

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 11 BauNVO**
- Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO**
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beraterberufsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21 BauNVO**
- Höhe baulicher Anlagen**
Die Firsthöhe der baulichen Anlagen wird in den Wohngebieten WA1 und WA2 auf eine Höhe von maximal 10,0 m begrenzt. Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante der vorhandenen oder geplanten Straßen mittig vor dem Grundstück bis zum obersten Dachabschluss.
Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird in den Wohngebieten WA1 und WA2 auf eine Höhe von maximal 6,5 m begrenzt. Die Traufhöhe wird gemessen von der Oberkante der vorhandenen oder geplanten Straßen mittig vor dem Grundstück bis zur Oberkante Dachhaut in Flucht der Außenseite des traufseitigen Mauerwerks. Bei geplanten Straßen ist die Höhe der Straße zu ermitteln durch Interpolation zwischen den beiden nächstgelegenen im Bebauungsplan durch Plan-eintrag gekennzeichneten Höhenbezugspunkten.
- Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO**
Untergeordnete Gebäudeteile wie Erker, Wintergärten oder Balkone dürfen die Baugrenzen bis zu 1,5 m Tiefe überschreiten.
- Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Die Zahl der Wohnungen innerhalb eines Wohngebietes wird im allgemeinen Wohngebiet auf maximal zwei Wohnungen begrenzt.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Wasserdurchlässig befestigte Flächen**
Private Stellplatzflächen und Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Porenschicht oder sonstiges wasserdurchlässiges Pflaster, Betonrasensteine, Pflasterung mit Rasenfließen, wassergebundene Decke, Schotterrassen) auszuführen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Straßenverkehrsfläche**
Innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind mind. 16 Bäume zu pflanzen. Zu pflanzen sind einheimische, standortgerechte Laubbäume. Der Stamm, gemessen in 1 m Höhe, muss im Pflanzzustand einen Mindestumfang von 18 cm haben. Die Größe der unversiegelten Baumscheibe darf 4 m² nicht unterschreiten. Für alle Pflanzungen gilt in gleicher Weise: Die Pflanzungen sind dauerhaft anzulegen und nach den Vorschriften der DIN-Normen 18916 und 18917 auf Dauer fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Hinweise

- Schutz vor unterirdischen Leitungen:**
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsleiter 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 Ausgrabungen Leitungen nicht gefährdet sind.
- Bodendenkmäler:**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturl- 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 Westfälischem 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).
- Alltlasten**
Werden im Zuge von Aushubarbeiten für Bau-maßnahmen Bodenverunreinigungen, geruchliche Auffälligkeiten oder Auffüllungsmaterialien (Bauschutt, Aschen, Schlacken, Abfallreste etc.) festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Fachbereich Natur und Umwelt des Kreises Unna, Aufgabenbereich Bodenschutz/Altlasten zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
- Bodenschutz / Wasserwirtschaft:**
Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III. In der Wasserschutzzone III sind nur einige, wenige Recyclingbaustoffe oder externe Bodenmaterialien eingeschränkt, d.h. unter Berücksichtigung verschiedener Voraussetzungen für den Einsatz im Straßen- und Erdbau zugelassen. Prinzipiell ist für die Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffe und Bodenmaterialien) im Straßen- und Erdbau (z.B. Geländemodellierungen, Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Verfüllungen) gemäß § 8 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn 4 Wochen vor Einbaubeginn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.

Planzeichenerläuterung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO), siehe textl. Festsetzung Nr. 1**
WA allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21a BauNVO), siehe textl. Festsetzung Nr. 2**
0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 6,50m zulässige Traufhöhe als Höchstmaß
FH 10,00m zulässige Firsthöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
ED Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“
Zweckbestimmung „Parkplatz“
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“
Zweckbestimmung „Parkplatz“
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
Öffentliche Grünfläche (Straßenbegleitgrün)
- Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Anpflanzen von Einzelbäumen
- Örtliche Bauvorschriften**
SD / PD nur Sattel- und Pultdächer zulässig
- sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Änderung des Bebauungsplanes
Geplante Straßenhöhe in N.N. Bezugspunkt für Gebäudehöhen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§1 Abs.4, §16 Abs. BauNVO)
vorhandene Grundstücksgrenzen
geplante Grundstücksgrenzen
maßliche Angabe von Abständen von Baugrenzen, Straßenbegrenzungslinien und Planbegrenzungsgrenzen in Meter

Rechtsgrundlage

§ 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie gemäß § 86 Abs. 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2009 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 22.12.2011 (GV NRW S. 729), und § 7 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert am 17.12.2009 (GV NRW S. 950) und in Verbindung mit den Vorschriften der Bauunterschiedsverordnung (BauUV) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.).

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

Der Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB ist am 06.06.2012 im Amtsblatt Nr. 08/12 der Stadt Fröndenberg/Ruhr bekannt gemacht worden.

Dieser Bebauungsplanentwurf nebst Begründung hat in der Zeit vom 18.06.2012 bis einschließlich 20.07.2012 öffentlich ausgelegen.

Fröndenberg/Ruhr, den 04.12.2012

gez. F.-W. Rebbe

Bürgermeister F.-W. Rebbe

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt hat diesen Änderungsentwurf am 05.09.2012 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Fröndenberg/Ruhr, den 04.12.2012

gez. F.-W. Rebbe gez. O.Strathoff

Bürgermeister F.-W. Rebbe Schriftführer O.Strathoff

Planunterlage

Die Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der PlanZV vom 18.12.1990.

Stand der Katasterkarten: (ohne örtliche Überprüfung)

Fröndenberg/Ruhr, den 04.12.2012

gez. C.Böhmer

öffentl. bestellter Vermessungsingenieur
Christian Böhmer
Am Hahnenbusch 4, 58706 Menden

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 31.05.2012 gemäß § 13a BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern.

Fröndenberg/Ruhr, den 04.12.2012

gez. F.-W. Rebbe

Bürgermeister F.-W. Rebbe

Offenlegung

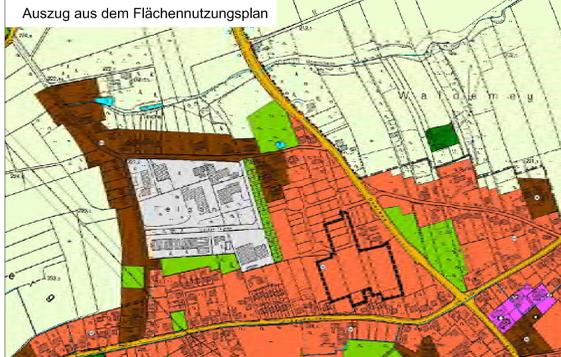
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 31.05.2012 beschlossen, diesen Änderungsentwurf nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Fröndenberg/Ruhr, den

gez. F.-W. Rebbe

Bürgermeister F.-W. Rebbe

ARCHITEKTURBÜRO DIPL.-ING. M. DETERDING AKNW
WESTRING 10 59423 UNNA TEL.: 02303-968680 FAX 02303-9686819
ARCHITEKT-DETERDING@T-ONLINE.DE WWW.ARCHITEKT-DETERDING.DE



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

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 der Stadt Fröndenberg/ Ruhr für den Bereich "In den Telgen - Ost" gemäß §13a BauGB

Gemarkung : Fröndenberg Flur : 2
Maßstab : 1:500 . Ausfertigung
September 2012 gez. RM

