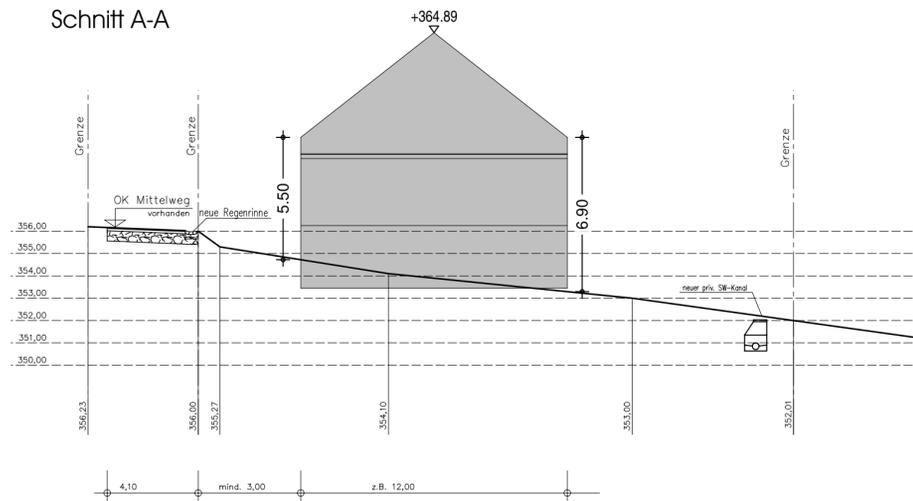
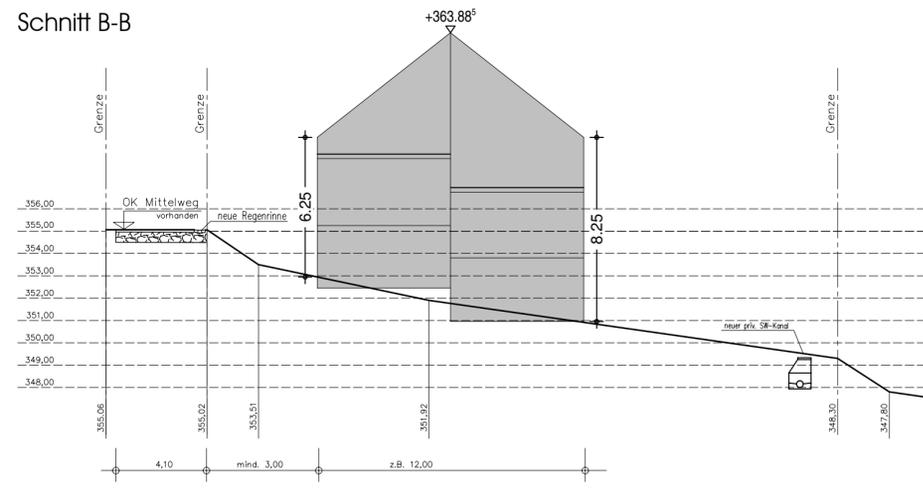




Schnitt A-A



Schnitt B-B



M 1 : 200

Anlage 2022 / 4 - 20



### Legende

- Geplante Wohngebäude
- Geplante Garagenstellplätze
- Private Grünfläche
- Grünfläche Wegeparzelle 112 Straßenböschung Mittelweg
- Grundstückerschließung/ Zufahrt Garage bzw. Stellplatz
- Öffentliche Straße/ Weg
- geplanter Schmutzwasserkanal
- geplanter Regenwasserkanal
- Trinkwasserleitung
- Grundstücksgrenzen, vorhanden
- Gebäude, vorhanden
- 346.50 Geländehöhenpunkt über NHN
- Böschung
- Flurstücknummer

**Stadt Drolshagen**  
 Dechant-Fischer-Straße 7  
 57489 Drolshagen

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 34  
**"Wohnbebauung Mittelweg",**  
 Drolshagen-Eichen

Entwurf

M 1 : 500

Frau Iris Olthoff  
 Zum Oberdorf 10a  
 57489 Drolshagen

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



## 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.

**WA**  
2 Wo

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

## 2. Maß der baulichen Nutzung

- I** Anzahl der max. zulässigen Vollgeschosse gem. § 16 BauNVO
- Das Untergeschoss (Geschoss unterhalb des Erdgeschosses) darf, bedingt durch die natürliche Hanglage, ausnahmsweise ein Vollgeschoss im Sinne der BauO NRW darstellen.
  - Die Oberkante des Fertigfußbodens Erdgeschoss (OKFFEG) darf maximal + 0,25 m über der Höhe des Straßenrandes an der südlichen Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte liegen.

