

Planzeichenerklärung - Teil B

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

- Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung zwischen den Geltungsbereichen der Teilgebiete A und B

1. Art der baulichen Nutzung

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

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Verengung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kulturelle, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

(4) Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Festsetzungen zulässiger Nutzungen

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

WA 2 WO

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 BauNVO darstellen.

Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO: 0,3

Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO: 0,6

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ein geringfügiges Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen vor die Baugrenze kann zugelassen 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.

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO ist die Errichtung von Stülpsitzeln und Garagen bis zur Hinterkante der rückwärtigen Baugrenzen beschränkt.

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

Streifenbegrenzungslinie auch zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

5. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Private Grünfläche

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Umgestaltung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Zweckbestimmung:

- Mulden-Rigolen-System
- Korb-Rigolen-System

7. Flächen für die Landwirtschaft und Wald gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB

Fläche für die Landwirtschaft

8. Sonstige Planzeichen

Geh-, Fahr- und Leitungsweg

G-F-L (A)

Begründung: (A) = Stadt Drolshagen

8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

A

B

9. Sonstige Planzeichen

Umgestaltung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (z.B.: Garagen, Carports, sonstige Nebenanlagen nach § 14 BauNVO)

C

siehe textliche Festsetzung TF 5

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

TF1 Untergeschoss

Das Untergeschoss (Geschoss unterhalb des Erdgeschosses) darf, bedingt durch die natürliche Hanglage, ausnahmsweise ein Vollgeschoss im Sinne der Bauordnung Nordrhein-Westfalen darstellen.

TF2 Dächer und Dachzubehör

a. Es sind nur Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer einseitig gleichen Neigung und einer Mindestneigung von 32 Grad zulässig. Bei Nebengebäuden / Nebenanlagen sind geringere Dachneigungen und andere Dachformen im Wege der Ausnahme zulässig. Flachdächer sind nur zulässig, wenn das Dach als Terrasse o.ä. genutzt oder dauerhaft begrünt wird.

b. Die Dachflächen sind mit schiefergrauem (RAL 7015), anthrazitfarbenem (RAL 7016), dunkelgrauem (RAL 7024, 7026) oder dunkelbraunem (RAL 8014, 8019) Bedachungsmaterial einzudecken. Glaserte oder hochglänzende Materialien sind unzulässig. Außer Naturschiefer sind nur Dachziegel und Dachpfannen zulässig. Bei Nebengebäuden / Nebenanlagen sind auch dunkel gestrichene bzw. metallfarbene Blechdächer zulässig. Die Dachaufbauten müssen in Material und Farbe dem Hauptdach entsprechen. Wintergärten sind mit Glasdach zulässig.

c. Dachaufbauten sind nur als Einzelwerkhäuser und Einzelwerkhäuser bzw. als Giebelgärten, Schlepplagengärten, Dreiecksgärten und Dachhäuschen zulässig. Die Dachfläche sind nur gleiche Giebelarten zulässig. Die Summe der Giebelbreiten darf 2/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten. Das Höchstmaß der Breite einer Gaube beträgt 2,50m, bei Schlepplagengärten 3,50m. Für die Lage der Gauben im Dach gilt: Mindestabstand zum Ortsgang von 12% der Gesamtdachlänge, oberer Gaubenanstrich wenigstens 1,00m unter dem Dachfirst und unterer Abschluss mindestens 0,80 m Abstand zur Traufe.

d. Anlagen zur solaren energetischen Nutzung sind generell an allen Außenwänden und Dachflächen zulässig. Bei Außenwänden ist die Belegung mit solaren energetischen Anlagen auf maximal 1/4 der Fläche der jeweiligen Außenfassade begrenzt.

TF3 Außenwände

a. In der Fassadengestaltung sind nur zulässig: Natursteine, Putz, hell geschlämmtes oder gestrichenes Mauerwerk, Wandelemente, Natur- oder Kunstschieferverkleidungen in dunkelgrauer oder anthrazitfarbener Farbgebung (RAL 7015, 7016, 7021, 7024, 7026) sowie weiße bis hellgraue Klinkersteine (RAL 7047, 9001, 9002, 9010). Sichtbeton ist nicht zulässig.

