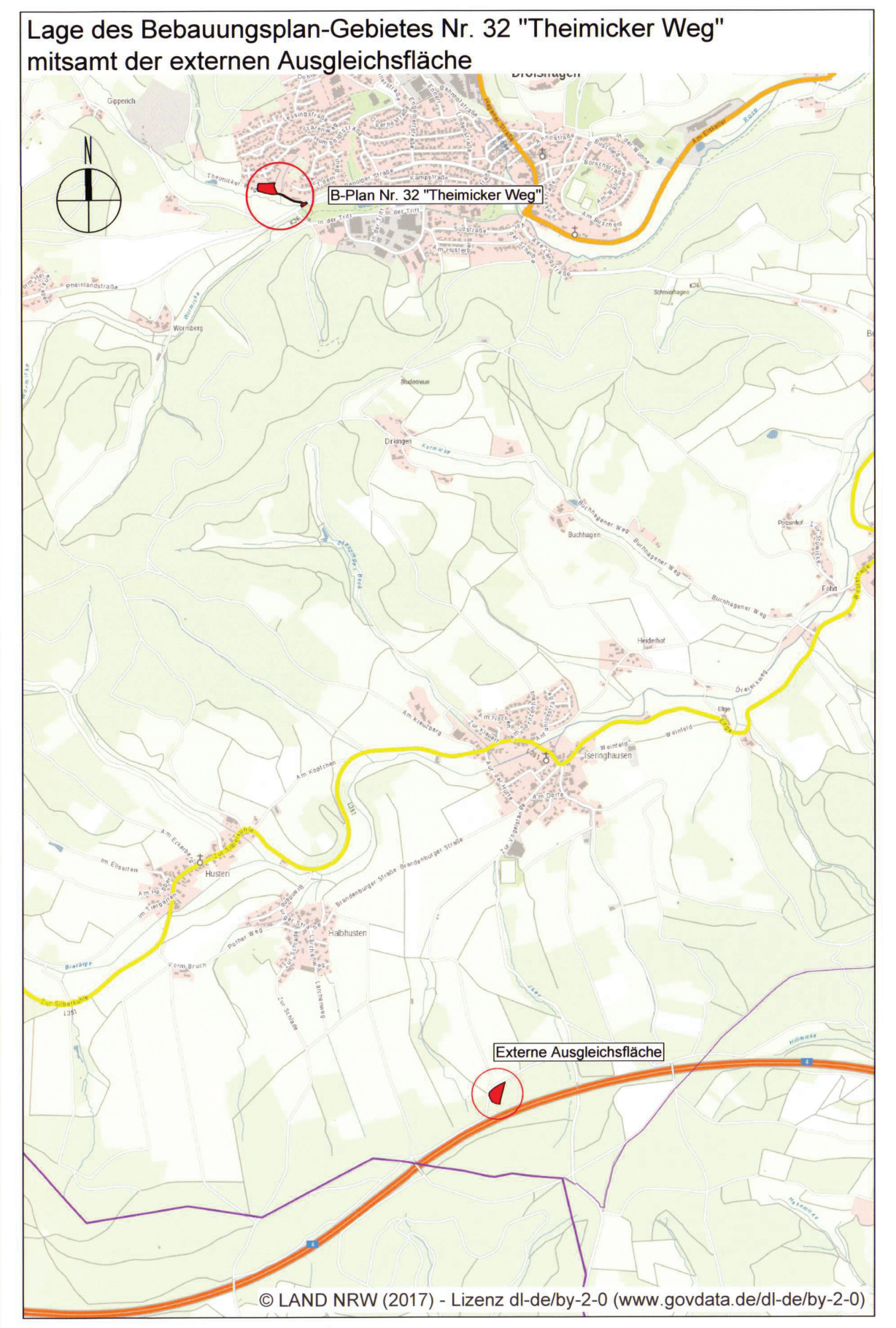
Stadt Drolshagen

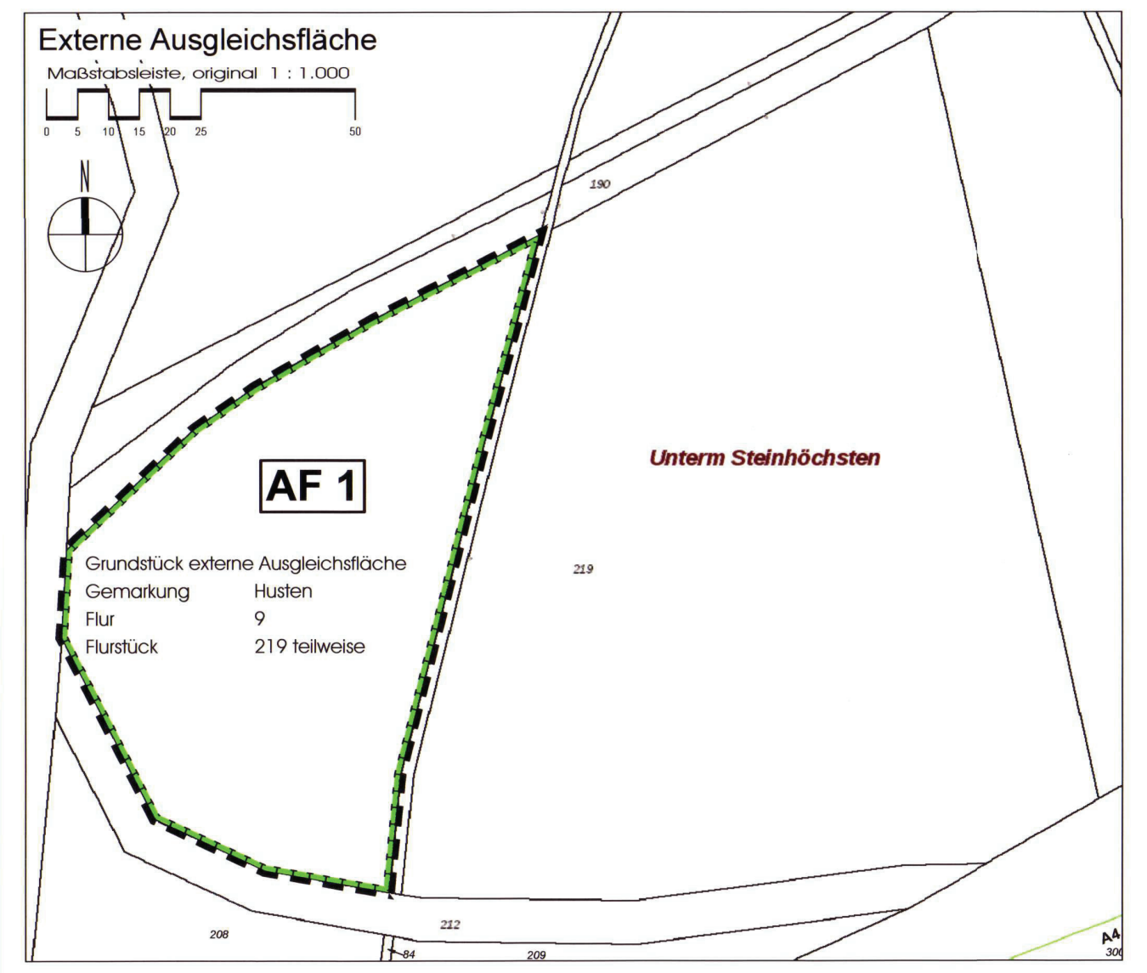
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.: 32 "Theimicker