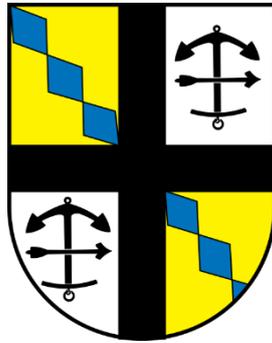


STADT DROLSHAGEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22
„Vor der Wahlert“,
Drolshagen-Wegeringhausen



Planbegründung



Vorhabenträger
Sack & Ochel GbR
Breite Wiese 2, 57489 Drolshagen

Planstand: Entwurf

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.22
„Vor der Wahlert“
Drolshagen-Wegeringhausen

Inhalt	Planbegründung Vorentwurf	Seite
1.	Einführung	3
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebiets	3
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
2.	Ausgangssituation	4
2.1	Stadträumliche Einbindung	4
2.2	Bebauung und Nutzung	4
2.3	Erschließung	5
2.4	Ver- und Entsorgung	5
2.5	Natur, Landschaft, Umwelt	6
2.6	Umgebungsärm	6
2.7	Geologische Verhältnisse	7
2.8	Hydrogeologie / Niederschlagswasserversickerung	7
2.9	Erschütterungen	8
2.10	Denkmalschutz und Denkmalpflege	8
2.11	Sonstiges	8
3.	Planungsbindungen	9
3.1	Flächennutzungsplanung	9
3.2	Sonstige Fachplanungen	9
4.	Planungskonzept	10
4.1	Darstellung des Vorhabens	10
4.2	Ziele und Zwecke der Planung	11
4.3	Städtebauliche Grunddaten	12
5.	Planinhalt (Abwägung und Begründung)	12
5.1	Nutzung der Grundstücke	12
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	12
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung und Höhe der baulichen Anlagen	13
5.1.3	Bauweise	13
5.1.4	Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	13
5.1.5	Gestaltungsrechtliche Festsetzungen	14
5.2	Verkehr	14
5.3	Natur und Umwelt	15
5.4	Artenschutz	16
6.	Auswirkungen der Planung	17
6.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	17
6.2	Gemeinbedarfseinrichtungen	18
6.3	Verkehr	18
6.4	Ver- und Entsorgung	18
6.5	Natur, Landschaft, Umwelt	18
6.6	Kosten und Finanzierung	19
7.	Verfahren	19
8.	Rechtsgrundlagen	20

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.22 „Vor der Wahlert“ Drolshagen-Wegeringhausen

PLANBEGRÜNDUNG

Stand : Entwurf

1. EINFÜHRUNG

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am westlichen Rand der Ortslage des Stadtteils Wegeringhausen der Stadt Drolshagen und umfasst die folgenden Flurstücke: Gemarkung Bleche, Flur 15, Flurstücksnummern 229, 249, 251, 266, 270, 271, 274, 302, 305, 450, 481, 491, 544, 545, 547, 548, 552, 553 und 554.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 23.761 qm.

Die Höhenlage des Geländes bewegt sich zwischen 423 und 455 m ü. NHN.

Das Plangebiet weist von Norden (Nähe Waldrand)) nach Süden (Einmündungsbereich der Straße „Zur Wahlert“ / „Blumenweg“ auf die Bundesstraße 55 „Kölner Straße“) einen Höhenunterschied von ca. 32 m auf. Die westliche und südliche Begrenzung stellen vorhandenen Gemeindestraßen „Zur Wahlert“ und „Blumenweg“ dar. Nördlich wird das Plangebiet von einem Eichenwald und dem davor, entlang des Waldrandes verlaufenden landwirtschaftlichen Wirtschaftsweg begrenzt. Östlich grenzt das Plangebiet an die freie Feld- und Wiesenflur der des Gewanns „Vor der Wahlert“ an.



1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Gem. § 1 BauGB sind Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Im vorliegenden Fall beabsichtigt die Projektgesellschaft Jürgen Sack / Elmar Ochel die Freiflächen innerhalb des Plangebietes mit Wohnhäusern zu bebauen. Dies betrifft in erster Linie die beiden Flurstücke 544 und 547. Grundstückseigentümer dieser beiden Parzellen, sind die vorgenannten Vorhabenträger. Das Flurstück 547 umfasst eine Fläche von 7.739 m², das Flurstück 544 umfasst eine Fläche von 7.854 m². Diese beiden Flurstücke sind Kern des Vorhabens. Sie nehmen zusammen mit dem Flurstück 554 ca., auf dem ebenfalls neues Baurecht geschaffen werden soll, 70% der Gesamtfläche ein. Die übrigen Flächen des Plangebietes umfassen die Bestandsbebauung sowie die Straßenfläche „Zur Wahlert“. Diese Bereiche sind Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, weil sie zum einen Träger der Erschließung für das Vorhaben sind und zum anderen zu beachten sind, weil sie im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Vorhabens liegen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Drolshagen stellt das Plangebiet vollständig als Wohnbaufläche dar. Die Innenbereichssatzung (Satzung gem. § 34 Abs.4 Nr.1 BauGB) des Ortsteils Wegeringhausen schließt die Fläche des Plangebietes nicht mit ein. Insofern liegt der gesamte Bereich der bestehenden wie der geplanten Bebauung im Außenbereich, gemäß § 35 BauGB: Teilbereich des Flurstücks 179 als Wohnbaufläche dar, den Teilbereich des Flurstücks 252 als Flächen für die Landwirtschaft.

Das zu bebauen beabsichtigte Areal liegt im Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Eine bauliche Nutzung der bisher unbebauten Flächen zu Wohnungsbauzwecken kann daher nur über die Aufstellung eines verbindlichen Bauleitplans erfolgen.

Die Grundstückseigentümer haben bereits vorab konkrete Vorstellungen über die zukünftige bauliche Nutzung ihres Grundstückes entwickelt und hat sich mit einem Antrag auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans an die Stadt Drolshagen gewandt.

Die Stadt Drolshagen hat dieses Begehren geprüft und in der Sitzung des Stadtrates am den Aufstellungsbeschluss gefasst sowie die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange beschlossen. Mithilfe des Bauleitplans soll der westliche Siedlungsrand des Stadtteils Wegeringhausen einer städtebaulich geordneten Siedlungsentwicklung zugeführt werden. Mit Hilfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die bestehende Gemeindestraße „Zur Wahlert“ hangaufwärts verlängert ausgebaut.

1.3 Wahl des Planverfahrens

Es handelt sich vorliegend um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB, der auf der Grundlage eines von der Vorhabenträgerseite vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt wird. Es gilt daher, dass gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der Festsetzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird weder nach § 13a oder § 13b Baugesetzbuch im beschleunigten Verfahren aufgestellt, da es für beide gesetzliche Grundlagen an den jeweils erforderlichen Voraussetzungen mangelt.

Insofern greift vorliegend das Regelverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans mit den dazu erforderlichen Planungsschritten und zusätzlichen Ausarbeitungen.

2. AUSGANGSSITUATION

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Umgebung nördlich der Ortslage Wegeringhausen der Stadt Drolshagen und erweitert den vorhandenen siedlungsmäßigen Ansatz an der Straße „Zur Wahlert“ in Richtung des sich nördlich und östlich anschließenden Grün- und Freiraums, gebildet durch die Waldnutzung im Norden und die landwirtschaftlichen Grünlandflächen im Osten.

Die Erschließung des Wohngebiets, bestehend aus dem Bestand an bebauten Grundstücken sowie den zur Bebauung anstehenden Freigrundstücken erfolgt durch die beiden bestehenden Verzweigungen der Gemeindestraße „Zur Wahlert“, die bisher nicht endgültig ausgebaut ist. Der Erschließungsanschluss an das örtliche Straßennetz erfolgt über einen kurzen Abschnitt der Gemeindestraße „Blumenweg“ auf die „Kölner Straße“, die gleichzeitig die Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 54 / 55 darstellt.

2.2 Bebauung und Nutzung

Die bauliche Nutzung in der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets ist sehr dörflich geprägt. Es handelt sich um eine im Wesentlichen locker bebaute Ortslage, die aus einer älteren Bebauung –kleinbäuerliche Anwesen mit Fachwerkprägnanz- und mittlerweile überwiegend neueren Einfamilienhausansammlungen besteht. Der dörfliche Ortskern schließt unmittelbar südlich über den „Blumenweg“ an das Plangebiet an. Die Ortslage weist ein harmonisches Gesamterscheinungsbild auf. Die Gestaltung der Dachlandschaft sowie die Gebäudehöhe der Bestandsbebauung sind relativ einheitlich gehalten, wodurch ein homogenes Bild des Siedlungsgefüges entsteht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan greift das Gestaltungsbild der Ortslage auf, indem er die Inhalte der örtlichen Gestaltungssatzung übernimmt und sie verbindlich auch für die geplante Bebauung festsetzt.

Vorgenannte Beschreibung trifft auf die Ortslage östlich der B 54 / 55 zu. Westlich entwickelt sich die Bebauung mehr in Richtung massiverer Bebauung in einer Mischung aus Wohnen und Gewerbe (Alten- und Pflegeheim).

Das Plangebiet fällt in Richtung Südosten höhenmäßig ab. Dies hat zur Folge, dass die geplante Bebauung östlich der Straße „Zur Wahlert“ oberhalb der Bestandsbebauung liegt. Westlich grenzt die Straße „Zur Wahlert“ an die Böschung zur bis zu 20 Metern deutlich tiefer gelegenen B 54 an.

2.3 Erschließung / Versorgung

- Straßen (äußere und innere Erschließung)

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die Gemeindestraßen „Zur Wahlert“ und „Blumenweg“, die im unmittelbaren Zusammenschluss der beiden Bundesstraßen an diese anbinden. Von hier ist eine sehr direkte Anbindung nach Süden an die Stadtmitte Drolshagen, nach Westen in Richtung Bergneustadt, nach Norden in Richtung Meinerzhagen und über die unweit einmündende Landesstraße 708 an die Autobahnauffahrt Drolshagen / Bergneustadt der Bundesautobahn A 45 gegeben.

Die innere straßenmäßige Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Gemeindestraße „Zur Wahlert“, an die die geplante Anliegerstraße im nördlichen Abschnitt rechtwinklig anbindet.

