

STADT FRÖNDENBERG

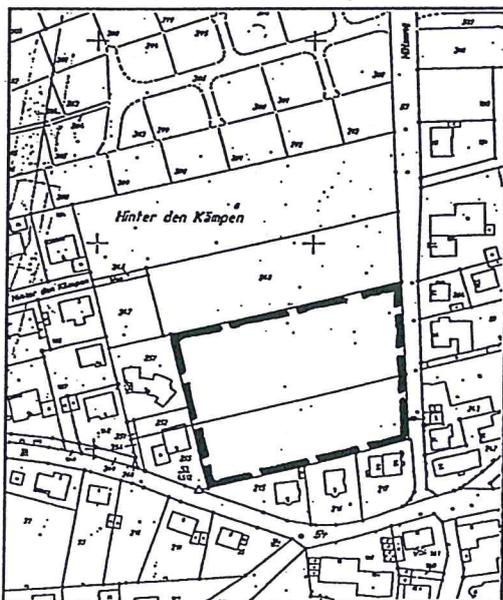
Bebauungsplan Nr.100
Fröndenberg-Frömern für den Bereich

„AUF DEM SPITT“

Begründung zum Bebauungsplan
Ausgleichsbilanzierung

Gemarkung : Frömern
Flur : 5
Maßstab : 1 : 500

Übersichtsplan



Die Übereinstimmung mit dem
Original wird beglaubigt :

Fröndenberg, den

Begründung zum Bebauungsplan Nr.100 Fröndenberg-Frörmern für den Bereich „Auf dem Spitt“

1.0 Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Auf Grund des § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I.S. 2141) sowie nach § 86 Abs. 1 BauONW in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GVC NW S. 218, berichtigt S. 982) und § 7 GO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGB Bl. IS. 132) und der PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl I 1991 S. 58) wird nach Beschlußfassung der Ratsversammlung der Stadt Fröndenberg vom die Satzung über den B-Plan Nr.: 100 für den Bereich „Auf dem Spitt“ , bestehend aus der Planzeichenverordnung -Teil A- und dem Text -Teil B- erlassen.

1.2 Allgemeine Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes Nr. 100

Das Ziel des Bebauungsplanes „Auf dem Spitt“ ist die Schaffung von Wohnbauflächen und damit verbunden die Schließung der Baulücken „Hinter den Kämpen“ und „Auf dem Spitt“. Im einzelnen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für :

- die Schaffung einer überwiegend gartenbezogenen Wohnform mit geprägter, familiengerechter Siedlungsstruktur
- die Anlage einer verkehrsberuhigten Erschließung

1.3 Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist so abzugrenzen, daß seine Ziele und Zwecke erreicht werden. Das Plangebiet wird begrenzt :

- Im Norden durch die landwirtschaftlichen Flächen auf den Grundstücken der Gemarkung Frörmern, Flur 5, Flurstück 248,
- Im Süden und Westen durch die vorhandene Bebauung „Auf dem Spitt“,
- Im Osten durch den Mühlenweg

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in der Gemarkung Frörmern umfaßt die Flurstücke 256 und 258 in der Flur 5 mit einer Gesamtgröße von 7.881 qm. Die Fläche befindet sich in privatem Besitz.

1.4 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Frörmern. Es schließt eine Teillücke in der Bebauung entlang der Straße „Mühlenweg“

1.5 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Fröndenberg stellt den Planbereich als landwirtschaftliche Fläche dar. Parallel zur B-Planaufstellung befindet sich die 31.FNP-Änderung im Verfahren. Diese Änderung weist die o.g. Fläche als Wohnbaufläche aus.

2.0 Rahmenbedingungen für den Bebauungsplan

2.1 Bisherige Nutzung

Die zur Überbauung anstehende Fläche wird zur Zeit im Sinne der Wertliste für Biotop- und Nutzungstypen unter der Nr. 28 als intensiv genutztes Grünland bewertet.

2.2 Bodenbeschaffenheit - Geländeverhältnisse - Altlasten

Nach Erfahrung auf den benachbarten, bebauten Grundstücken kann man davon ausgehen, daß der anstehende Boden eine ausreichende Tragfähigkeit besitzt. Während der Sondierarbeiten im Juli 1999 wurde bei Sondiertiefen von bis zu 3,60 m kein Grundwasser angetroffen. In Abhängigkeit von der Jahreszeit und den vorangegangenen Niederschlägen muß bezogen auf das zur Zeit relativ niedrige Grundwasserstandsniveau stellenweise allerdings mit einem Grundwasseranstieg von ca. 2,0 m gerechnet werden. Angesichts der gemessenen geringen Bodendurchlässigkeit ist eine effektive Versickerung des Regenwassers nicht möglich (siehe Hydrologisches Gutachten vom 14.Juli 1999 - aufgestellt vom Grundbauinstitut in Dortmund).