Weg" Drolshagen-Stadt

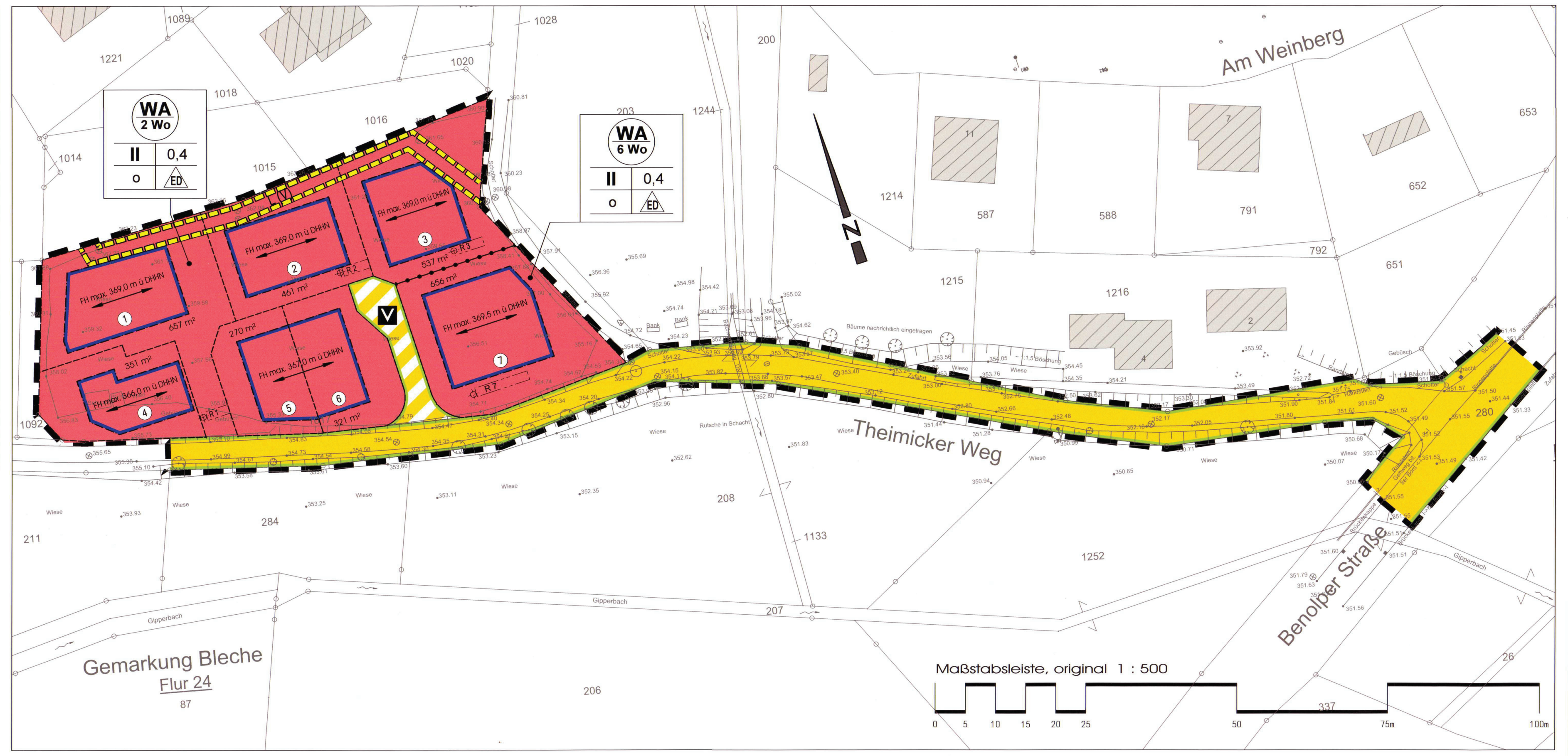
Lage des Bebauungsplan-Gebietes Nr. 32 "Theimicker Weg" mitsamt der externen Ausgleichsfläche