Putze sind richtungsfrei und ohne Muster aufzutragen. Für geputzte, geschlämmte oder gestrichene Flächen ist ein weißer oder hellgrauer (RAL 7035, 7047) Farbton zu wählen. Andere RAL-Farben in der Fassadengestaltung, die sich an den vorgegebenen Grundfarben orientieren, können im Wege der Ausnahme zugelassen werden. Gebäudesockel dürfen farblich abgesetzt werden, jedoch nicht in grellen bzw. auffälligen Farbtönen. Verbindungen in Holz sind als Leisten- oder Stülpschalung im Gebäudebereich zulässig. In begründeten Einzelfällen kann eine davon abweichende Holzverkleidung im Wege der Ausnahme zugelassen werden. Nebengebäude und Nebenanlagen sind in Höhebauweise zulässig. Im Holzbau errichtete Wohngebäude müssen die Festsetzungen zur Farbgestaltung erfüllen. Gebäude im „Blockhausstil“ sind nicht zulässig.

b. Das Bekleiden der sichtbaren Außenfronten mit Steinimitation, Marmorplatten, Mosaikplatten, Fliesen, Spaltmischen, Blechprofilen oder Kunststoffen aller Art ist nicht zulässig. Im Sockelbereich und/oder bei Fenster- bzw. Türumrahmungen sind Grauwerksteine zulässig.

Fachwerk ist zulässig, sofern es sich um konstruktives Fachwerk handelt. Zulässig sind auch tragende Fachwerkkonstruktionen für vorgefertigte Fassadenbestandteile wie Vornauerwerk, Wärmedämmung o.ä. Eine Fachwerkimitierende Gestaltung der Fassadenflächen durch z.B. aufgesetzte Bretter, Malereien u.ä. ist nicht zulässig. Bei Fachwerkkonstruktionen sind die Holzränder schwarz, die Gefachfüllungen (Felder) weiß zu halten.

TF 4 Stützmauern

Stützmauern, die der Geländemodellierung dienen, sind aus Naturstein zu errichten. Im Wege der Ausnahme können andere Materialien zugelassen werden, sofern sie wegen ihrer konstruktiven Eigenschaften und/oder bei großen Abstützhöhen notwendig sind. Betonmauern sind mit heimischen Bruchsteinen zu verblenden. Sichtbeton ist nicht zulässig. Der Einsatz von Pflanzungen oder sonstigen Kunststeinen zur Hangbefestigung sind nicht zulässig.

TF 5 Sichtfreiheit

Innerhalb der mit Planzeichen 15.8 der PlanzeichenVO umgrenzten Fläche dürfen keine Nebenanlagen nach § 14 BauNVO und keine baulichen Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, außerdem dürfen Bepflanzungen im Bereich dieser Fläche eine Wuchshöhe von 2 Metern nicht überschreiten.

TF 6 Grundstückszufahrten

Grundstückszufahrten zu den Wohngrundstücken, dürfen eine Breite von 4,00 m nicht überschreiten. In den Fällen, in denen diese das fahrerbegleitende Mulden-Rigolen-System überwinden müssen, ist ein statischer Nachweis zum Schutz der Rigole im Überfahrbereich erforderlich.

TF 7 Korb-Rigolen-System

In dem als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzten Korb-Rigolen-System gilt die folgende Regelung für die Doppelfestsetzung auf der Fläche:

- Fläche für die Landschaft an der Erdoberfläche
- Korb-Rigolen-System unter der Erdoberfläche

D. Sonstige Darstellungen

Grundstücksgrenzen, vorhanden

Gebäude, vorhanden

Geländehöhepunkt über DIN/ISO 2018

Böschung

Flurstücknummer

mögliche Grundstücksgrenzen

E. Hinweise

1. Bodendenkmale

Bodendenkmale sind nicht bekannt. Gleichwohl können bei Bodeneingriffen Bodendenkmale entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmätern 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 Neubausmaßnahmen 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 mit archäologischem Fachbeitrag, Stand 20.01.2022; Landschaftsarchitekturbüro Dipl.-Ing. Silvia Wendholt, Nethphen

