



TEIL A: PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

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

VA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,4 GRZ – Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

FD: Teufhöhe (§ 16 BauNVO)

TH max. 7,00 m (§ 16 BauNVO)

SD/WD/ZD: Firsthöhe (§ 18 BauNVO)

FH max. 8,50 m (§ 18 BauNVO)

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

O Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

ED nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

H nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

B Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Verkehrsbenutzter Bereich

Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

Sichtfeld (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Flächen für die Abwasserbeseitigung

Öffentliche Grünfläche

Private Grünfläche

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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für das Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Teufhöhe von Gebäuden mit Flachdach darf max. 7,00 m über OKFF EG (Oberkante Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses) betragen.

Die Firsthöhe von Gebäuden mit Sattel-, Walmdach und Zeltedach max. 8,50 m über OKFF EG (§ 18 BauNVO).

Die OKFF EG wird auf max. 0,25 m über der Höhe des Straßenniveaus, gemäß der Ausplanung, an der Grundstückmitte festgesetzt.

Sichtfelder sind von jeglicher Bepflanzung und Sichtbehinderung oberhalb von 0,80 m Höhe frei zu halten.

Zweckbestimmung Elektrizität

Regenrückhaltebecken Abwasser Hier: Niederschlagswasser

Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

Geplanter Biototyp: Extensiv genutztes Grünland

Anpflanzung von Bäumen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Lärmschutzwand

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche

LPB I Lärmpegelbereich I

LPB II Lärmpegelbereich II

LPB III Lärmpegelbereich III

Als Lärmschutzvorkehrung gemäß § 9(1) Nr. 24 BauGB zum Schutz des Wohnens sind zur Ardeyer Straße an den bezeichneten Stellen besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Die einzelnen Maßnahmen sind im Gutachten des Ing.-Büros für technische Akustik und Bauphysik (ITAB), Dortmund vom 22.11.2012 vorgeschrieben.

Innenhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ist für die Außenbereiche von Aufenthaltsräumen in den Obergeschossen baulicher Schallschutz gem. DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) vorzusehen. Für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenwänden gegenüber Außenluft werden verschiedene Lärmpegel zugrunde gelegt, denen die jeweils vorhandenen oder zu erwartenden maßgeblichen Außenlärmpegel zuzuordnen sind. Die Tabelle legt die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenwänden unterschieden nach Lärmpegelbereichen fest.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ wird im Fachbereich 3/Planen, Bauen, Tiefbau der Stadt Fröndenberg/Ruhr, Ruhrstr. 9, 58730 Fröndenberg/Ruhr, während der Dienststunden zur Einsicht bereitgehalten.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung: Gehrecht

Zweckbestimmung: Fahrrecht

Zweckbestimmung: Leitungsrecht

Zu Gunsten der Stadt Fröndenberg/Ruhr zum Betrieb, zur Unterhaltung und zur Erneuerung einer Abwasseranlage

zulässige Dachform

SD/WD/ZD Satteldach / Walmdach / Zeltedach

FD Flachdach

Außenhaut / Fassadengestaltung

II. Darstellungen ohne Normcharakter

16 Vorhandene Gebäude mit Hausnummer

Geplante Straßenbeleuchtung

Geplante Grundstücksteilung

Böschung

296 Vorhandene Flurstücke mit Flurstücknummer

Höhenlinie mit NN-Höhe

Zufahrt zum Regenrückhaltebecken

Geplante Straßenumaufteilung

Geplanter offener Graben

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



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

Bebauungsplan Nr. 115 für den Bereich: "Auf dem Haferkamp"

Gemarkung: Langschede Flur: 2

Maßstab 1 : 500 . Ausfertigung

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 Ausgrabungen Leitungen nicht gefährdet sind. Entlang des neuen Baugebietes unter der Ardeyer Straße befindet sich ein Erdkabel. Um Beschädigungen zu vermeiden wird diese Information dem Erschließler mitgeteilt.

Bodendenkmäler: Bei Bodendenkmälern (kultur- und naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelunde 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 Rheinland-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 / 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 (Recyclingbaustoffen und Bodenmaterialien) im Straßen- und Erdbau (z. B. Geländemodellierungen, Errichtung von Trag- und Gründungsstrukturen, 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.

Schutz des Grundwassers für die Trinkwassergewinnung: Der Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III a des Wasserschutzgebietes "DEW". Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 5. Februar 1998 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten.