© LAND NRW (2017) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Externe Ausgleichsfläche
Maßstabsleiste, original 1 : 1.000





A. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1,2 und 7 BauGB

▬ ▬ ▬ Grenze des Änderungsbereichs des Bebauungsplans

–●–●–●– Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

Festsetzung zulässiger Nutzungen
(§ 9 Abs.2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

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

2. Maß der baulichen Nutzung

II Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse gem. §16 BauNVO

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem §19 BauNVO

WA / 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen (hier auf 2 WE) je Wohngebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.

FH max. 369,00 m ü DHHN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß bis zur angegebenen Absoluthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen um höchstens 50 cm vor die Baugrenze kann zugelassen werden. Ausnahmsweise kann ein Vortreten ganzer Gebäude um höchstens 50 cm zugelassen werden, wenn nachbarrechtliche Interessen nicht berührt werden.

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der nordrhein-westfälischen Bauordnung in den Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig.

4. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

🟩	Straßenbegrenzungslinie auch zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
🟨	Öffentliche Straßenverkehrsflächen
▨	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentlich)
V	Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 1a sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

AF 1 Externe Ausgleichsmaßnahmen AF 1 wird sämtlichen Eingriffen im Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 "Theimicker Weg" zueordnet.

Auf 4.400 m² des Flurstücks Gemarkung Husten, Flur 9, Nr. 219 sind die folgenden Maßnahmen durchzuführen:
- Entnahme weiterer, schwach wachsender Stieleichen zwecks Vergrößerung der mit Hochstauden bewachsenen Fläche, mehrmalige Mahd der Adlerfarnbestände und Entfernung des Schnittguts;
- Einstauen der Entwässerungsgräben zwecks Vernässung der Fläche;
- Entwicklungsziel: quellig-feuchte, gehölzarme Mulde mit Tendenz zur Entwicklung eines Hochmoores;

6. Sonstige Planzeichen

Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).

L (V) Leitungsrecht zugunsten der Versorger

R1, 2, 3, 7 Rigolenbauwerke zur Niederschlagswasserentsorgung der Dach- und Grundstücksfreiflächen

B. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB in Verb. mit § 86 BauO NRW -örtliche Bauvorschriften-

⟷ Hauptfirstrichtung

C. Sonstige Darstellungen

Grundstücksgrenzen, vorhanden

Gebäude, vorhanden

• 345.50 Geländehöhenpunkt über DHHN 92

Böschung

1246 Flurstücknummer

D. Hinweise

1. Bodendenkmale
Bodendenkmale sind nicht bekannt. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen Bodendenkmale entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmalen ist der Stadt Siegen als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Bodenaushub / Schutz des Mutterbodens
Beim Bodenaushub von Neubaumaßnahmen ist dem Massenausgleich eindeutig Vorrang gegenüber der Entsorgung von Erdmassen einzuräumen. Sofern jedoch überschüssige Bodenmassen anfallen, sind diese nur in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer abfallrechtlich zugelassen Deponie innerhalb des Kreisgebietes Olpe zu verbringen.
Auf den Schutz des Mutterbodens wird hingewiesen.

3. Umweltrelevante Fachuntersuchungen
Im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Planes wurden die folgenden umweltrelevanten Fachuntersuchungen erstellt:
- Umweltbericht (Stand Dezember 2018, Verfasser Ing.-Büro Backfisch, Netphen)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand Dezember 2018, Verfasser wie vor
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung, V. wie vor
- Geotechnische und hydrogeologische Untersuchung (02/18, Verfasser Reißner Ing-Ges.)
- Analytische Bodenuntersuchung (07/18, Verfasser Reißner Ing-Gesellschaft, Olpe)

Die vorgenannten Fachuntersuchungen können an folgendem Ort während der Dienstzeiten eingesehen werden: Stadtverwaltung Drolshagen, FB 4 Planen, Bauen, Wohnen, Dechant-Fischer-Str. 7, 1. Etage, Zimmer 208.

4. Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen der Fauna
Zur Vermeidung und Minimierung möglicher Auswirkungen der Planung auf die örtliche Tierwelt sollen Bautätigkeiten auf die Monate August bis März eines Jahres minimiert werden, da dieses Zeitfenster außerhalb der kritischen Brut- und Aufzuchtzeiten der meisten Tierarten liegen. Sofern die Bautätigkeit trotz dieser Empfehlung vorwiegend im Sommerhalbjahr stattfindet, können hieraus ggfs. entstehende artenschutzrechtliche Konflikte vermieden werden, wenn parallel zu den Baumaßnahmen eine fachliche Umweltbegleitung durchgeführt wird.