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

FH max. 364,90 m ü.NHN Höhe (Firsthöhe) baulicher Anlagen als Höchstmaß bis zur angegebenen Absoluthöhe

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Offene Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO
  - Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
  - Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ein geringfügiges Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen vor die westliche und östliche Baugrenze sowie die südliche Baulinie kann ausnahmsweise zugelassen werden.

- Baugrenze
  - Baulinie
  - 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. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO ist die Einstellfläche von Stellplätzen und Garagen bis zur Hinterkante der rückwärtigen Baugrenzen beschränkt.

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

- Straßenbegrenzungslinie auch zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Straßenverkehrsflächen

## 5. Grünflächen gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

- Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung: G1 = Wiesenfläche G2 = Straßenrand-Eingrünung

## 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft hier: Steinwallbiotop als Ersatzlebensraum der Blindschneckenpopulation (BtRSchV4)
- Maßnahme: Aufschüttung eines Erd-/Steinwalls mit den Abmessungen 1,5 m Breite (Fußpunkt) und 0,5 m Höhe

- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft hier: Externe Ausgleichsfläche (Geltungsbereich B): Aufbau eines langfristigen Maschwaldbestandes als Ersatz für den artenarmen Fichtenforst. Maßnahme wird in Bezug auf Arten, Massen und zeitlichem Ablauf im städtebaulichen Vertrag abschließend geregelt.

## 6. Sonstige Planzeichen

- Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet sind (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- L (V,E) Leitungsrecht zugunsten der Versorger und Entsorger

## B. Textliche Festsetzungen und Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW -örtliche Bauvorschriften-

← Hauptfirstrichtung / Hauptgebäuderichtung

**TF1** Die Höhe des Kniestocks (Drempel = Maß von Oberkante Fertigfußbodens Dachgeschoss OKFFEG bis zum Schnittpunkt des abgehenden Mauerwerks mit der Oberkante Dachhaut) darf maximal 0,75 m betragen.

**TF2** Die Dachneigung darf nicht weniger als 25 Grad und nicht mehr als 38 Grad betragen.

**TF3** Als Dachform wird das Satteldach vorgeschrieben. Es sind nur gleichschenkelige Satteldächer (gleiche Dachneigung zu beiden Seiten des Firstes) zulässig.

**TF4** Dachaufbauten und die Dächer von Nebengebäuden dürfen eine von TF2 abweichende Dachneigung und eine von TF3 abweichende Dachform aufweisen.

**TF5** Je Wohngebäude ist ein Sommerquartier für Fledermäuse anzubringen (Beton oder gleichwertig, selbstreinigend, z.B. Typ 1FQ der Fa. Schwegler oder vergleichbare Produkte)

**TF6** Unbefestigte Freiflächen sind als Vegetationsflächen auszubilden. Kiese, Schotter oder Splitt zur Verwendung als Zierauflage auf Freiflächen sind nicht zulässig.

## C. Sonstige Darstellungen

- Grundstücksgrenzen, vorhanden
- Gebäude, vorhanden
- 345,50 Geländehöhepunkt über NNH
- Böschung
- 254 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.

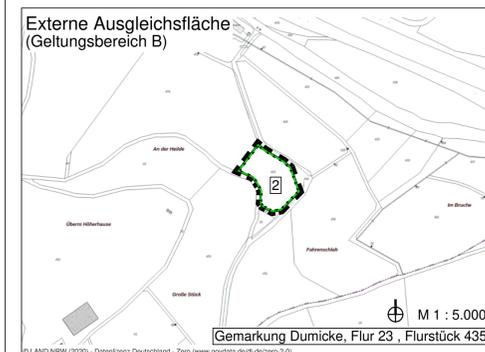
**2. Bodenaushub / Schutz des Mutterbodens**  
Beim Bodenaushub von Neubaumaßnahmen ist dem Massenausgleich eindeutig Vorrang gegenüber der Entsorgung von Erdmassen einzuräumen. Sofern jedoch überschüssige Bodenmassen anfallen, sind diese nur in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer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