Die Innere Erschließung wird in Form einer geschwungenen Stichstraße mit einer Gesamtbreite von 5,50 m in Richtung Südosten geführt und endet in einer Wendeanlage, die für Notfall- und Versorgungsfahrzeuge ebenso wie dreiachsige Müllfahrzeuge (Wendehammer für 3-achsige Müllfahrzeuge, gem. Bild 59 der RAST-06, Seite 73).

Die Stichstraße dient der Erschließung der Gesamtheit der auf den Flurstücken 547 und 544 geplanten Wohngebäude. Auf dem Flurstück 544 ist drüber hinaus für die ordnungsgemäße Erschließung dieser Fläche in der Tiefe des Flurstückes in Richtung Südwesten ein zurückgenommener Erschließungsstich vorgesehen. Dieser Stich (Länge ca. 30 Meter, Breite 3,50 Meter) wird als private Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die im Eigentum des zweiten Gesellschafters bzw. dessen Rechtsnachfolger verbleibt.

- **Entwässerung**

Auf der Grundlage der örtlichen Boden- und Untergrundverhältnisse soll das anfallende Dachflächenwasser der zukünftigen Bebauung jeweils auf den Baugrundstücken dem tieferen Untergrund durch geeignete Versickerungsanlagen zugeführt werden. Bemessung und Ausführung der Versickerungsanlagen müssen den Angaben der DWA-A 138 entsprechen.

Die Untere Wasserbehörde des Kreises Olpe macht in diesem Zusammenhang darauf aufmerksam, dass sie der Planung nur zustimmen kann, wenn in der Planbegründung dargelegt wird, dass für die Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in ein Gewässer oder ins Grundwasser ein Antrag gem. § 10 WHG erforderlich ist, der die gesamten befestigten Flächen umfasst.

- **Schmutzwasser**

Zur Gebäudeentwässerung der im Plangebiet vorgesehenen Baugrundstücke ist die Verlegung eines Schmutzwasserkanals erforderlich. Dieser soll in der Planstraße erfolgen und in den vorhandenen Kanal in der Straße "Zur Wahlert" anschließen. Der Bestandskanal sorgt für die Abführung der Schmutzwasserfracht in das Abwasserkanalsystem der Stadt Drolshagen und die angeschlossene Kläranlage.

- **Regenwasser**

Für die Abführung des Regenwassers, das auf den Erschließungsstraßen sowie bei der Niederschlagsentwässerung der Wohngrundstücke anfällt, wurde vorab ein Bodengutachten in Auftrag gegeben (Ingenieurbüro Baugrund, Siegen „Versickerungsversuche, Laborversuche und Ergebnisbericht Nr. 2872, Oktober 2021). Der Gutachter kommt abschließend zu folgenden Ergebnissen:

1. „Nach den Ergebnissen der Laboruntersuchungen kann der gewachsene Baugrund eingeschränkt offen eingebaut werden. Alternativ ist eine Entsorgung auf einer Depo- nie der Klasse 0 zulässig.“
2. „Die Versickerungsversuche wurden jeweils in der Sohle der Schürfe (Tonschiefer) durchgeführt. Die Auswertung der Messdaten liefert für den anstehenden Tonschiefer in der Schurfsohle folgende Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte, die zur Bemessung von Versickerungsanlagen herangezogen werden können.
Schürfe 1: $k_f = 1,7 \times 10^{\text{hoch } -4}$
Schürfe 2: $k_f = 4,9 \times 10^{\text{hoch } -5}$
Schürfe 3: $k_f = 5,0 \times 10^{\text{hoch } -6}$
Schürfe 4: $k_f = 1,4 \times 10^{\text{hoch } -4}$
Schürfe 5: $k_f = 1,5 \times 10^{\text{hoch } -4}$
Schürfe 6: $k_f = 4,3 \times 10^{\text{hoch } -5}$
Schürfe 7: $k_f = 8,5 \times 10^{\text{hoch } -5}$
Schürfe 8: $k_f = 7,5 \times 10^{\text{hoch } -5}$
Schürfe 9: $k_f = 7,0 \times 10^{\text{hoch } -4}$
Schürfe 10: $k_f = 1,1 \times 10^{\text{hoch } -4}$
Schürfe 11: $k_f = 3,8 \times 10^{\text{hoch } -5}$

Laut Kommentar zum Arbeitsblatt DWA-A 138 (08.2008) ist eine Versickerung von Niederschlagswasser in Untergründen geeignet, in denen der Wasserdurchlässigkeitsbeiwert zwischen $k_f = 1 \times 10^{-3}$ und 1×10^{-6} m/s liegt.

Nach den Ergebnissen der Feldversuche kann Wasser aus Versickerungsanlagen in dem Tonschiefer in einer Tiefe zwischen etwa 1,0 bis 1,5 m in den Untergrund versickern. Für eine Bemessung von Versickerungsanlagen kann der für die unterschiedlichen Bereiche ermittelte Durchlässigkeitsbeiwert k_f jeweils angenommen werden.“

Der Gutachter weist ergänzend auf Folgendes hin:

„Es ist davon auszugehen, dass sich anfallendes Niederschlagswasser bei einer Versickerung auf tieferen, weniger geklüfteten Felsschichten staut/sammelt bzw. auf diesen Flächen nach Süden (talseitig) abfließen kann. Ebenso ist die Gefahr der Kellervernässung bei den Unterliegern gegeben.“

Aus diesem Grunde wird zusätzlich die Erweiterung des in der Straße Zur Wahlert“ bereits vorhandenen Regenwasserkanals im Plangebiet vorgesehen. Diese Kanalleitung verläuft in einem Teilabschnitt im Straßenkörper der Planstraße und der Straße „Zur Wahlert“ und bindet in Höhe des Wohnhauses „Zur Wahlert Nr.8“ an den vorhandenen RW-Kanal an. Der andere Teilbereich verläuft unter dem Wendehammer der Planstraße und führt unter der anschließenden Privaterschließung über eine Fläche, die als Leitungsrecht gesichert wird südlich am Anwesen des Hauses „Zur Wahlert Nr.6“ vorbei bis in den vorhandenen RW-Kanal. Im Verlauf des RW-Kanals im Plangebiet werden an zwei Stellen Füllkörper-Rigolen mit vorgeschalteter Behandlungsanlage eingebaut, die zusätzlich eine Versickerung ermöglichen und somit die Regenwasserfracht im Kanal reduzieren helfen. Dementsprechend ermöglicht die Planung sowohl die Versickerung des Regenwassers als auch die Einleitung in einen Regenwasserkanal.

Die ordnungsgemäße Behandlung des Regenwassers der einzelnen Baugrundstücke muss im Baugenehmigungsverfahren auf dieser Grundlage jeweils im Einzelfall nachgewiesen werden.

Zur Klarstellung der örtlichen Gegebenheiten und die Form der Regenwasserbehandlung und –ableitung wurde das mit der Entwässerungsplanung beauftragte Ingenieurbüro Osterhammel aus Nümbrecht, gebeten, eine zusätzliche Erläuterung abzugeben. Die Stellungnahme lautet wie folgt:

„Für das geplante Baugebiet wurde ein hydrogeologisches Gutachten durch das Büro Baugrund erstellt. Das Gutachten liegt vor. In diesem Gutachten wurden Durchlässigkeitsbeiwerte K_f von $1,1 \times 10^{-4}$ bis 5×10^{-6} m/s ermittelt, so dass eine grundsätzliche Versickerungsfähigkeit des Bodens (gemäß DWA-A 138 und Gutachten in einer Tiefe 1,0 bis 1,5 m) gegeben ist.

Da eine Einleitung in den unterhalb verlaufenden Regenwasserkanal nach Rücksprache mit der Stadt Drolshagen und einem im Auftrag der Stadt für die Bearbeitung der Einleitungsanträge zuständigen Ingenieurbüro nicht möglich ist (es wurde eine rechnerische hydraulische Überlastung hier bereits für den Ist-Zustand errechnet - obwohl dort bis dato keine Überstauereignisse eingetreten sind-), wurde sich darauf verständigt, für die Privatgrundstücke Versickerungen des dort anfallenden Niederschlagswassers vorzusehen.

Für die befestigten öffentlichen Flächen wurden die Flächengrößen ermittelt und für diese mit in diesem Bereich befindlichen, im Bodengutachten ermittelten K_f -Werten gemittelt und Rigolen-Versickerungssysteme im Straßenkörper topografiebedingt in zwei Bereichen angeordnet. Diese dienen somit der Versickerung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers. Die Anlagen sind ihrerseits ohne einen Drosselabfluss ($Q_{dr} = 0,0$ l/s bzw. m^3/s) für eine Jährlichkeit von $N = 0,2$ (5-jähriges Regenereignis) ausgelegt, die Regenspenden sind aus dem KOSTRA-DWD entnommen.

Einer Erweiterung in Form einer Vergrößerung der Rohrdurchmesser des unterhalb des Baugebietes vorhandenen Regenwasserkanals, ist für das Baugebiet nicht notwendig. Es sind jedoch –wie üblich- Notüberläufe der Rigolen-Systeme an den vorhandenen Regenwasserkanal vorgesehen. Der Begriff „Erweiterung“ ist insofern etwas missverständlich und bezieht sich nicht auf eine hydraulische Vergrößerung des Kanals, sondern auf eine Verlängerung des Kanals bis in das Baugebiet zwecks Anschluss der Überläufe der Rigolen an den Kanal.

Eine hydraulische Berechnung der RW-Kanäle im Baugebiet selbst wurde nicht durchgeführt, da aufgrund der Größe der angeschlossenen Flächen der gemäß DWA empfohlene und hier vorgesehene Mindestdurchmesser von 300 mm bei der ungünstigsten Anfangshaltung (von Schacht RW01 nach RW02, 15% Gefälle) eine Vollfüllungsleistung von 12 l/s aufweist. Für ein 10-minütiges Regenereignis mit einer Jährlichkeit von 5 Jahren ($RD(n) = 242,8 \text{ l/s*ha}$) könnte nur an diese Haltung rechnerisch eine Fläche von ca. 490 m² angeschlossen werden.