Präambel

Aufgrund des/ der

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW, S.666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.01.2018 (GV. NRW S. 90)
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW), in Kraft getreten am 04.08.2018 und am 01.01.2019 (GV. NRW. 2018 S. 421)

in der jeweils zur Zeit gültigen Fassung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der Sitzung am 23. 05. 19 die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 32 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

VERFAHREN:

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans in ihrer Sitzung am 30.11.2017 gemäß § 2 BauGB beschlossen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.04.2018 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Drolshagen, den 24. 06. 19 Siegel

Der Bürgermeister

2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

Die Stadt Drolshagen hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 (1) BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom 04.05.2018 bis einschließlich 04.06.2018 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 17.04.2018 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Drolshagen, den 24. 06. 19 Siegel

Der Bürgermeister

3. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Stadt Drolshagen hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB in der Zeit vom 04.05.2018 bis einschließlich 04.06.2018 beteiligt.

Drolshagen, den 24. 06. 19 Siegel

Der Bürgermeister

4. ENTWURFSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 27.09.2018 den Vorentwurf sowie die Begründung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans zum Entwurf und damit zur öffentlichen Auslegung beschlossen.
Die öffentliche Auslegung wurde am 27.10.2018 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Drolshagen, den 24. 06. 19 Siegel

Der Bürgermeister

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 13.11.2018 bis einschließlich 12.12.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Drolshagen, den 24. 06. 19 Siegel

Der Bürgermeister

6. BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Stadt Drolshagen hat die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 13.11.2018 bis einschließlich 12.12.2018 parallel zur öffentlichen Auslegung beteiligt.

Drolshagen, den 24. 06. 19 Siegel

Der Bürgermeister

7. ERNEUTER OFFENLEGUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 31.01.2019 gem. § 4 (3) BauGB die erneute Offenlegung des geänderten Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen.

Drolshagen, den 24. 06. 19 Siegel

Der Bürgermeister

8. ERNEUTE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG

Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 4a (3) i. V. m. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.02.2019 bis einschließlich 15.03.2019 erneut öffentlich ausgelegen.
Die erneute öffentliche Auslegung wurde am 14.02.2019 ortsüblich öffentlich bekanntgemacht.

Drolshagen, den 24. 06. 19 Siegel

Der Bürgermeister

9. ERNEUTE BEHÖRDENBETEILIGUNG

Die Stadt Drolshagen hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4a (3) i. V. m. § 4 (2) BauGB in der Zeit vom 26.02.2019 bis einschließlich 15.03.2019 beteiligt.

Drolshagen, den 24. 06. 19 Siegel

Der Bürgermeister

10. SATZUNGSBESCHLUSS

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23. 05. 19 den Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Planbegründung beigefügt.

Drolshagen, den 24. 06. 19 Siegel

Der Bürgermeister

11. INKRAFTTRETEN DES BEBAUUNGSPLANS

Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gem. § 10 (3) BauGB unter Hinweis auf §§ 44 und 215 BauGB sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan ortsüblich bekannt gemacht worden.
Der Bebauungsplan ist somit am 13. 06. 19 in Kraft getreten.

Drolshagen, den 24. 06. 19 Siegel

Der Bürgermeister

12 KATASTERVERMERK

Die Planungsunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl I S. 1057). Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Wenden, ...

....
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

13. AUSFERTIGUNGSVERMERK

Ich bestätige gem. § 2 (3) der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741), dass der Wortlaut der Satzung mit dem beschlossenen Satzungstext übereinstimmt und dass nach § 2 (1) und (2) der Bekanntmachungsverordnung verfahren worden ist.

Ausgefertigt:

