Stadt Drolshagen

Bebauungsplan Nr. 47 "An der Wahre", in der Fassung der 1. Änderung Drolshagen, Germinghausen

Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke:
Gemarkung: Bleche
Flur 5
Flurstücke 910
943 tlw., 959 tlw. (öffentl. Flächen)
Flur 15
Flurstücke 512, 514, 516,
517, 518, 519, 521

Planzeichnung , Maßstab 1:500
Kartengrundlage: Lageplan Vermessungsbüro Flasche

Zeichenerklärung

A - Festsetzungen gem. § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO
§9 BauNVO

GI — Industriegebiete
In dem Industriegebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente Lex pro m² nicht überschreiten:
tags 70 dB(A)/m², nachts 55 dB(A)/m²

GE — Gewerbegebiete
(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
(2) Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

In dem Gewerbebebiet sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die folgenden Emissionskontingente Lex pro m² nicht überschreiten:
tags 70 dB(A)/m², nachts 55 dB(A)/m²

2. Maß der baulichen Nutzung

§5 Abs.2 Nr.1, §9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO

0,8 — Grundflächenzahl GRZ

max TH — Oberkante der Traufhöhe ü. NN
Festlegung der Höhe der Traufhöhe:
Die geplante maximale Höhe der Traufe/TH der Gebäude ist im Bezug auf die Höhe über NN festgelegt (siehe Planeinschrieb).
Als Traufhöhe ist die äußerste Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut anzunehmen.
Von der festgesetzten Höhe kann in begründeten Fällen im Wege der Ausnahme abgewichen werden, wenn betriebliche Abweichungen andere Höhen erfordern und die Fläche gegenüber der gesamten Betriebsfläche einen untergeordneten Teil einnimmt.

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§9 (1) Nr.2 BauGB, § 23 BauNVO

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche
Das ist der durch Baugrenzen begrenzte Teil des Baugebietes, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Im Einzelfall darf jedoch der bebaubare Grundstücksflächenanteil (die zulässige Grundfläche) des Baugrundstückes gem. § 17 BauNVO nicht überschritten werden.
Werbeanlagen sind im Wege der Ausnahme zulässig.
Hinweis: Die Zustimmung zur Ausnahme wird von der Höhe und dem Werbeinhalt abhängig gemacht. Einer Ausnahme wird daher nicht zugestimmt, wenn es sich um Werbeanlagen mit Fernwirkung und oder Fremdwerbung handelt.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Im Wege der Ausnahme sind Nebenanlagen i .S. des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO und die nach BauO NRW in den Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen zulässig.

6. Verkehrsflächen

§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB

Straßenverkehrsflächen

W — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Einfahrtbereich

7. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen

§5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.12, Nr.14 und Abs. 6 BauGB

RRB — Oberirdisches Regenrückhaltebecken

9. Grünflächen

§5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Private Grünfläche

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

§5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.20, Nr. 25 , Abs. 1a und Abs.6 BauGB

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft

K1 — Kompensationsmaßnahme 1:
Pflanzung einer Baumreihe entlang der Kreisstraße
Folgende heimische und bodenständige Laubgehölze sind für die Pflanzung der Solitärbäume 2 Größenordnung zu verwenden:
* Spitz-Ahorn (Acer platanoides), 2 x v., m.B., 180-200 cm
* Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), 2 x v., m.B., 180-200 cm
* Vogel-Kirsche (Prunus avium), 2 x v., m.B., 180-200 cm
* Winter-Linde (Tilia cordata), 2 x v., m.B., 180-200 cm
* Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), 2 x v., m.B., 180-200 cm
Folgende heimische und bodenständige Strauch- und Gehölzarten sind aus ökologischer Sicht für die heckenartige Pflanzung zu verwenden:
* Feld-Ahorn (Acer campestre), Hei., 2 x v., o.B., 125-150 cm
* Hainbuche (Carpinus betulus), Hei., 2 x v., o.B., 150-175 cm
* Gemeine Hasel (Corylus avellana), Hei., 1 x v., o.B., 90-120 cm
* Haselnuß (Corylus avellana), Latt., 1 x v., o.B., 90-120 cm
* Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Latt., 1 x v., o.B., 90-120 cm
* Eberesche (Sorbus aucuparia), Hei., 2 x v., o.B., 150-180 cm
* Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Latt., 1 x v., o.B., 90-120 cm