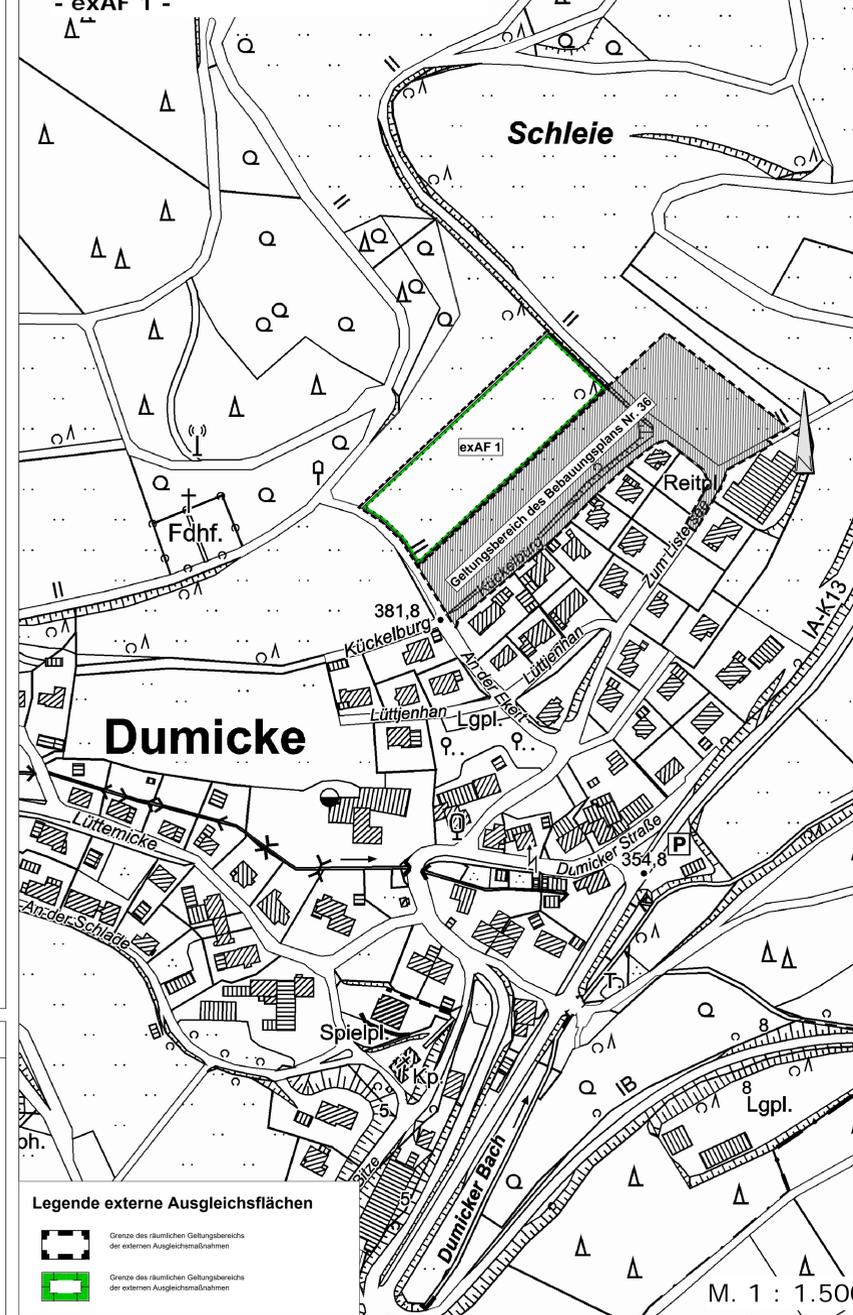
Die vorgenannten Fachuntersuchungen können an folgendem Ort während der Dienstzeiten eingesehen werden:

Stadtverwaltung Drolshagen, FB 4 Plänen, Bauen, Wohnen, Dechant-Fischer-Str. 7, 1. Etage, Zimmer 202.

4. Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen der Fauna

Zur Vermeidung und Minimierung möglicher Auswirkungen der Planung auf die örtliche Tierwelt sollen Bauarbeiten auf die Monate August bis März eines Jahres minimiert werden, da dieses Zeitalter außerhalb der kritischen Brut- und Aufzuchtzeiten der meisten Tierarten liegt. Sofern die Baulärmtätigkeit 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.