Drolshagen, den 24. 06. 19 Siegel

Der Bürgermeister

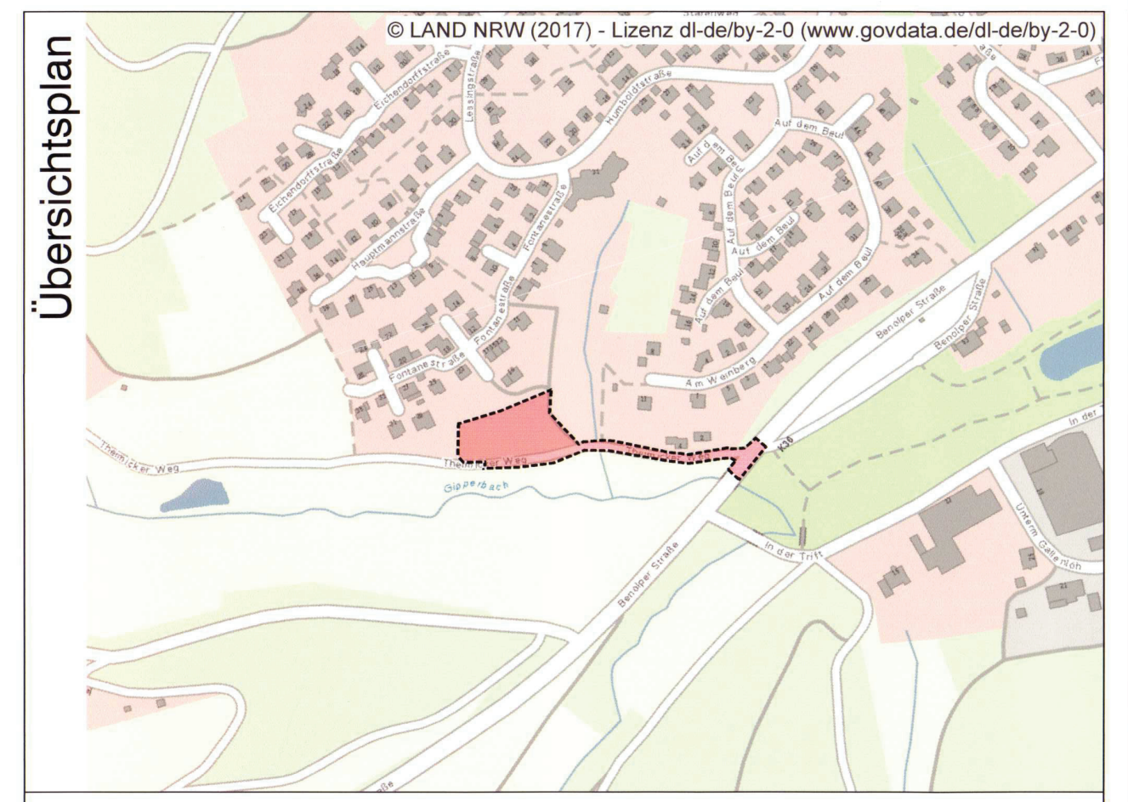
14. KOPIE

Diese Kopie stimmt mit dem Original des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Drolshagen, den .... Siegel

....
Der Bürgermeister

Übersichtsplan



© LAND NRW (2017) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Stadt Drolshagen
Dechant-Fischer-Straße 7
57489 Drolshagen

Bebauungsplan Nr. 32
"Theimicker Weg"
Drolshagen-Stadt

Stand: Satzungsbeschluss M 1 : 500

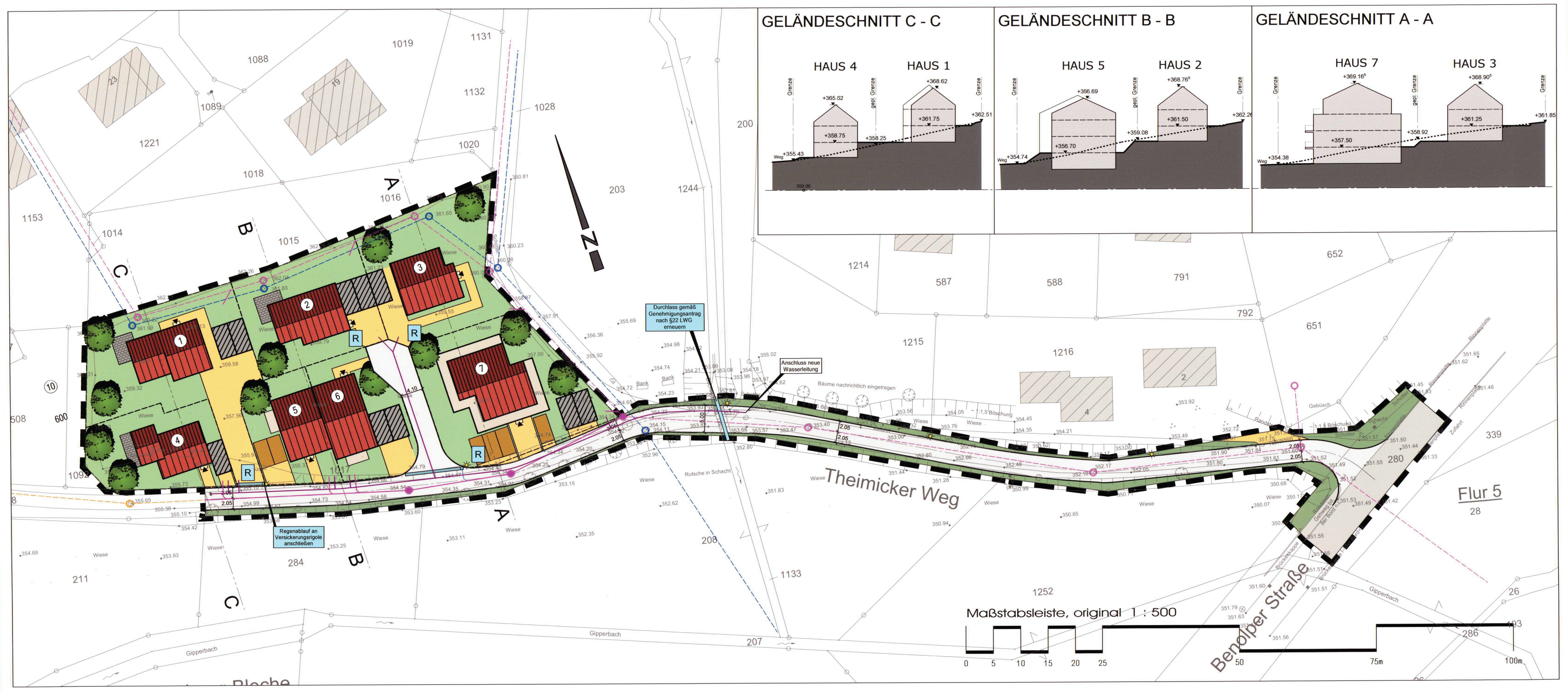
Grundstücksgemeinschaft
Hartebrodt und Kleinsorge
Goethestraße 9a 57489 Drolshagen