K2 — Kompensationsmaßnahme 2:
Anlage von feldheckenartigen Gehölzstreifen
Folgende heimische und bodenständige Laubgehölze sind für die Pflanzung der Solitärbäume 2 Größenordnung zu verwenden:
* Spitz-Ahorn (Acer platanoides), 2 x v., m.B., 180-200 cm
* Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), 2 x v., m.B., 180-200 cm
* Vogel-Kirsche (Prunus avium), 2 x v., m.B., 180-200 cm
* Winter-Linde (Tilia cordata), 2 x v., m.B., 180-200 cm
* Sommer-Linde (Tilia platyphyllos), 2 x v., m.B., 180-200 cm

K3 — Kompensationsmaßnahme 3:
Anlage einer Waldrandzone
Für die Bepflanzung dieses Bereiches sind folgende Arten besonders geeignet:
* Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
* Faulbaum (Frangula alnus)
* Wald-Geißblatt (Lonicera periclymenum)
* Schlehe (Prunus spinosa)
* Hunds-Rose (Rosa canina agg.)
* Weißdorn (Crataegus monogyna)
* Trauben-Holunder (Sambucus racemosa)
* Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

FORTSETZUNG Kompensationsmaßnahme 3

Für die Bepflanzung der Großsträucher sind folgende Arten besonders geeignet:
* Feld-Ahorn (Acer campestre)
* Haselnuß (Corylus avellana)
* Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus laevigata)
* Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna)
* Sal-Weide (Salix caprea)
* Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Im Anschluss an die Großsträuchern schließt ein Bereich mit Bäumen II. Ordnung an, die ca. 10-20 m hoch werden. Für die Bepflanzung sind folgende Gehölzarten besonders geeignet:
* Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus)
* Esche (Fraxinus excelsior)
* Eberesche (Sorbus aucuparia)
* Vogel-Kirsche (Prunus avium)

exAF1 — Die externe Ausgleichsfläche exAF1 wird sämtlichen Eingriffen im Bebauungsplangebiet Nr. 47 "An der Wahre" zugeordnet.

1. Verschluss der Entwässerungsgräben im Inneren der Fläche. Funktionsfähig bleiben lediglich diejenigen Grabenabschnitte in Wegnähe, die für die Standfähigkeit des Weges und für die landwirtschaftliche Nutzbarkeit der unterhalb liegenden Grünlandflächen erforderlich sind.
2. Wiedervernässung der vorhandenen Rodle mit Rotseiche und Steileiche in forstlichem Sortimentan und Pflanzverbände (Pflanzabstände jeweils 1m), dass bereits ein Kulturdauer- ein Bestockungsgrad von 0,5 (gemessen an den Pflanzverbänden der Waldbewirtungsrichtlinie NRW) erreicht wird. Dabei ist die Rotseile in den nassen bis wechselfeuchten, die Steileiche in den mäßig wechselfeuchten Zonen zu pflanzen.
3. Kräftige Durchforstung des noch vorhandenen Fichtenbestandes unter Schonung aller noch vorhandenen Laubbäume. In den feuchtesten Bereichen ist die Fichte dabei soweit komplett zu entfernen, dass einerseits die Bestandsstabilität nicht übermäßig gefährdet, andererseits die Anpflanzung von Roterle und Steileiche nach o.g. Muster möglich ist.
4. Voranbau auf der gesamten Fläche mit standortgerechten, bodenständigen Laubholzarten in Abhängigkeit vom Wasserhaushalt des Bodens (Roterle, Steileiche, Buche) bis spätestens 2010.

Solitärbäume 2. Größenordnung, ohne feste Lagebestimmung

15. Sonstige Planzeichen

§9 Abs.1 Nr.21 BauGB
Leitungsrechte zu Gunsten der Stadt Drolshagen (Kanal und Wasser) sowie zu Gunsten des Versorgungsträgers RWE (Gas)

§9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB
unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen: Strom, Gas, Wasser und Kanal

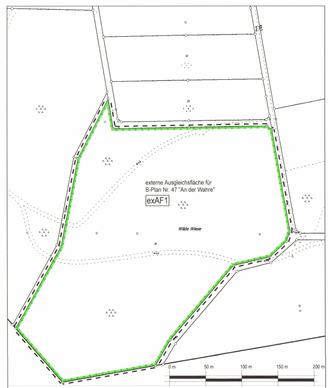
§9 Abs.7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

§9 Abs.1 Nr. 4, Nr. 9, Nr. 15 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

§9 Abs.1 Nr.24 BauGB
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm). Zweckbestimmung Aufschüttung, Wall und / oder Wand.