Kampfmittelrückstände: Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Hinweise auf mögliche vorhandene Kampfmittel vor. Gleichwohl können Kampfmittel nicht garantiert ausgeschlossen werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. In diesem Fall ist die Stadt Fröndenberg / Ruhr, Fachbereich 2 / Ordnungsverwaltung sowie der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Arnsberg unverzüglich zu verständigen.

Bergbauliche Einwirkungen: Der Planbereich liegt über dem auf Steinkohle verliehenen, mittlerweile erloschenen Bergwerksfeld „Steinkohlenbergwerk Schüchtermann und Kremer“. Des Weiteren liegt das Plangebiet über dem auf Kohlenwasserstoffen verliehenen Erlaubnisfeld „Ruhr“. Eigentümerin ist die Wintershall Holding GmbH Erdwerke, deren Beteiligung keine Einschränkungen für eine Bepflanzung ergeben hat.

Kriminalprävention und Sicherheit: Die Kreispolizeibehörde Unna, Kommissariat Vorbeugung, am Bahnhof 12, 59174 Kamen, Tel. 02307/9214510, informiert alle interessierten Bürger, Architekten und sonstige am Bau Beteiligten in einem persönlichen Beratungsgespräch vor Ort oder in der polizeilichen Beratungsstelle Kamen umfassend über kriminalpräventive Maßnahmen und geprüfte und zertifizierte einbruchhemmende Bauelemente sowie weitere sicherungstechnische Produkte. Weitere Informationen sind im Internet unter <http://www.polizei-beratung.de> oder <http://www.polizei-nw.de/unna> erhältlich. Die polizeilichen Beratungen sind wettbewerbsneutral und kostenlos.

PLANUNTERLAGE

Die Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der PlanZVO.

Stand der Katasterkarten: ...01.07.2012... (ohne örtliche Überprüfung)

Unna, den 17.12.2014, gez. Börger, E. Börger Kreisvermessungsdirektor

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)

Baumzuchtverordnung (BauZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. März 2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2013 (GV. NRW. S. 676)

Unna, den 17.12.2014, gez. Börger, E. Börger Kreisvermessungsdirektor

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 09.02.2012 beschlossen diesen Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB (bzw. gemäß § 21. V. m. § 13a BauGB) oder gemäß § 21. V. m. § 13 BauGB aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.11.2012 im Amtsblatt Nr.12/12 der Stadt Fröndenberg/Ruhr bekannt gemacht.

Fröndenberg/Ruhr, den 21.10.2014, gez. Rebbe, F.-W. Rebbe Bürgermeister

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 04.10.2012 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 15.11.2012 im Amtsblatt Nr. 12/12 der Stadt Fröndenberg/Ruhr bekannt gemacht.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat vom 26.11.2012 bis einschließlich 03.12.2012, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausliegen.

Fröndenberg/Ruhr, den 21.10.2014, gez. Rebbe, F.-W. Rebbe Bürgermeister

OFFENLEGUNG

Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat am 11.12.2013, den im Amtsblatt Nr. 12/12, vom 18.11.2012 bekannt gemachten Aufstellungsbeschluss aufgehoben, den neuen Aufstellungsbeschluss gefasst und die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanentwurfes mit Begründung einschließlich Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 22.05.2014, im Amtsblatt Nr. 05/14, der Stadt Fröndenberg/Ruhr bekannt gemacht.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung einschließlich Umweltbericht sowie die zur Verfügung stehenden umweltbezogenen Informationen haben vom 02.06.2014 bis einschließlich 04.07.2014, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.

Fröndenberg/Ruhr, den 21.10.2014, gez. Rebbe, F.-W. Rebbe Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat am 25.09.2014, gemäß § 10 Abs. 1 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen und die Begründung beiliegend.

Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat vom 26.11.2012 bis einschließlich 03.12.2012, gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausliegen.

Fröndenberg/Ruhr, den 21.10.2014, gez. Rebbe, F.-W. Rebbe Bürgermeister

gez. Strathoff, O. Strathoff Schriftführer

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsentwurf zu diesem Bebauungsplan sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme wurden gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 18.12.2014, im Amtsblatt 15/2014 bekannt gemacht. Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Fröndenberg/Ruhr, den 19.12.2014, gez. Rebbe, F.-W. Rebbe Bürgermeister

Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt.

Fröndenberg/Ruhr, den 21.10.2014, gez. Kramme, M. Kramme Fachbereichsleiter FB 3

II. Darstellung ohne Normcharakter

Regelquerschnitt A-A



Regelquerschnitt B-B



Maßstab 1 : 100

Änderungen in rot wurden mit Ratsbeschluss vom 25.09.2014 genehmigt.