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ALTE POSTSTRASSE 1
57258 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7010 (7019)
MAIL: post@horstmann-hoffmann.de

HORSTMANN UND HOFFMANN

Stadt Drolshagen

Vorhaben- und Erschließungsplan "Theimicker Weg" Drolshagen-Stadt

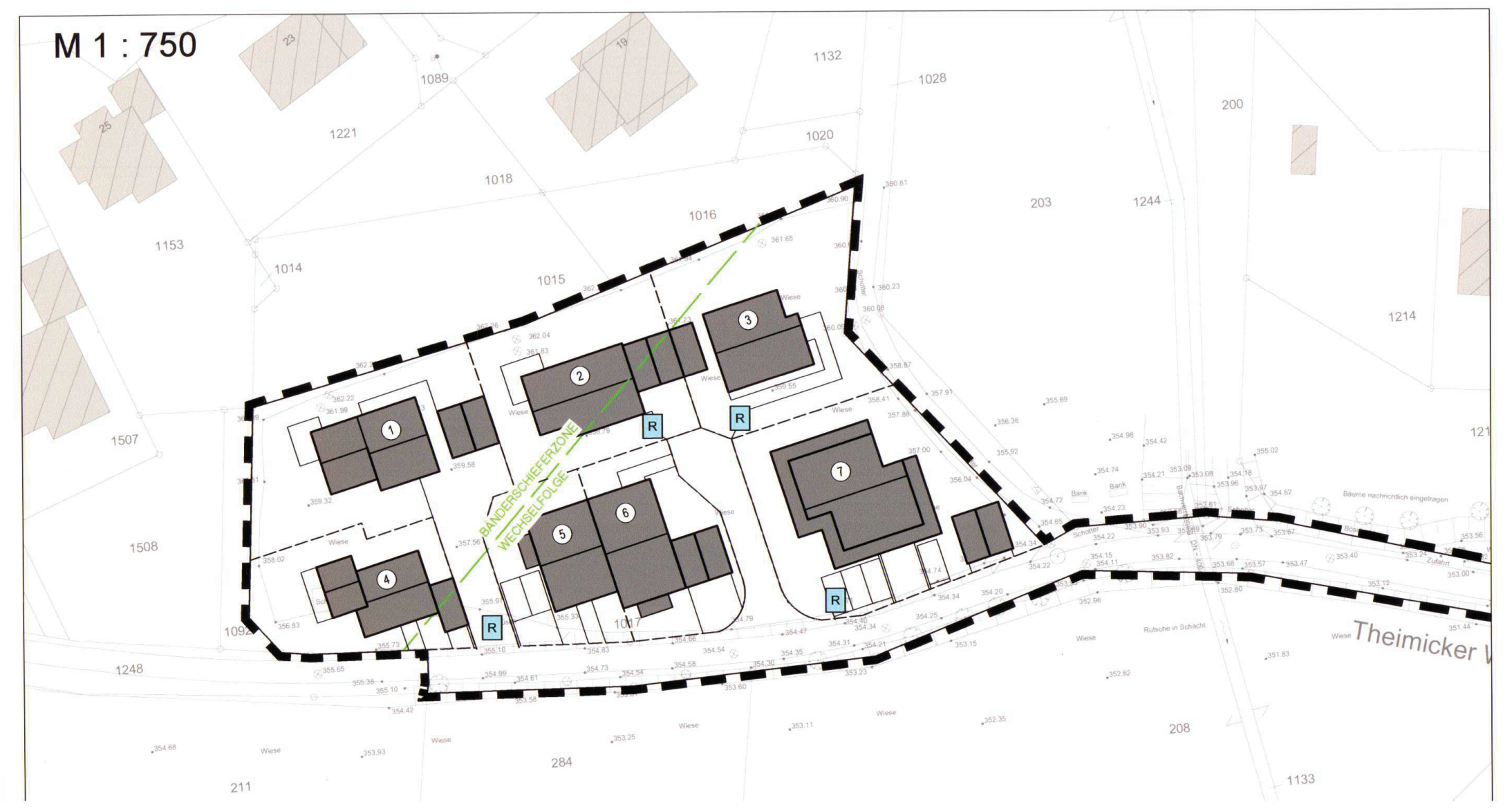


Legende

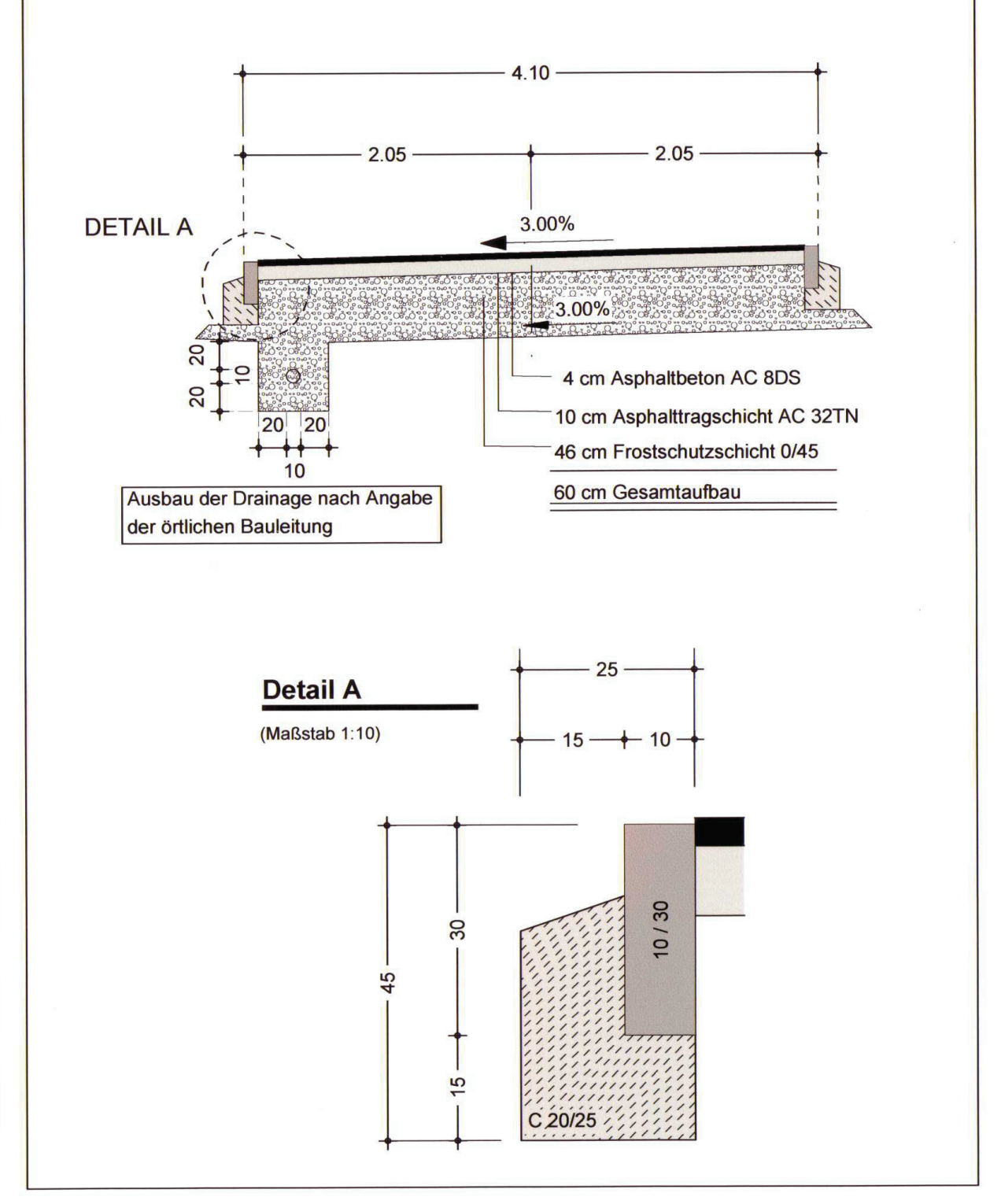
Geplante Errichtung von 4 freistehenden Einfamilienhäusern (Häuser 1-4), einem freistehendem Einfamilienhaus/ wahlweise Doppelhaus (Haus 5/6) und einem Mehrfamilienhaus (Haus 7) mit max. 6 WE.
Die Stellplätze werden in Einzel- und Doppelgaragen auf den jeweiligen Grundstücken hergestellt.

🟥	Geplante Wohngebäude	R	Versickerungsrigole	-------	Geplante Grundstücksgrenzen
▨	Geplante Garagenstellplätze	▬	Entwässerungsrinne	o–o	Grundstücksgrenzen, vorhanden
🟧	Geplante Stellplätze	○-----○	vorhandener Schmutzwasserkanal	▨	Gebäude, vorhanden
🟩	Private Grünfläche	○-----○	vorhandener Regenwasserkanal	• 346.50	Geländehöhenpunkt über DHHN 92
🟩	Verkehrsbegleitgrün	○-----○	vorhandener Mischwasserkanal		Böschung
🟨	Grundstückserschließung/ Zufahrt Garage bzw. Stellplatz	●–●	vorhandene Kanalleitung Änderung von Schmutz- in Mischwasser	1246	Flurstücknummer
⬜	Öffentliche Straße/ Weg	☀	Standort Straßenbeleuchtung		
		—	Trinkwasserleitung geplant		
		⊖	Unterflurhydrant vorhanden		