Beim zweiten Entwässerungsstrang, der in östlicher Richtung im Plangebiet verläuft, beträgt das geringste Gefälle in einer der vier Haltungen rd. 6,1 %. Die Vollfüllungsleistung dieser Haltung beträgt ca. 243 l/s. Umgerechnet könnten an diese Haltung 1000 m² angeschlossen werden. Da das Einzugsgebiet an dieser Haltung kleiner als 1000 m² ist, ist aus unserer Sicht eine weitere hydraulische Berechnung zum aktuellen Zeitpunkt (Vorplanung) entbehrlich. Ein hydraulischer Nachweis erfolgt dann üblicherweise im Rahmen der Entwurfsplanung. Hier geht es jedoch zunächst um die Feststellung einer grundsätzlich möglichen Lösung. Diese ist voranstehend dargelegt.“

Trink- und Löschwasser

Die Wasserversorgung des Plangebiets ist mittlerweile vom Wasserbeschaffungsverband Wegeringhausen-Hützemert auf die Stadtwerke Drolshagen übergegangen. Zur trinkwassertechnischen Versorgung des Plangebietes sind in den Straßenräumen der Gemeindestraßen „Zur Wahlert“ und „Blumenweg“ bereits Leitungen vorhanden.

Der Versorgungsträger stellt die Wasserversorgung mengen- und druckmäßig über die Netzergänzung in Form eines Ringschlusses sicher. Ebenso ist die Sicherstellung der Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Trinkwasserleitung, die vom Blumenweg kommend in der Straße „Zur Wahlert“ hochgeführt wird, kann in Richtung der vom Hochbehälter kommenden Leitung verlängert werden und mit ihr einen Ringschluss bilden. Mithilfe eines Schieberkreuzes, das in die vorhandene Leitung eingebaut wird, kann der Bedarf gezielt abgeschiebert werden.

Der Ringschluss hat den Vorteil einer gleichmäßigen Wasserverteilung und einer gleichmäßigen Druckverteilung im gesamten Plangebiet. So können bedarfsgerecht höhere Drücke und höhere Wassermengen erzielt werden, was für den Löschwasserfall sehr entscheidend ist.

- Elektrizität

Die BIGGE ENERGIE GmbH & Co. KG als örtlicher Stromversorger stellt die bedarfsgerechte Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie sicher. Zur Versorgung der vorgesehenen Bebauung wird die Fortführung der Versorgungsleitungen für elektrischen Strom aus der Gemeindestraße „Zur Wahlert“ in die Tiefe des Plangebiets hinein zur Versorgung der Einzelbaugrundstücke vorgetrieben. Falls zur bedarfsgerechten Stromversorgung die Einrichtung z.B. einer Trafostation benötigt wird, kann diese als Nebenanlage, die der Versorgung des Baugebietes dient, nach § 14 Abs.2 BauNVO im gesamten Baugebiet zugelassen werden, ohne dass hierfür eine besondere Fläche festgesetzt werden müsste.

- **Telekommunikation**

Die Deutsche Telekom wird die örtliche Festnetzversorgung im Telefonbereich sicherstellen. In gleicher Weise wird der Zugang zu anderen Netzen von sonstigen elektronischen Kommunikationsanbietern ermöglicht. Zum Angebot zählt ferner die Installation der Hausverkabelung sowie der komplette digitale Kabelanschluss jeder Hauseinheit.

- **Abfallbeseitigung**

Die Entsorgung von Hausmüll erfolgt nach den für den Stadtteil üblichen Bedingungen durch die entsprechend beauftragten Entsorgungsbetriebe zu den turnusmäßigen Ziehungszeiten. Bodenaushub aus der Gebäudeerrichtung soll örtlich wieder eingebaut werden. Eventuell anfallende überschüssige Bodenmassen werden auf entsprechend geeignete Deponien verbracht.

2.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Das Gelände des geplanten Wohngebietes stellt sich bislang als Grünland dar. Es liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage Wegeringhausen auf ca. 440 m NHN und umfasst eine Fläche von 2,3 ha einschließlich der Erschließungswege.

Da die Erschließungswege sowie einige Bestandsbauten bereits vorhanden sind, verbleibt eine Nettobaulandfläche von rd. 1,6 ha, die potentiell erheblich durch die Bauvorhaben beeinträchtigt werden kann.

Naturräumlich ist das Vorhaben dem Südsauerländer Bergland zuzuordnen.

Im Plangebiet gehen zwei Landschaftsräume ineinander über. Die nordwestlichen Flächen zählen noch zum „Wipper-Agger-Quellgebiet“, der südliche Bereich hingegen gehört schon zum „Lister-Ihne-Bergland“. Beide Landschaften zählen zur Mittelgebirgsregion „Bergisches Land/Sauerland“.

Die potenzielle natürliche Vegetation innerhalb des Geltungsbereiches ist der Hainsimsen-Buchenwald.

Als heutige Vegetation herrscht Saatgrünland vor. Daher sind je nach Nutzung und Mahdzeitpunkt wechselnd dominierende Artenzusammensetzungen mit überwiegend Weidegräsern anzutreffen.

Am nordöstlichen Geltungsbereichsrand stehen einige junge Eschen, von denen die meisten jedoch bereits abgestorben sind (Pilzbefall).

Pflanzen der besonders geschützten und streng geschützten Arten treten nicht auf.

Innerhalb des Plangebietes ist daher eine gering ausgeprägte biologische Vielfalt anzutreffen, die sich nach Süden zwischen der Bebauung fortsetzt.

Vertiefende Aussagen zu den Schutzgütern „Boden“ und „Wasser“ finden sich im Kapitel 2.7.

Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Landschaftsschutzgebiete des Kreises Olpe.

- **Biotopkataster NRW**

Westlich und nördlich angrenzend liegt ein ehemals niederwaldartig bewirtschafteter Laubmischwald mit der Objektkennung BK-4912-126.

Dem Schutzziel, der Erhaltung, steht die Planung nicht entgegen.

- **Biotopverbund**

Der nordwestliche Ausläufer des Geltungsbereiches ist in den Biotopverbund „Dörspe-Quellregion/Arstein-Breitehardt“ (Objektkennung VB-A-4912-008) einbezogen.

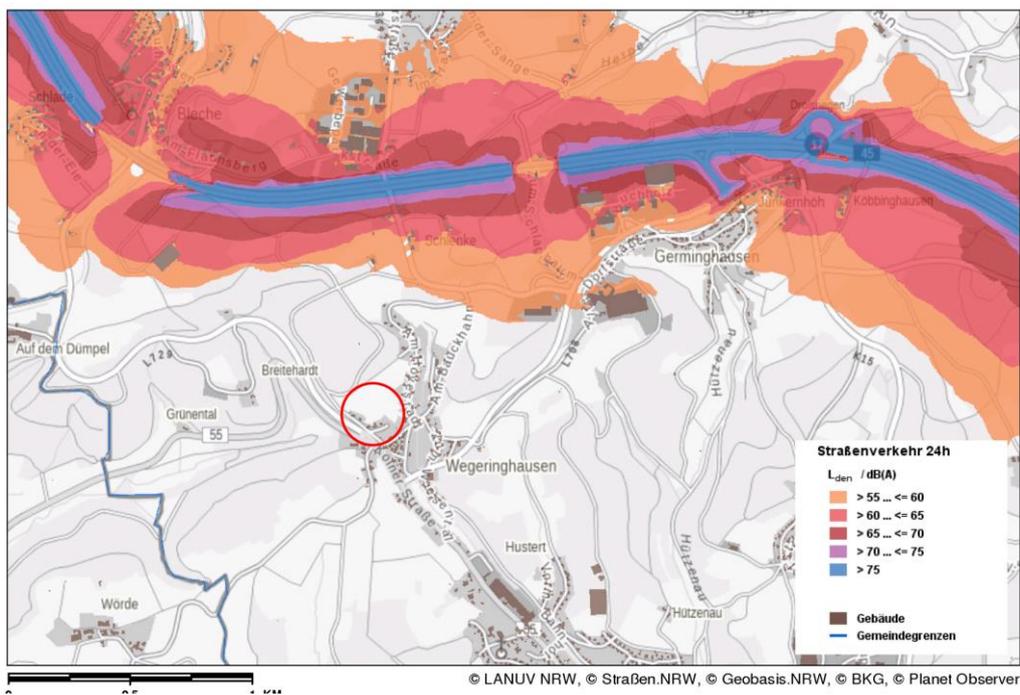
Zum Erhalt der Funktionsfähigkeit dieser Fläche wurde hier im Rahmen der Festsetzungen ein kleines Feldgehölz/Gebüsch vorgesehen.

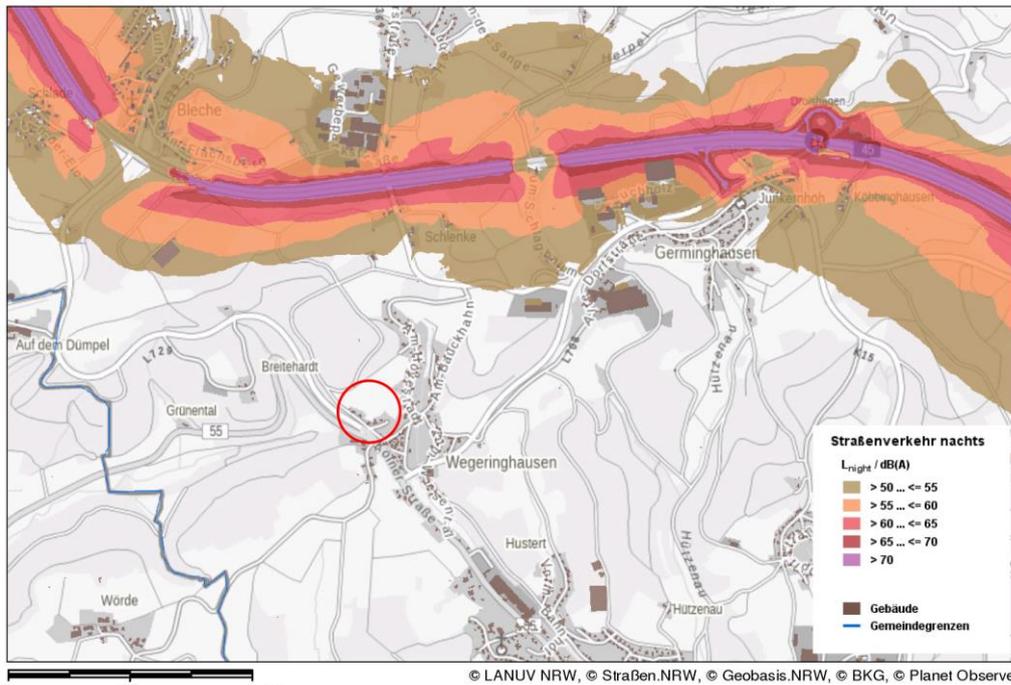
Weitere internationale (Natura 2000 Gebiete) und nationale Schutzgebiete liegen deutlich außerhalb der untersuchungsrelevanten Entfernungen zum Eingriffsgebiet.

