. auch § 12 Abs. 3 BauGB).

- Maximal zulässigen Traufhöhe (TH),

in den einzelnen Bauräumen unterschiedlich festgesetzt. Es erfolgt eine an das Ausgangsgelände und auf Basis der Projektentwurfsplanung angelehnte Höhenfestsetzung zur max. zulässigen Traufhöhe. Oberer Bezugspunkt ist dabei der angenommene Schnittpunkt der aufgehenden Wand- schale (im Südteil inklusive der Staffelgeschoßhöhe) mit der äußeren Dachhaut.

Dieses Maß der baulichen Nutzung wird in den einzelnen vier Baufenstern abgegrenzt in Anwendung von § 23 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO.



Die drei Bauwerke mit Staffelgeschoss werden sich an der Längsneigung des „Herrnscheider Weges“ bzw. des praktisch gleichlautenden natürlichen Geländegefälles orientieren und eine höhengestaffelte Abfolge bilden. Für das Straßenraum- und Ortsbild ist dabei auch maßgebend, dass die Staffelgeschosse sich etwa auf Höhe der jetzigen Baumkronen befinden werden, wodurch sich die Bauwerke durchweg gut in die überwiegend zweigeschossige Umgebungsbebauung einfügen werden.

2.2 Bauweise und Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan gilt die **offene Bauweise** (§ 22 BauN-VO). Im nördlichen Abschnitt des MI-Baugebietes sind nur **Einzelhäuser** zulässig, im südlichen Abschnitt wird auf eine derartige Festsetzung verzichtet, da die Wohn- und Geschäftshäuser den eigentlich Vorhabenbezug darstellen und im Durchführungsvertrag verankert werden.

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Eintragung von **Baugrenzen** bestimmt, es gilt in der farbigen Ausfertigung des vb. Bebauungsplanes die neutral schwarze Baugrenzensignatur. Die durch Baugrenzen definierten Bauräume für die 3 Wohn- und Geschäftshäuser besitzen die Abmessung von ca. 18 x 20 m und sind in ihrer Lage auf den Vorentwurf der Bauwerksplanung abgestimmt, das Maß des südlichsten Baufeldes weicht von den v. g. Abmessungen wegen der Mindestabstandsfläche zum öffentlichen Verkehrsraum geringfügig ab. Der Abstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist im Übrigen unterschiedlich bemessen und muss der geometrisch eindeutigen Planzeichnung entnommen werden.

Ein geringfügiges Überschreiten der festgesetzten Bauräume durch von den Hauptgebäuden zuzuordnenden Bauteilen (z.B. Balkone, Wintergärten, Treppenhäuser, Hauseingänge u.ä.) ist bis 2,0 m im Wege der Ausnahme zulässig.

2.3 Nebenanlagen

Nach den landesrechtlichen Bestimmungen sind Nebengebäude i.S. des § 14 BauNVO auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen und/oder in den Abstandsflächen zulässig. Für Stellplätze, überdachte Stellplätze, Garagen und ihre jeweiligen Zufahrten werden jedoch explizit definierte Flächenbereiche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB ausgewiesen, um die Anordnung und Lage auf dem



Grundstück sowie den Anschluss dieser an die öffentlichen Verkehrsflächen festzulegen (Vorhabenbezug und Abstimmung mit Stadt).

Die Zufahrten zu den quantitativ relevanten Stellplätzen bei den drei Wohn- und Geschäftshäusern liegen am „Herrnscheider Weg“ (1 Zufahrt) sowie an der „Engelbertstraße“ (2 Zufahrten). Für jedes der drei Gebäude wird eine Mindestzahl von 6 Stellplätzen vorgesehen. Die Verkehrserschließung und Zufahrt zu dem privaten Wohngebäude im Norden erfolgt ausschließlich über die „Engelbertstraße“.

Über die im vb. Bebauungsplan gekennzeichneten Bereiche hinaus sollten keine weiteren, nicht überbaubaren Grundstücksflächen für Stellplatzanlagen beansprucht werden. Sollte sich dennoch im Zuge der Projektentwicklung oder späteren Nutzung ein zusätzlicher Bedarf heraus stellen, sind Stellplätze und deren Zufahrten oder vergleichbare andere Einrichtungen nur im Wege der Ausnahme und in Abstimmung mit der Stadt Drolshagen genehmigungsfähig.

2.4 Verkehrliche Erschließung und technische Ver- und Entsorgung

Verkehrerschließung

Die verkehrliche Erschließung des Baugebietes erfolgte über die bestehenden Stadtstraßen „Herrnscheider Weg“ und „Engelbertstraße“. Die Erschließung ist gesichert. Der Anschluss der Grundstücke (Zufahrten) wird mittels Planzeichen „Zufahrtsbereich“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB → Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen) festgesetzt. Der Zufahrtsbereich kennzeichnet die Einfahrten von den kommunalen Erschließungsstraßen zu den privaten Stellplatz- oder Hofflächen. Die Stadt Drolshagen behält sich vor, gegebenenfalls besondere verkehrsrechtliche Regelungen zu treffen, wenn das Verkehrsaufkommen oder der reibungslose Verkehrsfluss eine vom Bestand abweichende Regelung erforderlich macht.