3.0 Festsetzungen

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baufläche wird als allgemeines Wohngebiet mit einer lockeren Bebauung aus eingeschossigen, freistehenden Baukörpern mit Satteldächern und einer Dachneigung zwischen 38 Grad und 45 Grad festgesetzt.

Garagen und Carports können mit einer Dachneigung von 0 Grad (Flachdach) bis 45 Grad (Satteldach) errichtet werden.

In Anlehnung an die umliegende Bebauung wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird einerseits eine lockere Bebauung erzielt und andererseits eine übermäßige Versiegelung vermieden. Grundlage ist der § 19 BauNVO.

Im Plangebiet sind nur Einzelhäuser in eingeschossiger, offener Bauweise innerhalb der Baufenster zulässig. Für Garagen und Carports sind gesonderte Flächen auf den privaten Grundstücken ausgewiesen. Grundlage ist der § 14 BauNVO.

Im Bebauungsplan sind die örtlich genommen OKG-NN-Höhen eingetragen. Die fertige Höhe der Erdgeschoßfußböden ü. NN sind in den einzelnen Baufenstern eingetragen. Grundlage ist der § 18 BauNVO.

In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Firsthöhe der einzelnen Gebäude mit einer Höhe von max. 8,00 m über OKFF des Erdgeschosses festgelegt. Drempeel im Dachgeschoß sind mit einer Höhe von 80 cm über OKFF DG zulässig.

Pro Wohnhaus sind max. 2 Wohneinheiten zugelassen, um eine zu starke Verdichtung des Wohngebietes zu vermeiden. Doppelhäuser sind unzulässig.

Die Überschreitung der zeichnerisch festgelegten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Erker u.a.) um bis zu 1,50 m ist zulässig.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zulässig. Die Vorschriften der Bauordnung bleiben jedoch unberührt.

4.0 Umweltbelange

4.1 Versiegelte Flächen

Mit der Umsetzung des Planentwurfes erfolgt eine Umwandlung von intensiv genutztem Grünlandfläche in Wohnbaufläche. Die Versiegelung der Flächen wird durch eine Minimierung der öffentlichen Verkehrsflächen, sowie eine auf das notwendigste Maß beschränkte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen möglichst gering gehalten.

Nach § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes gilt die Umsetzung des Planentwurfes als Eingriff in die Natur und die Landschaft. Die geplanten Eingriffe sind ausgleichspflichtig.

Über die Eingriffe und die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde eine Flächenbilanz erstellt (siehe gesondertes Beiblatt).

Ein Teilausgleich wird durch die Steigerung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes innerhalb des Plangebietes erreicht.

In Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna erfolgt der Ausgleich der nicht ausgeglichenen Eingriffsfläche durch die Aufforstung einer 7.422 qm großen forstwirtschaftlichen Fläche in der Gemarkung Bausenhagen, Flur 1, Flurstück(e) 174/28 auf der Grundlage folgender Berechnung :

Biotopwertdifferenz 2.969
eine landwirtschaftliche Fläche (0,3) wird aufgeforstet (0,7)
 $2.969 : 0,4 = 7.422$
Aufforstungsfläche ca. 7.422 qm

Insgesamt ist der Eingriff in die Natur und Landschaft somit ausgeglichen.

Die Durchführung und Sicherung der Maßnahme werden bis zum Satzungsbeschluß in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag festgelegt.

4.2 Vorkehrungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen

In dem B-Plan Nr. 100 werden zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes nachfolgende Vorkehrungen getroffen :

- die Festsetzung einer eingeschossigen Bebauung
- die Ausweisung der Bauflächen nur für Einzelhäuser
- die Minimierung der Erschließungsflächen in Fläche und Ausweisung als verkehrsberuhigte Flächen.

4.3 Gestalterische Festsetzungen

Auf jedem ausgewiesenen Baugrundstück sind je angefangene 250 qm Baugrundstücksfläche (unter Berücksichtigung des Nachbarschaftsrechtes) ein standortgerechter, heimischer Laubbaum wie z.B. Bergahorn, Feldahorn, Esche, Lärche, oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Abgrenzungen zu Nachbargrundstücken sind mit Hecken oder Gebüsch ausschließlich aus heimischen Gehölzen herzustellen. Dies dient dem ökologischen Ausgleich der Gesamtmaßnahme und ist in die dem Bebauungsplan Nr. 100 gehörende Eingriffs- und Kompensationsbilanz eingeflossen.

Zwingend vorgeschrieben ist die Pflanzung eines Berg- oder Feldahorns auf den im B-Plan Nr. 100 kenntlich gemachten Grundstücksbereichen im Straßenverlauf.