2.6 Umgebungslärm

Bei der Bauleitplanung nach Baugesetzbuch und Baunutzungsverordnung sind den verschiedenen schutzbedürftigen Nutzungen, jeweils den Baugebieten entsprechende Orientierungswerte für den Lärm-Beurteilungspegel zugeordnet. So gelten für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ein Tagwert von 55 dB(A) und ein Nachtwert von 45 dB(A), deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit einem WA-Gebiet verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Das Plangebiet liegt in einem weitgehend von Lärmeinwirkungen stärkeren Ausmaßes unbelasteten Bereich des Siedlungsgefüges. Auf eine Schalltechnische Untersuchung kann daher in diesem Zusammenhang verzichtet werden. Die Umgebungslärmkartierung NRW (siehe folgende Kartendarstellungen (Tag / Nacht) gibt keinerlei Hinweise auf eine Belastung des Planbereiches.





2.7 Geologische Verhältnisse und Hydrogeologie

Zur genaueren Erkundung der geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse wurde die Ingenieurgesellschaft mbH Baugrund Siegen beauftragt. Die Untersuchung wurde im Oktober 2021 veröffentlicht und führt zu folgenden Ergebnissen:

Die Untergrundverhältnisse im Bereich des Neubaubereiches wurden durch 11 Schürfe erkundet. Nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung ergibt sich folgender Untergrundaufbau:

Bis in eine maximale Tiefe von etwa 0,3 m unter Gelände wurde Oberboden angetroffen. Nur örtlich, in den Schürfen 2 und 3, wurden bis maximal 0,8 m Tiefe Auffüllungen festgestellt. Bei den Auffüllungen handelt es sich um Kies mit Sand- und Schluffbeimengungen. Die aufgefüllten Erdstoffe sind mitteldicht gelagert.

Unter dem Oberboden bzw. den Auffüllungen wurde der gewachsene Untergrund örtlich mit dünnen Hangschuttschichten (etwa 0,2 m dick), jedoch überwiegend bereits mit Fels erkundet. Aus bodenmechanischer Sicht handelt es sich bei dem Hangschutt um Kies (kantige Kornform) mit Sand- und Schluffbeimengungen mitteldichter Lagerung.

Bei dem Felsen handelt es sich um Tonschiefer unterschiedlicher Verwitterungsgrade und Kompaktheit. Der Fels ist stark verwittert bis völlig verwittert und entfestigt sowie völlig zerbrochen. Mit zunehmender Tiefe nimmt der Verwitterungsgrad des Felsens ab und die Kompaktheit des Felsens zu. Die Schürfe wurden bis maximal 1,40 m Tiefe unter Gelände ausgeführt. Während der Baugrunderkundung wurde kein Hang- oder Schichtenwasser im Untergrund festgestellt.

Hinsichtlich der Ausführung der Versickerung für die Straßenflächen wird aufgrund der Breite der geplanten Straße und der in Drolshagen in der Vergangenheit gemachten Erfahrungen von einer Versickerung mittels eines Mulden-Rigolen-Systems als seitlicher Versickerungsgraben abgesehen. Stattdessen wird ein System als „Füllkörper-Rigolensystem“ mit vorgeschalteter Behandlungsanlage, das im Straßenbereich angeordnet wird, bevorzugt ins Auge gefasst. Die genaue technische Ausgestaltung dieses Systems sowie der dauerhafte Betrieb der Anlage werden im Detail im Durchführungsvertrag geregelt.

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan Arnsberg, Räumlicher Teilplan Märkischer Kreis, Kreis Olpe, Kreis Siegen-Wittgenstein konkretisiert die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung auf regionaler Ebene. Der Regionalplan befindet sich im Neuaufstellungsverfahren. Der Entwurf des Regionalplanes vom November 2020 stellt den Bereich des Plangebietes, wie die gesamte Ortslage Drolshagen-Wegeringhausen sowie die umgebende Flur als allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich dar. Darüber hinaus ist der Landschaftsraum mit der Signatur für die Freiraumfunktion: 'Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung' gekennzeichnet.



In Kapitel 5.1-4 Grundsatz Orts- und Landschaftsbild bestimmende Strukturen- führt der Regionalplan aus:

„Zur funktionsgerechten Gestaltung der Übergangsbereiche zwischen vorhandenem bzw. planerisch vorgesehenem Siedlungsraum und der freien Landschaft sollen geeignete Maßnahmen entwickelt werden.

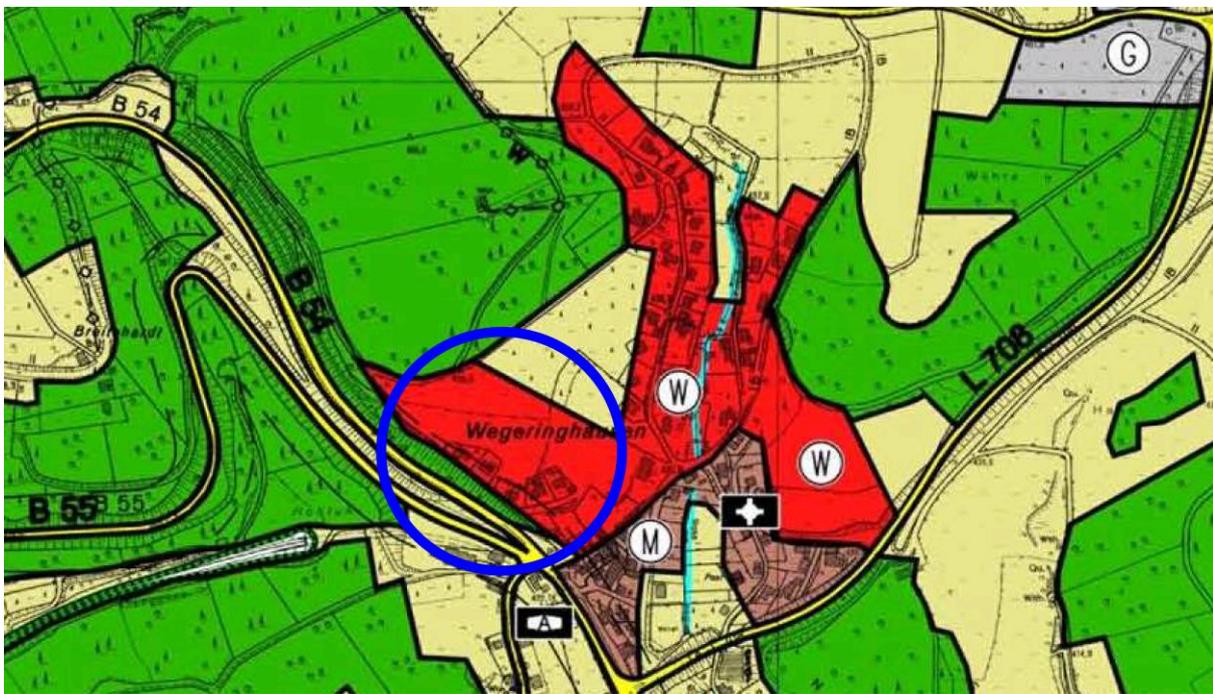
Das Orts- und Landschaftsbild kann durch eine Vielzahl an Strukturen geprägt sein, daher sollen insbesondere überlieferte Siedlungsstrukturen mit ihren charakteristischen Übergängen zwischen Siedlungsraum und Landschaft einschließlich ihrer Wegestruktur bewahrt und bei Siedlungserweiterungen durch Aufnahme landschaftstypischer Bauformen und –weisen sowie entsprechender Einbindung in die umgebende Landschaft angemessen berücksichtigt werden.“

Diesem Grundsatz entsprechend, folgt die Planung (siehe Lage des Plangebietes innerhalb der blauen Kreissignatur im oben stehenden Ausschnitt aus der Kartendarstellung des Regionalplans) im Wesentlichen der vorgegebenen Siedlungs- und Erschließungsstruktur, indem sie, ausgehend von vorhandenen Straßen der Ortslage- eine angemessene Ergänzung der vorhandenen Wegestruktur herbeiführt und zudem die ortstypische Bauform durch Übernahme der Gestaltungssatzung des Ortsteils Wegeringhausen in den vorhabenbezogenen Be-

bauungsplan übernimmt. Außerdem trägt die Planung dafür Sorge, dass ein Abstand der Bebauung von im Mittel mehr als 25 Metern vom nördlich angrenzenden Niederwald eingehalten wird, so dass damit die nahe Waldstruktur nicht beeinträchtigt wird. Dem Gebot zum Schutz der Landschaft und der landschaftsorientierten Erholung wird damit im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in gleicher Weise Rechnung getragen, wie in der übrigen Ortslage Wegeringhausens.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Drolshagen stellt den Bereich des Plangebietes (siehe Lage des Plangebietes innerhalb der blauen Kreissignatur im folgenden Ausschnitt aus dem FNP) nördlich bzw. nordöstlich der Wohnstraße „Zur Wahlert“ als Wohnbaufläche dar. Damit liegt der gesamte Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der Darstellung der Wohnbaufläche. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist damit gemäß § 8 Abs.2 BauGB vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



3.3 Landschaftsplan

Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Landschaftsschutzgebiete des Kreises Olpe.

3.4 Sonstige Fachplanungen

Im Bereich des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 sowie in dessen unmittelbarer näherer Umgebung sind keine weiteren Fachplanungen bekannt.