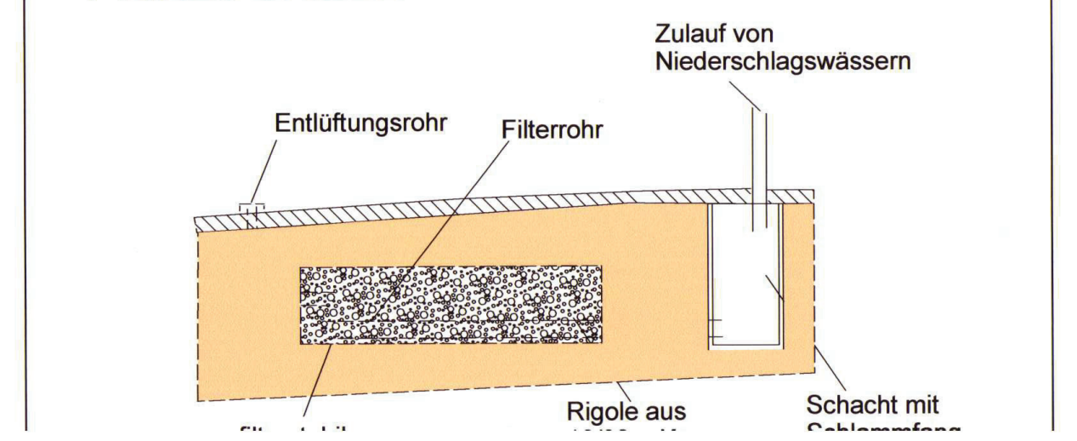
M 1 : 750



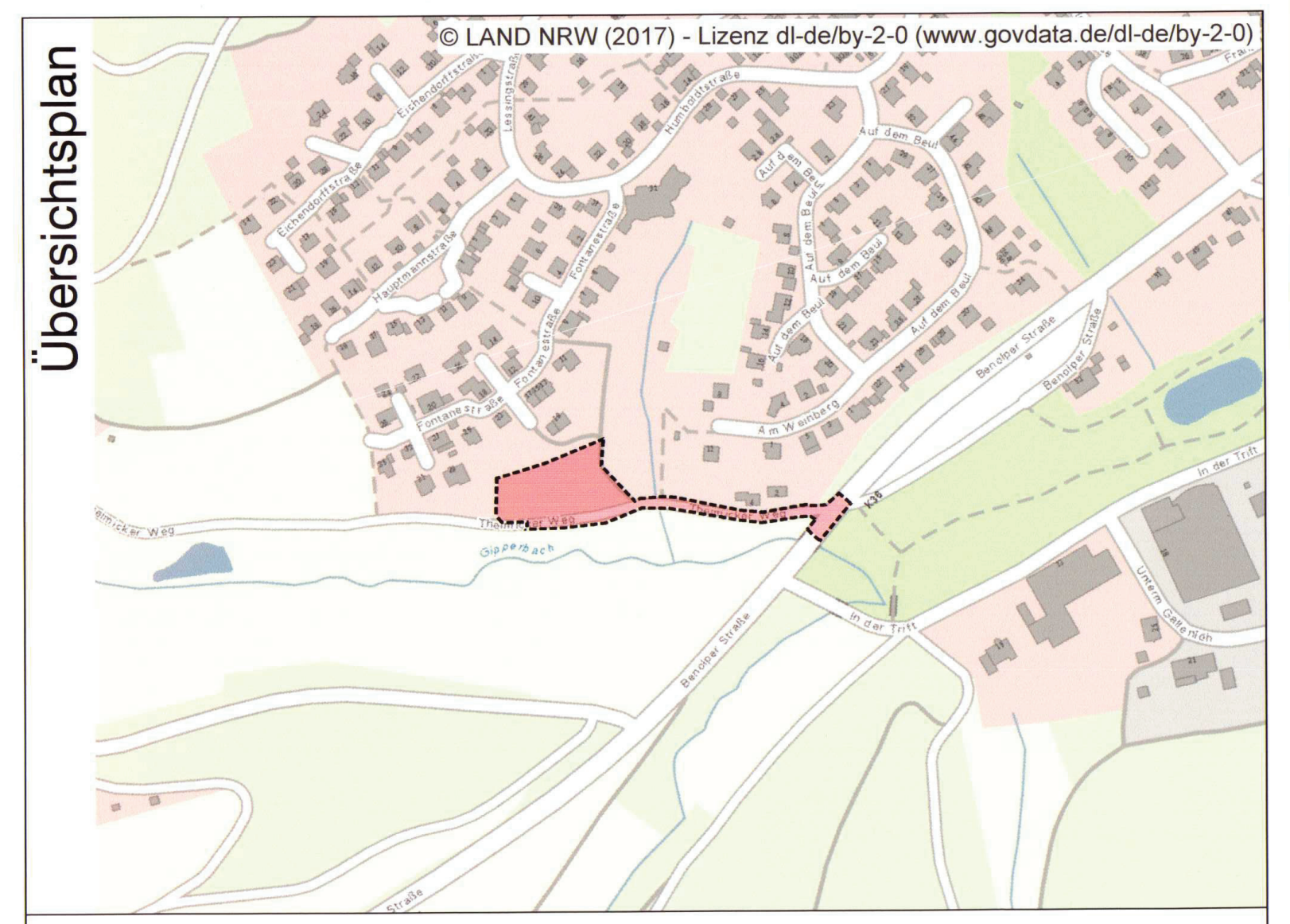
REGELQUERSCHNITT NEUPLANUNG "THEIMICKER WEG"



RIGOLENBAUWERK PRINZIPSKIZZE



Übersichtsplan



© LAND NRW (2017) - Lizenz dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Stadt Drolshagen
Dechant-Fischer-Straße 7
57489 Drolshagen

Vorhaben- und Erschließungsplan
"Theimicker Weg"
Drolshagen-Stadt

Gemarkung Drolshagen
Flure 8, 5
Flurstücke 1017, 280 tlw., 1248 tlw.

Stand: Satzungsbeschluss M 1 : 500

Grundstücksgemeinschaft
Hartebrodt und Kleinsorge
Goethestraße 9a 57489 Drolshagen

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ALTE POSTSTRASSE 1

HORSTMANN