TEIL A: PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 Bau NVO)

WA **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Bau NVO)

II **Zahl der Vollgeschosse** (§ 20 BauNVO)

0,3 **GRZ – Grundflächenzahl** (§ 19 BauNVO)

FH max. 9,00 m **Firsthöhe max. 9,00 m** (§ 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

O **Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)**

E **nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 3 BauNVO)**

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Private Wegefläche zur Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b) und Abs. 6 Bau GB)

6 . Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Mit Geh.-Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs,1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Höhenlinie

Eingetragene Grunddienstbarkeit

III. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauONW)

Satteldach, max. 35 - 45° Dachneigung

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In dem WA-Gebiet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Die Oberkante Fertigfußboden-Erdgeschoss (OKFF) ist bis zu einer Höhe von 0,80 m über Straßenniveau zulässig. Es gilt die Höhe mittig vor jedem Baugrundstück.

Die Firsthöhe darf 9,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses (OKFF).

- Eine Überschreitung der festgelegten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer u.a.) bis max. 1,50 m ist zulässig.
- Nebenanlagen gem § 14 BauNVO sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.
- Garagen, Carports und Abstellräume müssen in einem Abstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
- Je Grundstück sind 2 Stellplätze nachzuweisen.

Folgende heimische laubtragende Arten sind für die Heckenpflanzung zu verwenden:
- Hainbuche
- Haselnuss
- Weißdorn
- Holunder
- Esche
- Holunder
- Schlehe

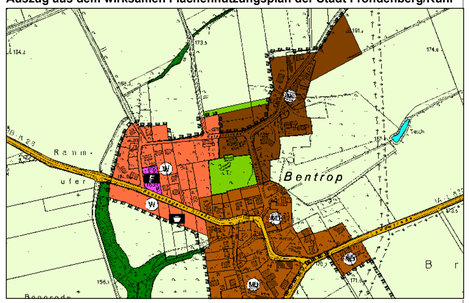
- hier: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

- Zulässig sind ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35 - 45°. Untergeordnete Bauteile (Erker, Vordächer und dergleichen) dürfen eine andere Dachneigung aufweisen.
  Bei Garagen und sonstigen Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.
- Für die Außenfassade sind weiße oder helle naturfarbene Putze sowie rote Klinker zulässig. Blockbohlenhäuser sind nicht zulässig.
  Als Bedachungsmaterial ist nur eine ziegelrote oder grau/schwarz Ziegel- bzw. Betonsteindachdeckung zulässig. Untergeordnete Bauteile können auch in anderen Materialien erfolgen. Unzulässig sind Dacheindeckungen in blau oder grün.

HINWEISE

- Schutz vor unterirdischen Leitungen : Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten.
  Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke (z. B. Einzäunungen, Mauern) sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an Leitungen nicht gefährdet sind.
- Bodendenkmäler : Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/ oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/ oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).
- Bodenschutz : Die Verwertung und der Einbau von Recyclingbaustoffen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist vom Bauherrn mindestens 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zu beantragen. Mit dem Einbau der Recyclingbaustoffe darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.
- Von Auffüllung betroffene Böden : Zur Abschätzung der Kosten für eine Abfuhr der Auffüllungen sind eventuell noch weitere Analysen für die Wiederverwertung/Entsorgung der Böden notwendig.
- Gewässerschutz: Das Baugebiet liegt in der Wasserschutzzone III des Wasserwerkes in Fröndenberg-Warmen. Für die Wasserschutzzone wurden Regelungen zum Gewässerschutz getroffen (Amtsblatt Regierungsbezirk Arnsberg v. 12.12.1987), die bei der Bebauung und der Nutzung berücksichtigt werden müssen. Im Besonderen steht die Nutzung von Oberflächen- und Grundwasser in der Schutzzone unter Auflagen und kann durch weitere Regelungen, die von der Unteren Wasserbehörde im Antragsverfahren festgesetzt werden, eingeschränkt werden, um mittelbare und unmittelbare Beeinflussungen vom Schutzgut abzuwenden.
- Schutz vor Schicht- und Stauwasser : Um Feuchtschäden an erdberührten Bauteilen durch Wasser im Baugrund zu vermeiden, müssen Bauwerke gegen diese Einwirkungen mit entsprechenden Abdichtungen (gegebenenfalls mit Drainage) geschützt werden.
- Energieverwendung : Alle Maßnahmen zur Energieeinsparung und rationellen Energieverwendung (z.B. Niedrigenergiebauweise, Nutzung von Sonnenenergie) werden ausdrücklich befürwortet.

Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg/Ruhr



STADT FRÖNDENBERG/RUHR
Der Bürgermeister Bahnhofstraße 2 58730 Fröndenberg/Ruhr

Bebauungsplan Nr. 110 der Stadt Fröndenberg/Ruhr für den Bereich "Bentrop - Gegenüber der Feuerwehr"

Gemarkung: Bentrop Flur: 4

Maßstab 1 : 500 . Ausfertigung

gez. Februar 2012 Me.

PLANUNTERLAGE

Die Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der PlanzVO
.

Stand der Katasterkarten: April 2008
(ohne örtliche Überprüfung)

Unna, den .....
Kreisvermessungsdirektorin

RECHTSGRUNDLAGE

§10 Abs.1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl., ; S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 22.07.2011 (BGBl. ; S. 1509) sowie nach § 86 Abs.1 BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), geändert durch Artikel 2 DL-RL-G vom 17.12.2009 (GV NRW S. 863) und § 7 GO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch TransparenzG vom 17.12.2009 (GV NRW S. 950) in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. ; S. 133) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes v. 22. April 1993 (BGBl. ; S. 466) und der PlanzVO vom 18.12.1990 geändert durch Art. 1 G vom 22.07.2011 (BGBl. ; S. 1509).

(Die angegebenen Gesetzesgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlussfassung durch die Ratsversammlung geltenden Fassung.)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB und die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Fröndenberg/Ruhr, den .....
Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss und die Durchführung der Öffentlichkeitsbeteiligung sind gem. § 2 (1) BauGB im Amtsblatt Nr. ..... der Stadt Fröndenberg/Ruhr vom ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Fröndenberg/Ruhr, den .....
Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... stattgefunden.

Fröndenberg/Ruhr, den .....
Bürgermeister

OFFENLEGUNG

Der Rat der Stadt Fröndenberg hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplanentwurf nebst Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Der Offenlegungsbeschuss gem. § 3 Abs.2 BauGB ist am ..... im Amtsblatt Nr..... der Stadt Fröndenberg bekannt gemacht worden.

Dieser Bebauungsplanentwurf nebst Begründung hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... öffentlich ausgelegen.

Fröndenberg/Ruhr, den .....
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat gemäß § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Fröndenberg/Ruhr, den .....
Bürgermeister Schriftführer

BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss des Bebauungsplanes, sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme wurden gemäß § 10 (3) BauGB am ..... öffentlich bekannt gemacht. Die Satzung ist mit Datum vom ..... in Kraft getreten.

Fröndenberg/Ruhr, den .....
Bürgermeister

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

STADT FRÖNDENBERG/RUHR

Fröndenberg/Ruhr , ...

FB 3 Planen + Bauen

Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt.

Fröndenberg/Ruhr, ...