Es liegen ferner keine Hinweise auf Kampfmittelverdacht oder umgehenden Altbergbau vor.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Darstellung des Vorhabens

Im vorliegenden Fall beabsichtigt die Projektgesellschaft Jürgen Sack / Elmar Ochel die Freiflächen innerhalb des Plangebietes mit Wohnhäusern zu bebauen. Dies betrifft in erster Linie die beiden Flurstücke 544 und 547. Grundstückseigentümer dieser beiden Parzellen, sind die vorgenannten Vorhabenträger. Das Flurstück 547 umfasst eine Fläche von 7.739 m², das Flurstück 544 umfasst eine Fläche von 7.854 m². Diese beiden Flurstücke sind Kern des Vorhabens. Sie nehmen zusammen mit dem Flurstück 554, auf dem ebenfalls neues Baurecht geschaffen werden soll, ca. 70% der Gesamtfläche ein. Die übrigen Flächen des Plangebietes umfassen die Bestandsbebauung sowie die Straßenfläche „Zur Wahlert“. Diese Bereiche sind Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, weil sie zum einen Träger der Erschließung für das Vorhaben sind und zum anderen zu beachten sind, weil sie im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Vorhabens liegen.

Vorhabenträger im Sinne des § 12 Abs.1 BauGB ist somit die Projektgesellschaft Jürgen Sack / Elmar Ochel.

Das Plangebiet weist insgesamt eine Flächengröße von 23.751 m² auf. Es ist beabsichtigt, das Kerngelände (Flurstücke 544, 547) sowie das Flurstück 554 mit freistehenden Einfamilienhäusern zu bebauen, die sich in Bezug auf ihre Größen und ihre Gestaltung in die ebenfalls in das Plangebiet integrierte Bestandsbebauung einfügen.

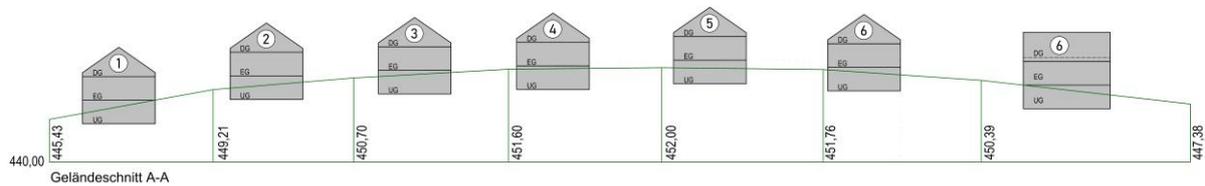
Die nicht zum eigentlichen Vorhaben zu zählenden Teile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können als Flächen im Sinne des § 12 Abs.4 BauGB gewertet werden, wonach „einzelne Flächen außerhalb des Bereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden können.“

Ausgangspunkt für die Erschließung des Kernbereiches des Vorhabens ist die bestehende und bisher nicht endgültig hergestellte Gemeindestraße „Zur Wahlert“. An ihr liegen innerhalb des Plangebietes insgesamt sechs Wohnhäuser an. Bergseitig von diesen, also im Norden bzw. Osten dieser bestehenden Wohnhäuser soll auf den hier vorhandenen Freiflächen eine angepasste Bebauung mit ebenfalls freistehenden Einfamilienhäusern geschaffen werden. Zu deren Erschließung ist die Planung und der Bau einer zusätzlichen Erschließungsstraße erforderlich. Die Anbindung der Planstraße an die Straße „Zur Wahlert“ erfolgt ca. 35 m nördlich des letzten Bestandsgrundstückes (Hausnummer 8) und verläuft in einem Bogen in Richtung Osten / Südosten, wo sie in einer Wendeanlage endet. Sie erschließt beidseitig anliegende Zeilen von insgesamt 11 Einfamilienhausgrundstücken. Vom Wendehammer aus erfolgt ein weiterer nunmehr sehr untergeordneter, privater Erschließungsstich, der weitere 4 Wohngrundstücke erschließt, wodurch sich die Zahl von 15 zusätzlichen Einfamilienhäusern ergibt.

Vor Kopf der bestehenden Wendeanlage am östlichen Zweig der Straße „Zur Wahlert“ wird darüber hinaus noch ein Grundstück (Flurstück 554) mit in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen, um das letzte noch erschließungsfähige Grundstück in diesem Bereich auch der Bebauung zuführen zu können.

Gestalterisch soll sich das Plangebiet harmonisch in das Erscheinungsbild des Ortes einfügen. Die Gebäudekubaturen und die Formensprache der Umgebungsbebauung sollen aufgegriffen werden. Die Bebauung soll giebelständig zur Erschließungsstraße erfolgen. Die Firstlinien markieren jeweils den höchsten Punkt der Häuser. Zur Sicherung der örtlichen Baukultur werden die Inhalte der „Satzung der Stadt Drolshagen über die Gestaltung baulicher Anlagen im Ortsteil Wegeringhausen“ in den Plan übernommen.

Schematischer Geländeschnitt mit Gebäudedarstellung:



Die geplanten Gebäude sollen durchgängig giebelständig zur jeweiligen Verkehrsfläche, die zu ihrer Erschließung dient, ausgerichtet werden.

4.3 Ziele und Zwecke der Planung

Die Planung hat zum Ziel, auf den an die Ortslage angrenzenden Wiesenstücken, eine der Umgebung angepasste siedlungsgerechte Neubebauung zu errichten und in diesem Rahmen zusätzlichen dörflichen Wohnraum im Ortsteil Wegeringhausen zu schaffen.

Die Planung soll die Chance der bereits bestehende Erschließung und Anbindung an das vorhandenen Straßennetz durch die Straße „Zur Wahlert“ zu nutzen, um auf diese Weise auf einfachem Wege neuen Wohn- und Siedlungsraum zu schaffen. Durch die zum großen Teil bereits vorhandene Erschließung durch die Straße „Zur Wahlert“ ist es bei entsprechenden baulichen Anpassungsmaßnahmen möglich, dass der gewonnene Wohnraum zu bezahlbaren Preisen angeboten werden kann.

Die Planung hat die Aufgabe zu bewältigen, sich an die harmonische Siedlungsstruktur der bestehenden Bebauung anzupassen.

Die Bebauung bildet außerdem die neue Grenze zum Frei- und Naturraum, wodurch die Herausforderung entsteht, einen Abschluss der Siedlungsstruktur zu bilden. Dieser Abschluss wird durch Pflanzgebote am Rand des Bebauungsplans hergestellt. Bei der Planung muss Wert darauf gelegt werden, dass die Wohnbebauung einen hinreichenden Abstand zum nördlich angrenzenden Niederwald einhält, um hier jedes Konfliktpotenzial zwischen den zukünftigen Bewohnern und der Forstwirtschaft weitestgehend zu vermeiden.

Der Standort des Plangebietes verfügt über eine nach Süden gerichtete Hanglage und damit ansprechende Voraussetzungen für ein Wohngebiet. Auch der Übergang zum Frei- und Naturraum spricht für besondere Wohnverhältnisse, die Freiraum- und Gartenbereiche können in den ruhigen Bereich in Richtung der Feld- und Wiesen angelegt werden.

In gleichem Maße muss dafür Sorge getragen werden, dass zwischen Bestandsbebauung (alteingesessene Dorfbewohner) und den zukünftigen Neubürgern ein verträgliches und weitgehend störungsfreies Zusammenleben herstellbar ist. In die Substanz der bebauten Bestandsgrundstücke wird daher nicht eingegriffen. Die Neubaumöglichkeiten werden einen deutlichen Abstand zum Bestand einnehmen. Die innere Erschließung wird so geführt, dass sie die bestehenden Wohngrundstücke nicht tangiert.

4.4 Städtebauliche Grunddaten

Fläche des Plangebietes :	23.692 qm

davon : Nettobauland WA (gesamt)	20.512 qm
davon: Flurstück 547 (Neubau)	7.173 qm
Flurstück 544 (Neubau)	7.414 qm
Flurstück 554 (Neubau)	949 qm
Bebaute Grundstücke (Bestand)	4.980 qm
Verkehrsfläche (gesamt)	3.180 qm
davon: Bestand („Zur Wahlert und „Blumenweg“)	2.170 qm
Planung (öffentliche Verkehrsfläche)	890 qm
Planung (private Verkehrsfläche)	120 qm

5 PLANINHALT (Abwägung und Begründung)

5.1 Nutzung der Grundstücke

5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird im gesamten Plangebiet Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Das Plangebiet weist im WA-Gebiet, analog zur Gebäudevorplanung aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers 18 Baufelder auf. In jedem dieser überbaubaren Grundstücksflächen ist die Errichtung eines Wohngebäudes geplant. Die Baufelder sind zur Errichtung von Einfamilienhäusern vorgesehen.

Außerdem wird auf der Grundlage des § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB festgesetzt, dass je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig sind.

Im Hinblick auf die allgemeine Festsetzung des Baugebiets "WA" wird ferner festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag ausdrücklich verpflichtet hat.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

In Bezug auf das Maß der baulichen Nutzung wird für das Gesamtgebiet einheitlich eine den dörflichen Strukturen gerecht werdende Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) wird dagegen verzichtet. Stattdessen wird zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Wohnhäuser die Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze mit einem Vollgeschoss (l) festgesetzt. Ausnahmsweise darf das Untergeschoss (Kellergeschoss) jedoch ein weiteres Vollgeschoss darstellen, wenn dies durch den natürlichen Geländeverlauf bedingt ist.

5.1.3 Bauweise

Als Bauweise wird folgerichtig „offene Bauweise“ festgesetzt.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet und dürfen eine Länge von 50 Metern nicht überschreiten. Die kleinteilig strukturierten Baufelder lassen in jedem Fall keine Gebäudelängen über 50 m zu.

Zusätzlich wird bestimmt, dass nur Einzelhäuser zugelassen sind.

5.1.4 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Baufelder werden durchgängig mit Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich mit einem gewissen Spielraum am Bauentwurf des Vorhaben- und Erschließungsplan und gestatten in Grenzen einen gewissen weiteren Gestaltungsspielraum bzw. Platzierungsspielraum.

Durch die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist im Übrigen gewährleistet, dass die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans der Vorhabenträgerin weitgehend abbilden.