**3. Umweltrelevante Fachuntersuchung**  
Im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Planes wurden die folgenden umweltrelevanten Fachuntersuchungen erstellt:

- Umweltbericht (Stand: xxxxxx, Verfasser: Landschaftsarchitekturbüro S. Wendholt)
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stand: xxxxxx, Verfasser: wie vor)
- Landschaftspflegefachbeitrag (Stand: xxxxxx, Verfasser: wie vor)
- Hydrogeologisches Gutachten (Stand: 15.06.20, Verfasser: F.G.M. Ing.-Ges. Müller mbH)

Die vorgenannten Fachuntersuchungen können an folgendem Ort während der Dienstzeiten eingesehen werden: Stadtverwaltung Drolshagen, FB 4 Planen, Bauen, Wohnen, Dechant-Fischer-Straße 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 liegt. 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 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 29.11.2016 (GV. NRW, S.966)
  - Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057)
  - Die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057, Nr. 25)
  - 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)
  - Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 28.06.2017 (GV. NRW, S. 1162)
- in der jeweils zur Zeit gültigen Fassung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der Sitzung am ..... die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 34 gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen.



Stadt Drolshagen  
Dechant-Fischer-Straße 7  
57489 Drolshagen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 34  
**"Wohnbebauung Mittelweg",**  
Drolshagen-Eichen

## Entwurf

M 1 : 500

Frau Iris Olthoff  
Zum Oberdorf 10a  
57489 Drolshagen

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

**HORSTMANN  
UND HOFFMANN**

## Verfahren:

<p><b>1. Aufstellungsbeschluss</b></p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat die Aufstellung dieses Bebauungsplans in ihrer Sitzung am ..... gemäß § 2 BauGB beschlossen.</p> <p>Drolshagen, den ..... Der Bürgermeister</p>	<p><b>2. Öffentlichkeitsbeteiligung</b></p> <p>Die Stadt Drolshagen hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung gem. § 3 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom ..... bis ..... die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.</p> <p>Drolshagen, den ..... Der Bürgermeister</p>	<p><b>3. Behördenbeteiligung</b></p> <p>Die Stadt Drolshagen hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.</p> <p>Drolshagen, den ..... Der Bürgermeister</p>	<p><b>4. Entwurfsbeschluss</b></p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat in ihrer Sitzung am ..... den Vorentwurf sowie die Begründung dieses Bebauungsplans zum Entwurf und damit zur öffentlichen Auslegung beschlossen.</p> <p>Drolshagen, den ..... Der Bürgermeister</p>	<p><b>5. Öffentliche Auslegung</b></p> <p>Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 3 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen.</p> <p>Drolshagen, den ..... Der Bürgermeister</p>	<p><b>6. Satzungsbeschluss</b></p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan-entwurf als Sitzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist die Planbegründung beigelegt.</p> <p>Drolshagen, den ..... Der Bürgermeister</p>	<p><b>7. Ausfertigung der Bebauungsplansatzung</b></p> <p>Die vorliegende Planzeichnung nebst den darauf aufgetragenen textlichen Festsetzungen war Gegenstand der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am ..... (Satzungsbeschluss) und stimmt inhaltlich mit dem Willen der Stadtverordneten in vollem Umfang überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Drolshagen, den ..... Der Bürgermeister</p>	<p><b>8. Inkrafttreten des Bebauungsplans</b></p> <p>Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB unter Hinweis auf §§ 44 und 215 BauGB sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme in den Bebauungsplan öffentlich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan ist somit am ..... in Kraft getreten.</p> <p>Drolshagen, den ..... Der Bürgermeister</p>	<p><b>9. Katastervermerk</b></p> <p>Die verwendete Planunterlagen enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.</p> <p>Stand der Planunterlagen: ..... den ..... Der öffentlich bestellte Vermessungsingenieur</p>	<p><b>10. Kopie</b></p> <p>Diese Kopie stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.</p> <p>Drolshagen, den ..... Der Bürgermeister</p>
--	---	---	---	--	--	--	--	---	--