Externe Ausgleichsmaßnahmen und -flächen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 36 - exAF 1 -



Verfahren

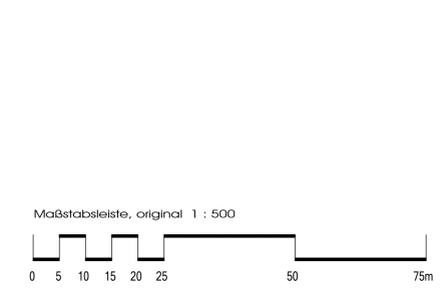
<p>1. Aufstellungsbeschluss</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat in ihrer Sitzung am die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Wohnbebauung Kückelburg“ beschlossen.</p> <p>Drolshagen, den Der Bürgermeister</p>	<p>2. Öffentlichkeitsbeteiligung</p> <p>Die Stadt Drolshagen hat die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswertungen der Planung gem. § 3 BauGB unterrichtet und ihnen in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.</p> <p>Drolshagen, den Der Bürgermeister</p>	<p>3. Frühzeitige Behördenbeteiligung</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>4. Entwurfsbeschluss</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat in ihrer Sitzung am den Entwurf sowie die Begründung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans zum Entwurf und damit zur öffentlichen Auslegung beschlossen.</p> <p>Drolshagen, den Der Bürgermeister</p>	<p>5. Öffentliche Auslegung</p> <p>Der Entwurf des vorhabenbezogenen 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>6. Satzungsbeschluss</p> <p>Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen hat in ihrer Sitzung am den Entwurf sowie die Begründung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans in der Planbegründung beigefügt.</p> <p>Drolshagen, den Der Bürgermeister</p>	<p>7. Ausfertigung der Bebauungsplansatzung</p> <p>Die vorliegende Planzeichnung nebst den darauf gegebenen textlichen Festsetzungen war Gegenstand der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung am (Satzungsbeschluss) und stimmt inhaltlich mit dem Willen dieser in vollem Umfang überein. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.</p> <p>Drolshagen, den Der Bürgermeister</p>	<p>8. Inkrafttreten des Bebauungsplans</p> <p>Der Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 „Wohnbebauung Kückelburg“ der Stadt Drolshagen ist gem. § 10 BauGB am ortsbekannt gemacht worden.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 36 „Wohnbebauung Kückelburg“ ist damit am rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Drolshagen, den Der Bürgermeister</p>	<p>9. Plangrundlage</p> <p>Aktuelle Katasterauswertung</p> <p>Öffentl. Besteller Vermessungs-Ing. Dr.-Ing. Andreas Rose</p> <p>Maßstab 1:500</p> <p>Die Darstellung der Liegenschaftsgrenzen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entspricht dem katastermäßigen Bestand vom und gilt nur für Übersichtszwecke. Rechtsansprüche können aus der Darstellung nicht abgeleitet werden.</p> <p>Olpe, den Katasteramt</p>	<p>10. Kopie</p> <p>Diese Kopie stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerkern überein.</p> <p>Drolshagen, den Der Bürgermeister</p>
--	---	---	--	--	---	---	---	--	---

Präambel

Aufgrund des/der

- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994, zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1072), in Kraft getreten am 1. Juni 2022 durch Bekanntmachung vom 7. März 2022 (GV. NRW. S. 286).
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3156), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 56), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landschaftsplanung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1962, 1436) geändert worden ist.

In der jeweils zur Zeit gültigen Fassung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Drolshagen in der Sitzung am die planungsrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 36 gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.



Stadt Drolshagen

Dechant-Fischer-Straße 7

57489 Drolshagen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 36

"Wohnbebauung Kückelburg",

Drolshagen-Dumicke

Entwurf

Stand: 10.2022 M 1 : 500

Rita Langenohl-Maiworm

Bühen 1

57489 Drolshagen-Bühen

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG

ALTE POSTSTRASSE 1

57258 FREDENBERG

TEL.: 02747010 (7019)

MAIL: post@horstmann-hoffmann.de

HORSTMANN

UND HOFFMANN