In der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen in den Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig. Damit sind auch Garagen sowohl in der überbaubaren wie in der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche zulässig, ohne dass deren genaue Standorte bereits im Bauleitplan fixiert werden müssten.

Bestandteil des Vorhabens ist auch die Anlage eines Carports bzw. eines Remisengebäudes zur Unterbringung von Gerätschaften im rückwärtigen Bereich des Bestandsgebäudes „Zur Wahlert 2b“. Der Vorhabenträger beabsichtigt an dieser Stelle, als Abstellgelegenheit von Materialien für einen sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieb im Sinne des § 4 Abs.3 Nr.2 BauNVO eine bauliche Anlage zu errichten, die eine Nebenanlage gem. § 14 BauNVO zu seinem Wohnhaus und dem Betriebssitz seines Gewerbebetriebes darstellt. Dieser Bereich erhält als einziger im gesamten Plangebiet eine Umgrenzung für Nebenanlagen (Planzeichen 15.3 der PlanZV) auf der Grundlage des § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB einschließlich seiner Zufahrt.

5.1.5 Gestaltungsrechtliche Festsetzungen

Im Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW die Hauptfirstrichtung bzw. Hauptgebäuderichtung der neu geplanten Bebauung traufständig zur Straße, d.h. senkrecht zur Straßenachse festgesetzt. Dadurch wird eine harmonische Dachlandschaft entstehen, welche sich in die bestehende Bebauung hervorragend einfügt.

Die geltende „Satzung der Stadt Drolshagen über die Gestaltung baulicher Anlagen im Ortsteil Wegerinhausen“ grenzt an das Plangebiet an. Die gestaltungsrechtlichen Festsetzungen werden in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wie folgt übernommen:

Gebäudeaufstellung und Bauweise

Neu- und Umbauten müssen sich in Firstrichtung, Dachneigung, Höhe, Geschosszahl und in der Gestaltung der Außenwände an den Gebäuden ihrer Umgebung orientieren. Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschoss (I) und der Maßgabe, dass Topographie-bedingt das Untergeschoss ausnahmsweise zu einem zweiten Vollgeschoss werden kann (TF1), hinreichend genau eingegrenzt.

Die folgenden Inhalte aus der Gestaltungssatzung werden als textliche Festsetzungen in den Plan übernommen:

TF2 Dächer und Dachzubehör

- a. Es sind nur Satteldächer oder Krüppelwalmdächer mit einer beidseitig gleichen Neigung und einer Mindestdachneigung von 35 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. Glasierte 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 Einzelwerchhäuser und Einzelwerchgiebel bzw. als Giebelgauben, Schleppgauben, Dreieckgauben und Dachhäuschen zulässig. Je Dachfläche sind nur gleiche Gaubenarten zulässig. Die Summe der Gaubenbreiten darf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Das Höchstmaß der Breite einer Gaube beträgt 2,50m, bei Schleppgauben 3,50m. Für die Lage der Gauben im Dach gilt: Mindestabstand zum Ortgang von 15% der Gesamtdachlänge, oberer Gaubenansatz wenigstens 1,00m unter dem Dachfirst und unterer Abschluss mindestens 0,80 m Abstand zur Traufe.
- d. Anlagen zur solarenergetischen Nutzung sind generell an allen Außenwänden und Dachflächen zulässig. **Bei Außenwänden ist die Belegung mit solarenergetischen Anlagen auf maximal 1/4 der Fläche der jeweiligen Außenfassade begrenzt.**

TF3 Außenwände

- a. In der Fassadengestaltung sind nur zulässig: Natursteine, Putz, hell geschlammtes 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, geschlammte 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. Verblendungen in Holz sind als Leisten- oder Stülpschalung im Giebeldreieck zulässig. In begründeten Einzelfällen kann eine davon abweichende Holzverschalung im Wege der Ausnahme zugelassen werden. Nebengebäude und Nebenanlagen sind in Holzbauweise zulässig. Im Holzbau errichtete Wohngebäude müssen die Festsetzungen zur Farbgestaltung erfüllen. Gebäude im „Blockhausstil“ sind nicht zulässig.

- b. Das Bekleiden der sichtbaren Außenfronten mit Steinimitaten, Marmorplatten, Mosaikplättchen, Fliesen, Spaltriemchen, Blechprofilen oder Kunststoffen aller Art ist nicht zulässig. Im Sockelbereich und/oder bei Fenster- bzw. Türumrahmungen sind Grauwackesteine zulässig.
- c. Fachwerk ist zulässig, sofern es sich um konstruktives Fachwerk handelt. Zulässig sind auch tragende Fachwerkkonstruktionen für vorgesetzte Fassaden. Bestandteile wie Vormauerwerk, Wärmedämmung o.ä. Eine fachwerkimitierende Gestaltung der Fassadenflächen durch z.B. aufgesetzte Bretter, Malereien u.ä. ist nicht zulässig. Bei Fachwerkkonstruktionen sind die Hölzer schwarz, die Gefachefüllungen (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 Pflanzringen oder sonstigen Kunststeinen zur Hangbefestigung sind nicht zulässig.

5.1.6 Grünfestsetzungen

An der nordwestlichen Ecke des Plangebietes ist eine Fläche, die unmittelbar dem nördlich angrenzenden Gehölzbestand vorgelagert ist und aufgrund ihrer Nähe zum Wald baulich nur schwer nutzbar ist, als private Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche verbleibt im Eigentum des Vorhabenträgers und dient als plangebietsinterne Fläche (Pflanzfläche B) zum Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft (siehe Textliche Festsetzung 7).

Textliche Festsetzung TF 5

Kiese, Schotter oder Splitt zur Verwendung als Zierauflage auf Sperrfolie (Folie, Vlies) o. gleichwertig in Freiflächen sind nicht gestattet (§ 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB i.V.m. §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB). Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Textliche Festsetzung TF 6 -Pflanzgebot Obstbaum-

Je Baugrundstück ist ein hochstämmiger Obstbaum regionaltypischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine umfassende Liste der Sorten sowie Erzeugerquellen sind bei der Landwirtschaftskammer NRW zu erfragen.

www.landwirtschaftskammer.de/gartenbau/beratung/obstbau/artikel/obstwiesenschutz.htm

Textliche Festsetzung TF 7 -Pflanzgebot Hecke-

Zur Einbindung der geplanten Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild wird als Abgrenzung der Baugrundstücke zur freien Landschaft ein Landschaftsheckensaum vorgesehen. Die nordwestliche bis östliche Geltungsbereichsgrenze wird in einer Breite von 3,00m als „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB festgesetzt. In dieser Fläche mit der Bezeichnung Pflanzfläche A wird eine doppelreihige Landschaftshecke (Abstand der Pflanzen untereinander 1,50 m) mit einer Pflanzenauswahl aus heimischen und standortgerechten Gehölzen habilitiert.

Pflanzliste

Brombeeren (*Rubus fruticosus* agg.)
Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Öhrchenweide (*Salix aurita*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Textliche Festsetzung 8 -Pflanzgebot Feldgehölz/Gebüsch-

(Stückzahl/Pflanzen zu gleichen Teilen, die niedrigen Gehölze (*Rosa*, *Euonymus*) sind den Außenreihen zuzuordnen.)

Pflanzliste

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Büschelrose (*Rosa multiflora*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)

Durch die Schaffung dieses Gebüsches (Pflanzfläche B) wird ein landschaftsästhetischer und ökologisch sinnvoller Übergang vom Wald- in den Siedlungsbereich erzeugt.

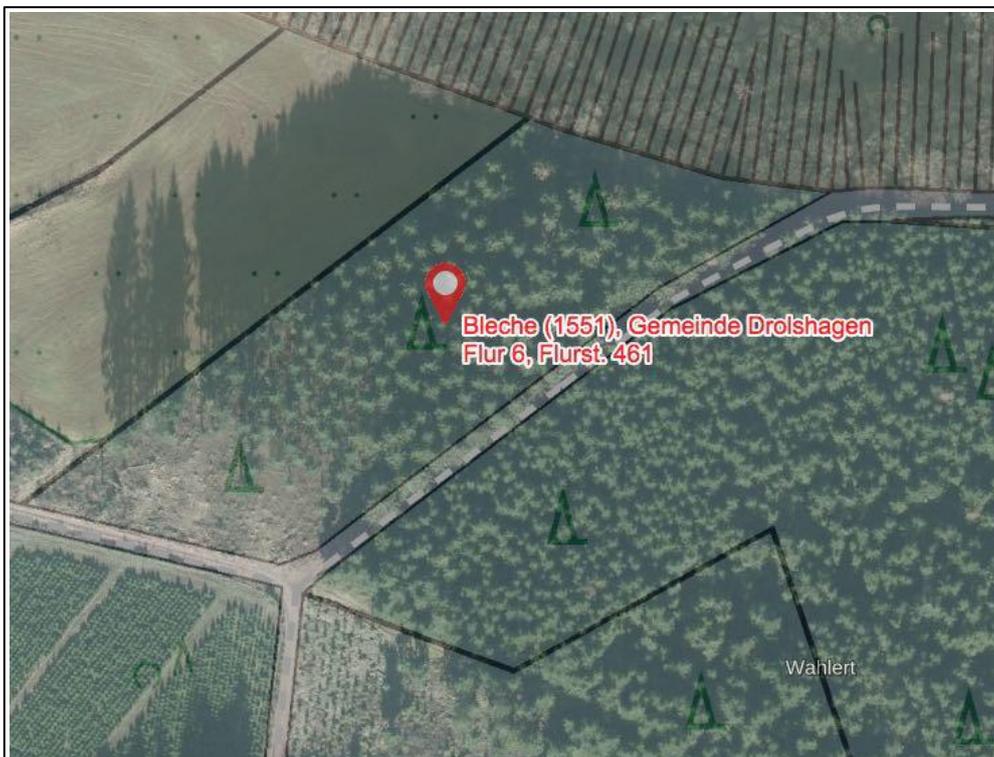
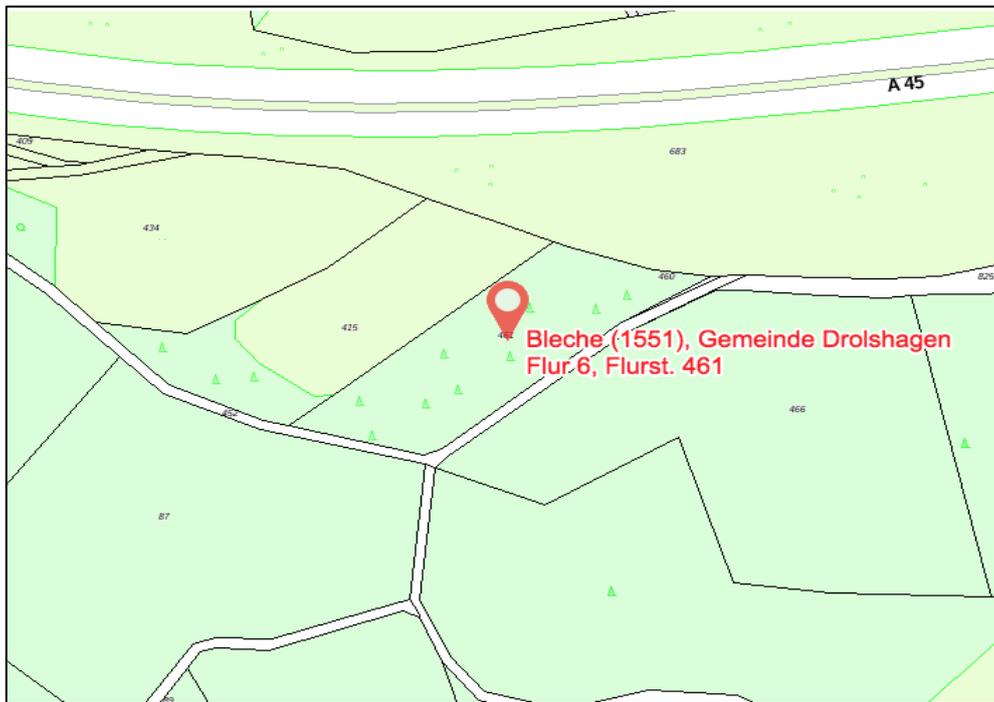
Textliche Festsetzung 9 -Externe Kompensationsflächen-