Technische Ver- und Entsorgung

Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Telekom, Frischwasser, Abwasser) sind in den umgebenden Straßenräumen eingebaut. Die entsprechenden Hausanschlüsse müssen an geeignete Netzknoten angeschlossen werden. Es ist vorgesehen, die Schmutzwasserentsorgung zum bestehenden Mischwasserkanal im „Herrnscheider Weg“ anzuschließen, das Nieder-



schlagswasser aus Dach- und Hofflächen kann in den vorhandenen Regenwasserkanal in der „Engelbertstraße“ (dieser führt zum benachbarten RRB) abgeführt werden. Für eine eigene, dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken muss der Untergrund hydrogeologisch auf seine Versickerungsfähigkeit hin überprüft werden. Sollte daher im Nachgang zu der Bauleitplanung eine grundstücksbezogene Niederschlagswasserbewirtschaftung vorgesehen werden, ist das erforderliche Fachgutachten und die Baubeschreibung der Versickerungsanlage den zuständigen Stellen bei der Stadt und dem Kreis i.R. der Bauantragsunterlagen vorzulegen.

Die der Versorgung des Gebietes dienende Nebenanlagen (z.B. Stromverteilerkästen, vgl. Anlagen) können gemäß § 14 BauNVO im Baugebiet zugelassen werden. Den Belangen des Brandschutzes (Löschwasserversorgung) ist im Zuge der Ausführungsplanung hinreichend Rechnung zu tragen, die ausreichende Löschwasserbereitstellung ist im Hinblick auf die Leitungsquerschnitte und Entnahmestellen bei den Wasserleitungen zu prüfen, die Installation eines zusätzlichen Hydranten ist ggfs. vorzusehen. Die für die Gebäudeandienung erforderlichen Zufahrten sind so auszulegen, dass sie von Rettungs- und Feuerlöschfahrzeugen befahren werden können.

3. Grünordnung

Das Gebiet wird geprägt von einer umlaufenden Baumreihe, bestehend aus vorwiegend Berg- und Feld-Ahorne, einzelne Ebereschen und zwei größere Rot-Ahorne. Die Bäume sollen als straßenbildprägende Bestandteile weitestgehend erhalten und in die Freiflächengestaltung integriert werden. Einige Baumstandorte liegen unmittelbar im Übergang von (künftig) privater Grundstücksfläche zu öffentlichem Verkehrsraum, sie sind insgesamt im Bebauungsplan lage richtig eingetragen (Einmessung erfolgt). Während am „Herrnscheider Weg“ alle Standorte gesichert werden können, müssen in der „Engelbertstraße“ vermutlich 5 Bäume zur Herstellung der erforderlichen Zufahrten entnommen werden, hier sind einzelne Ersatzpflanzungen festgesetzt; die Bestandsbäume stehen für einen gänzlichen Erhalt in zu kurzen Abständen zueinander.

Der Vorhabenträger wird sicherstellen, dass im Zuge der Ausführung möglichst viele Bäume (ggfs. über die Erhaltungsfestsetzung hinaus) erhalten bleiben.



4. Maßnahmen zur Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen werden auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht erforderlich, da es sich um nur ein Flurstück handelt, welches später auf Veranlassung des Vorhabenträgers im Bereich des Planzeichens „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung bzw. Maßes unterschiedlicher Nutzung“ (Perlschnur) geteilt werden soll.

5. Kosten

Es fallen keine öffentlichen Investitionskosten an. Für die Herstellung der erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen bzw. deren Anschluss an die vorhandenen Systeme ist der Vorhabenträger verantwortlich; Das Nähere regelt der Durchführungsvertrag.

6. Städtebauliche Kalkulation

Größe des Plangebietes insgesamt: 4.519 qm

darunter ausschließlich

MI-Baugebiet 4.519 qm

Neben dem Baugebiet, der Art und dem Maß (gegliedert) der baulichen Nutzung werden folgende planungsrechtliche Festsetzungen getroffen:

- Die Lage von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen, Garagen und deren Zufahrten; Anschluss dieser Flächen an die öffentl. Verkehrsflächen
- Die Erhaltung und die Anpflanzung von Solitärbäumen.

7. Hinweise

Denkmalpflegerische Belange werden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, Veränderungen, Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Es wird daher hier darauf hingewiesen, dass die Entdeckung von Bodendenkmälern der Stadt Drolshagen als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, unverzüglich



anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten ist.

Aufgestellt im Auftrag des Vorhabenträgers:

Planungsbüro Theofel
Bahnhofstraße 14
35216 Biedenkopf
T 0 64 61 . 98 32 48
F 0 64 61 . 98 93 83
planungsbuerotheofel@email.de

Biedenkopf und Drolshagen,
im November 2009.


Dipl.-Geog. W. Theofel
Stadtplaner AKH