B - Darstellungen ohne Normcharakter

Bestandgebäude
Flurstückgrenze
freizuhaltende Sichtfelder (freizuhalten ab 80 cm OK Fahrbahn mit Bewuchs und baulichen Nebenanlagen)
Bestandshöhe



Grundstück externe Ausgleichsfläche:
Gemarkung: Husten
Flur 5
Flurstück 36
Eingestellte Fläche 4,3 ha

Planzeichnung , Maßstab 1:2500
Kartengrundlage: Auszug Katasterplan

PRÄAMBEL

Aufgrund des/der

- § 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666),
- Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- § 51 a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz-LWG) vom 25.06.2005 (GV. NW S. 926),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1990 S. 58),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 01.03.2000 (GV. NW S. 256)
- In der zur Zeit gültigen Fassung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in ihrer Sitzung am 26.09.2013 den Bebauungsplan Nr. 47 "An der Wahre" in der Fassung der 1. Änderung beschlossen.

1. Aufstellungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat gemäß § 12 (2) BauGB in der Sitzung am 04.07.2012 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 47 "An der Wahre" in der Fassung der 1. Änderung in Drolshagen, Germinghausen beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 17.09.2012 öffentlich bekannt gemacht.

Drolshagen, 17. OKT. 2013 — Siegel — Der Bürgermeister

2. Beschluss über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat in der Sitzung am 04.07.2012 nach § 3 (1) BauGB beschlossen, die Öffentlichkeit frühzeitig an der Planung zu beteiligen.

Drolshagen, 17. OKT. 2013 — Siegel — Der Bürgermeister

3. Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung
Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) BauGB hat in Form einer öffentlichen Planauslegung vom 24.09.2012 bis einschließlich 23.10.2012 im Rathaus der Stadt Drolshagen (Altes Kloster) stattgefunden. Der Öffentlichkeit wurde dabei Gelegenheit zur Erörterung und Äußerung gegeben.

Drolshagen, 17. OKT. 2013 — Siegel — Der Bürgermeister

4. Billigungs- und Auslegungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat in seiner Sitzung am 23.05.2013 den Entwurf des vorliegenden Bebauungsplanes gebilligt und dessen öffentliche Auslegung inkl. Umweltbericht beschlossen.

Drolshagen, 17. OKT. 2013 — Siegel — Der Bürgermeister

5. Öffentliche Auslegung
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung sowie der zugehörige Umweltbericht haben aufgrund der Bekanntmachung vom 18.09.2013 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 30.07.2013 bis 29.08.2013 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Drolshagen, 17. OKT. 2013 — Siegel — Der Bürgermeister

6. Prüfung der Anregungen, Abwägung und Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat in seiner Sitzung am 26.09.2013 die fristgemäß vorgebrachten Stellungnahmen geprüft und die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Drolshagen, 17. OKT. 2013 — Siegel — Der Bürgermeister

7. Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplanes
Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 (3) BauGB am ...1.3..10..13... 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 Rechtfolgen hingewiesen worden.

Drolshagen, 17. OKT. 2013 — Siegel — Der Bürgermeister

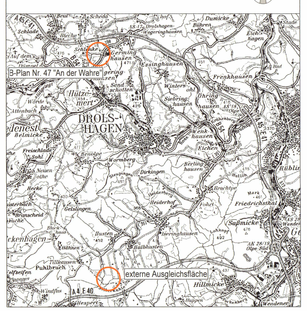
Ausfertigungsvermerk
Es wird hiermit gemäß § 2 Abs. 3 der Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - Bekanntm VO) bestätigt, dass die Bebauungsplanänderung mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... übereinstimmt und dass nach § 2 Abs. 1 und 2 Bekanntm VO verfahren worden ist.

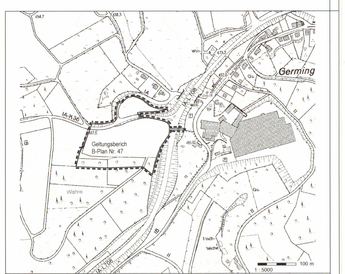
Ausgefertigt

Drolshagen,

Siegel — Der Bürgermeister

Lage des Bebauungsplan-Gebietes Nr. 47 "An der Wahre" mitsamt der externen Ausgleichsfläche





Stadt Drolshagen

Bebauungsplan Nr. 47 "An der Wahre", in der Fassung der 1. Änderung Drolshagen, Germinghausen

Planstand: Satzungsbeschluss

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

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