a	Gemarkung Bleche, Flur 6, Flurstück 461	6.803 m²
b	Gemarkung Drolshagen, Flur 4, Flurstück 74	6.490 m²
		13.293 m²

Auf den externen Kompensationsfläche Geltungsbereich A und Geltungsbereich B sind die Flächen zur Umwandlung von Fichtenmonokultur in einen Eichenmischwald zu 40% mit Traubeneichen (*Quercus petraea*) und zu 60% mit Birke bzw. Vogelkirsche zu bepflanzen. Pflanzmengen, Pflanzqualitäten und Pflanzfristen werden im begleitend aufzustellenden Städtebaulichen Vertrag / Durchführungsvertrag verbindlich geregelt.

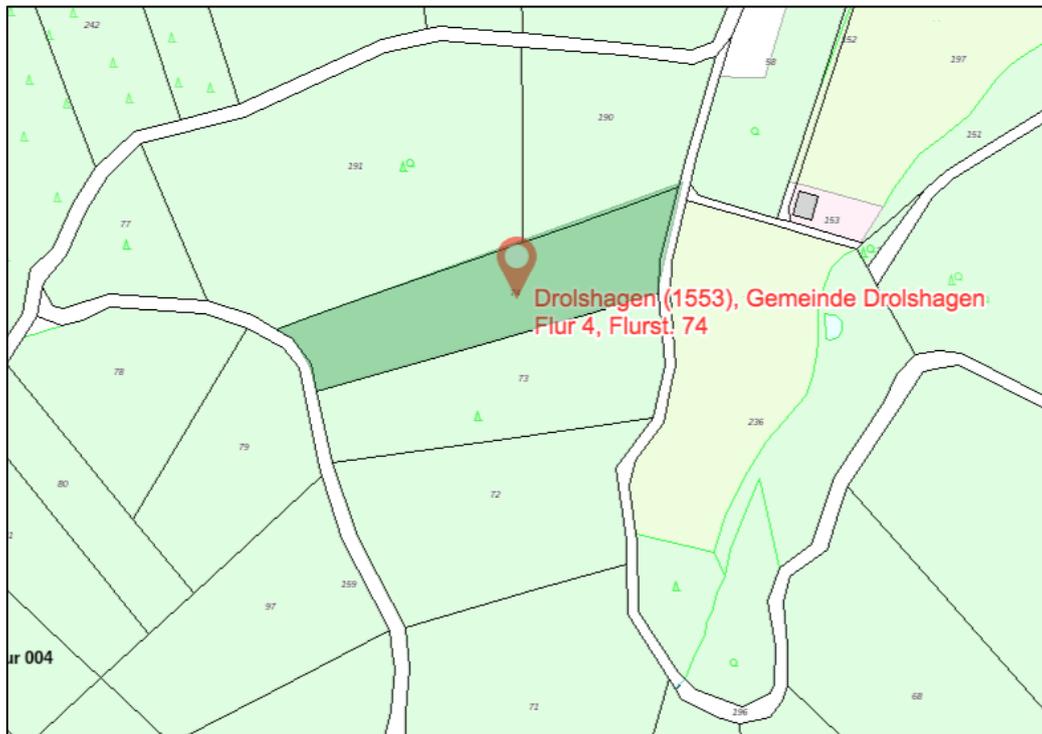
Lage der externen Kompensationsmaßnahme:

Gemarkung Bleche



Externe Kompensationsfläche Gemarkung Bleche, Flur 6, Flurstück 461

Gemarkung Drolshagen



Externe Kompensationsfläche Gemarkung Drolshagen, Flur 4, Flurstück 74

Auf beiden Flächen ist der ehemalige Fichtenbestand zum überwiegenden Teil erst kürzlich abgeräumt worden, sodass sich noch keine artenreiche Schlagflur gebildet hat.

Die frischen Kalamitätenflächen sind als Lebensraum für geschützte Tierarten als relativ geringwertig einzustufen.

Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen in Bezug auf Säugetiere (Fledermäuse, Wildkatzen, Haselmäuse) Vögel oder Amphibien, insbesondere mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG sind daher sicher auszuschließen.

Die Biotopeinstufung erfolgt als Nadelwald, da eine anthropogen nicht beeinflusste Naturverjüngung inmitten der überwiegenden Fichtenmonokultur erneut überwiegend Fichten aufkommen lassen würde.

Mit der Fertigstellung der externen Kompensationsmaßnahmen ist der Eingriff in Natur und Landschaft daher als ausgeglichen zu bezeichnen.

5.2 Verkehr

Die bestehenden Straßen „Zur Wahlert“ und „Blumenweg“ bis zur Anbindung an die B 54 bzw. B 55 sind Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Zustand beider Gemeindestraßen ist sehr unterschiedlich. Er reicht von gut ausgebaut bis ausbaubedürftig. Von der Straße „Zur Wahlert“ zweigt am Ausbauende die Planstraße A innere Erschließung des Neubauteils des Plangebietes ab. Die Planstraße A weist eine Länge von ca. 140 m auf und verfügt über eine Gesamtbreite der Verkehrsfläche von 5,50 m. Sie endet in einer Wendeanlage, die mit einem Wendekreisradius von 6,00 m ausgestattet ist und damit das Wenden für Fahrzeuge bis 10,00 m Länge (3-achsiges Müllfahrzeug) ermöglicht (RASt06, Bild 59, S.73). Vom Kopf des Wendehammers zweigt eine kurze, ca. 35,00 m lange Stickerschließung in gleicher Breite wie die übrige interne Erschließung, ab und ermöglicht damit die Erschließung von 4 Wohnhäusern auf der Flurstücksparzelle 544.

Es kann davon ausgegangen werden, dass der motorisierte Individualverkehr im Plangebiet, ähnlich wie in der gesamten Ortslage von Wegeringhausen, im Allgemeinen ruhig und mit angepasster Geschwindigkeit verlaufen wird, so dass auch die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer sich relativ ungestört im Straßenraum bewegen können. Insbesondere Kinder und Senioren sowie Spaziergänger können sich relativ angstfrei im öffentlichen Raum des Plangebietes bewegen.

Abschätzung des durch den VBB Nr.22 verursachten zusätzlichen Verkehrsaufkommens:

WA-Gebiet, Nettobauland ohne Bestandsgrundstücke:	15.532 m ²
Anzahl der Baugrundstücke:	15
Maximale Anzahl der Wohneinheiten:	30

Im Plangebiet sind ausschließlich Wohnungen geplant, so dass verkehrstechnisch keine sonstigen Nutzungen berücksichtigt werden müssen.

Die durchschnittliche Belegung der Haushalte in Drolshagen beträgt 2,3 Personen je Haushalt. Dies zugrunde gelegt, errechnet sich eine zukünftige Einwohnerzahl im Plangebiet von ca. 69 Personen. Geht man davon aus, dass jeder Haushalt 2 Pkw besitzt, dann ist von einem maximalen Pkw-Besatz von 60 Fahrzeugen auszugehen.

Für die Benutzung der Straße „Zur Wahlert“ und „Blumenweg“ als Erschließungsstraßen ist der entsprechend anzunehmende Ziel- und Quellverkehr zum Plangebiet entscheidend.

Das Quellverkehrsaufkommen ergibt sich im Wesentlichen aus der Anzahl der Haushalte, der durchschnittlichen Wohnungsbelegung und der Anzahl der Personen, die in den beiden morgendlichen Spitzenstunden (7.00 bis 9.00 Uhr) die Wohnung verlassen.

Im vorliegenden Fall des VBP Nr.22 kann davon ausgegangen werden, dass sich der Verkehr ganz überwiegend als Kfz-Verkehr darstellen wird, weil andere Verkehrsarten (ÖPNV, Fahrrad, etc.) nur eine marginale Rolle spielen dürften.

Pkw-Verkehr in der morgendlichen Spitzenstunde: $0,35 \times \text{Pkw-Bestand} = 21 \text{ Pkw}$

Die Spitzenstunde tritt täglich 2 x auf:

Der übrige Tageszeitraum wird mit der Spitzenstunde x 0,5 angesetzt.

Der Nachtzeitraum wird mit 20% der Spitzenstunde angesetzt.

Daraus ergibt sich die folgende Berechnung

$$(2 \times 21) + (10 \times 11) + (12 \times 4,2) = 202 \text{ Kfz/24h}$$

Dementsprechend muss, durch das Plangebiet verursacht, von einem durchschnittlichen Verkehrsaufkommen von ca. 202 Fahrzeugbewegungen pro Tag gerechnet werden.

5.3 Natur und Umwelt

Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen in Bezug auf Fledermäuse, Vögel und Amphibien, insbesondere mit den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG sind mit der Umsetzung noch aufzuzeigenden Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sicher auszuschließen. Weitere schützenswerte Tierarten werden nicht vermutet.

Somit kann davon ausgegangen werden, dass durch die Durchführung Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf schutzwürdige Arten zu erwarten sind.

Die Aufnahme der Stufe 2 der Artenschutzrechtlichen Prüfung ist damit nicht erforderlich.

Pflanzen der besonders geschützten und streng geschützten Arten wurden nicht erfasst.

Bedrohte Pflanzengesellschaften gemäß Roter Liste NRW kommen nicht vor. Ebenso wurden keine bedrohten Biotoptypen gemäß Roter Liste NRW erfasst.

Durch das Vorhaben ergeben sich kleinflächig Wechselwirkungen durch die Inanspruchnahme von Biotoptypen und Boden. Baubedingt kommt es z.B. durch den Bodenaushub und Verdichtung geringfügig zu Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Der Verlust von Grünland kann zur Beeinträchtigung von potentiellen Nahrungsstätten führen. Zur Wirkungsminderung oder -vermeidung hierfür werden jedoch Maßnahmen zur Stilllegung von Nutzfläche in Verbindung mit der Herrichtung eines Feldgehölzes und einer nahezu umlaufenden Feldhecke mit Nahrungsgehölzen vollzogen.

Der Geltungsbereich liegt außerhalb eines Landschaftsschutzgebietes des Kreises Olpe. Weitere Schutzgebiete nationaler und internationaler Festsetzungen sind in untersuchungsrelevanten Abständen nicht vorhanden.

Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergibt ein Defizit, welches (s.o.) durch geeignete Maßnahmen kompensiert wird.

Erhebliche nachhaltige Beeinträchtigungen der Schutzgüter „Mensch und Gesundheit, Klima / Luft, Boden, Wasser, Tiere / Pflanzen, Landschaft und Kultur- / Sachgüter sind jedoch nicht erkennbar.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Das Plangebiet ist vollflächig als Wohngebiet im Flächennutzungsplan dargestellt. Es unterlag bisher einer mehr oder weniger dauerhaft unterbrochenen landwirtschaftlichen Grünlandnutzung und stellte sich in den letzten Jahren überwiegend als Brachfläche bzw. als Mähweide dar. Der Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt so schonend wie möglich. Der Bereich, den das Plangebiet einnimmt, war auch bisher nicht störungsfreier Naturraum, weil hier auch bereits in der Vergangenheit Eingriffe in den Boden und die Vegetation vorgenommen worden sind.

Die Fläche wurde also bereits vor dem planerischen Eingriff nicht systematisch und durchgängig landwirtschaftlich genutzt. Rein theoretisch verringert sich durch den planerischen Eingriff die potenziell für eine landwirtschaftliche Nutzung geeignete Fläche jedoch um ca. 16.600 m². Es bleibt jedoch festzuhalten, dass diese Fläche seit Jahrzehnten für die Wohnbebauung vorgesehen war, so dass mit der Umsetzung einer Wohnungsbauplanung immer schon zu rechnen war.

Die bestehende Bebauung, die in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgrund eines schlüssigeren Konzeptes für die nordwestliche Ortserweiterung Wegeringhausens hineingenommen wurde, wird den Zuwachs an Bebauung in unmittelbarer Nähe spüren. Die neue Nachbarschaft wird sich aber als organische Weiterentwicklung des Siedlungsansatzes, den die bestehende Bebauung darstellt, erweisen. Die Art der Bebauung, die der Vorhabenträger beabsichtigt und der mithilfe des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erreicht werden soll, nimmt Rücksicht auf die dörfliche Struktur der Umgebung.

Beachtenswerte Auswirkungen auf benachbarte Wohngrundstücke sind nicht zu erwarten, denn weder Besonnung noch Belichtung oder Belüftung der angrenzenden Grundstücke sind durch das Vorhaben in erkennbarer Weise berührt. Auch der Verkehr, den die hinzutretenden Hauseinheiten verursachen, wird keine nennenswerten Störungen für die Nachbarbebauung mit sich bringen. Die zusätzliche Verkehrsbelastung bewegt sich in einer Größenordnung, die für dörfliche Siedlungsrandlagen nicht ungewöhnlich sind.

Alle sonstigen Auswirkungen der Planung –auch gegenüber der vorhandenen Nachbarbebauung innerhalb wie außerhalb des Plangebietes - bewegen sich im üblichen Rahmen dessen, was in Wohngebieten allgemein zu erwarten und zu tolerieren ist.

6.2 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan neu eröffneten Bebauungsmöglichkeiten, werden aufgrund ihrer geringen Dimension nicht dazu führen, dass öffentliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge der Stadt Drolshagen ihre bisherigen Kapazitäten überschreiten.

6.3 Verkehr

Nach Durchführung der Planung ist mit einer Zunahme von Pkw-Verkehr zu rechnen. Diese Zunahme bewegt sich aber in einem Rahmen, der für den Ort als durchaus verträglich bezeichnet werden kann.

Möglicherweise sind im Zuge der Neubautätigkeit Anpassungsmaßnahmen an der Straße „Zur Wahlert“ vorzunehmen. Falls hier Regelungen erforderlich sein werden, werden diese im begleitend abzuschließenden städtebaulichen Vertrag / Durchführungsvertrag verbindlich zwischen Vorhabenträger und der Stadt Drolshagen vereinbart.

Ein besonderer Vorteil für die Ortslage besteht darin, dass der Verkehr aus dem Plangebiet auf sehr direktem Wege auf die überörtlichen Straßenverbindungen B 54 und B 55 geleitet wird, so dass das übrige dörfliche Gemeindestraßennetz Wegeringhausens keinen zusätzlichen Ziel- und Quellverkehr aus dem Plangebiet erfährt.

6.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsträger werden durch Netzergänzungen den Anschluss des Vorhabens an die vorhandene Leitungsinfrastruktur sicherstellen. Dies gilt für alle Leitungsmedien.

Auch die Anbindung an das städtische Abwasserkanalleitungssystem wird im Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Drolshagen geregelt, so dass diese Aufwendungen nicht zu Lasten der Allgemeinheit gehen werden.

Auch die Aufwendungen für andere Einrichtungen der Ver- und Entsorgung sind ausschließlich die Angelegenheit der Vorhabenträgerin. Die Niederschlagswasserbeseitigung und die Abfallentsorgung muss die Vorhabenträgerseite mit den zuständigen Behörden bzw. den lizenzierten Unternehmen kostenneutral für die Stadt Drolshagen durchführen.

6.5 Natur, Landschaft, Umwelt

Mit der Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 22 „Vor der Wahlert“ werden Relief, Boden und Flora auf Teilflächen des untersuchten Gebietes dauerhaft verändert.

Unabhängig von der durch den Flächennutzungsplan vorgezeichneten Bestimmung des Plangebietes als Wohnbaufläche werden dort keine besonders schützenswerten Strukturen bzw. planungsrelevante Arten in erheblichem Maße betroffen.

Außerdem wurden speziell die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG im Plangebiet untersucht. Unter Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wird das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die betrachteten Schutzgüter der natürlichen Umwelt sowie auf die menschenbezogenen Wohlfahrtfunktionen und Nutzungsansprüche haben.

6.6 Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Vorbereitung der Maßnahmen und die Planung zur Anpassung des Baurechts an die örtlich vorhandenen Gegebenheiten trägt die Vorhabenträgerseite. Die Höhe der Kosten beschränkt sich auf die reinen Planungskosten (Vermessungstechnische Leistungen zur Herstellung der Kartengrundlage, Städtebauliche und Landschaftsplanerische Leistungen zur Schaffung des angepassten Baurechts) sowie sämtliche im Verfahren ggf. erforderlich werdende zusätzliche Gutachten, Expertisen oder fachgutachterliche Stellungnahmen.

Außerdem trägt der Vorhabenträger die Erschließungskosten. Er wird ferner mit der Stadt Drolshagen einen Erschließungsdurchführungsvertrag abschließen, in welchem die Kostentragungspflicht im Detail bindend festgelegt wird. Der Vorhabenträger bringt die erforderlichen Finanzmittel durch eigene Mittel, eigene Leistungen sowie durch eine ergänzende Bankfinanzierung auf und führt hierüber den Nachweis gegenüber der Stadt Drolshagen.

7. VERFAHREN

Die Stadt Drolshagen hat im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens folgende Beschlüsse gefasst und dabei die folgenden Aspekte geprüft und behandelt:

- Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Drolshagen hat in seiner Sitzung am die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Vor der Wahlert“ beschlossen.

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB

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 Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öff. Belange gemäß 4 Abs.1 BauGB

Die Stadt Drolshagen hat die Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

- Entwurfsbeschluss

Der Rat der Stadt Drolshagen hat in seiner Sitzung am den Vorentwurf sowie die Begründung dieses Bebauungsplans zum Entwurf und damit zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

- Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben gem. § 3 BauGB in der Zeit vom bis zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

- Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Drolshagen hat in seiner Sitzung am den Bebauungsplanentwurf als Satzung beschlossen. Dem Bebauungsplan ist die Planbegründung beigefügt.

- Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Die vorliegende Planzeichnung nebst den darauf aufgetragenen textlichen Festsetzungen war Gegenstand der Beschlussfassung des Rates der Stadt Drolshagen am (Satzungsbeschluss) und stimmt inhaltlich mit dem Willen dieser in vollem Umfang überein. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

- Inkrafttreten des Bebauungsplans

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 22 „Vor der Wahlert“ der Stadt Drolshagen ist gem. § 10 BauGB am ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan Nr. 22 „Vor der Wahlert“ ist damit am rechtsverbindlich geworden.

8. Rechtgrundlagen

- 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. 3786), 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 (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018, zuletzt geändert durch Artikel 3 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. 1362, 1436) geändert worden ist.