4.4 Vorbeugender Immissionsschutz

Außerhalb des Planbereiches befindet sich an der Ostseite des Mühlenweges ein gewerblicher Betrieb, dessen Immissionen in dem beigefügten Gutachten untersucht wurden. Da nicht zu gewährleisten ist, daß die Nutzung der Räume bei Einfamilienwohnhäusern geändert wird, ist auf Fenster an der Ostseite des vordersten Wohnhauses (Nr. 12) zu verzichten.

5.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 100 auf öffentliche Belange

5.1 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße „Mühlenweg“, gegenüber der südwestlichen Grundstücksecke des Hauses Nr. 25.

Die Verkehrsfläche wird in besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigte Zone mit Verbundsteinpflaster und mittiger Rinne ausgebildet und bietet ausreichend Spielmöglichkeiten für Kinder. Der Querschnitt durch die Straßenfläche ist als Systemschnitt in der Anlage beigefügt.

Die drei Stellplätze im öffentlichen Straßenraum stehen für Besucher zur Verfügung.

An der östlichen Grenze des Baugebietes wird ein 1,50 m breiter Streifen für die Anlage eines Fußweges ausgewiesen.

5.2 Versorgung

Die Strom- und Gasversorgung erfolgt ausschließlich durch die Stadtwerke der Stadt Fröndenberg; die Wasserversorgung erfolgt durch die Gelsenwasser AG.

Die Telekom Dortmund und das Fernmeldeamt Hagen werden in die erforderlichen Erschließungsplanungen frühzeitig eingebunden.

5.3 Entsorgung

Die Schmutz- und Regenwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt über einen bedarfsgerechten Kanal in der Straße des Plangebietes mit Anschluß an den bestehenden städtischen Mischwasserkanal im Mühlenweg. Eine Niederschlagswasserverrieselung auf dem Grundstück ist laut hydrogeologischer Untersuchung nicht möglich.

Auf dem Baugrundstück liegende Fußwege, Hofflächen, Freiflächen, Stellplätze und Drainagen dürfen nicht an das Kanalnetz angeschlossen werden, sondern müssen auf dem verbleibenden Grundstück ohne Beeinträchtigung der Nachbarschaftsrechte entwässert werden (z.B. in angrenzende Pflanzbeete)

Träger der Abfallbeseitigung ist die Stadt Fröndenberg. Die Verkehrsflächen sind so angelegt, daß Standorte für Müllgefäße ohne Schwierigkeiten erreicht werden können.

Auf den Baulandflächen 7 - 8 - 9 - 10 - 11 und 12 liegt im südlichen Bereich ein vorhandener Abwasserkanal der durch eine Baulasteintragung geschützt ist. Der Kanal darf nicht überbaut werden.

5.4 Öffentliche Verkehrsmittel

Der nächste Haltepunkt eines öffentlichen Verkehrsmittels befindet sich in der Straße „Auf dem Spitt“, ca. 2 Gehminuten entfernt. Somit ist eine gute Anbindung des geplanten Wohngebietes gegeben.

5.5 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planbereich des Bebauungsplanes Nr.: 100 sind -soweit bekannt- denkmalpflegerische Belange nicht betroffen. Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht wird jedoch ein Hinweis zur Unterrichtung möglicherweise Betroffener in den B-Plan aufgenommen.

6.0 Auswirkungen des Bebauungsplanes auf private Belange

Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes werden Flächen, die sich in privatem Eigentum befinden und bisher nicht bebaubar waren, planungsrechtlich bebaubar und erfahren hierdurch eine Werterhöhung. Dieses bedeutet eine Förderung privater Belange.

Mit den Festsetzungen von öffentlichen Straßen und durch die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen werden diese hinsichtlich ihrer privaten Verwertbarkeit eingeschränkt. Hierin ist ein Nachteil für den Grundstückseigentümer zu sehen. Angesichts der erfahrenen Vorteile werden die Nachteile ausgeglichen und sind zumutbar.

Fröndenberg, 14.03.2000

Stadt Fröndenberg
Der Bürgermeister
I.A.:


Geiseler

Ausgleichsbilanzierung
Bebauungsplan Nr.100
Fröndenberg-Frömern für den Bereich
„Auf dem Spitt“

Bewertung von Flächen nach der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung des Kreises Unna :

LfdNr	Nr	Nutzungsart	Fläche qm	Grwertf	Nutzungswert
-------	----	-------------	-----------	---------	--------------

A) IST-Zustand der Eingriffsfläche

1	28	Intensiv genutztes Grün-/Weideland	7.881,00	0,5	3.940,50 =====
---	----	------------------------------------	----------	-----	--------------------------

B) SOLL-Zustand der Eingriffsfläche

1	01	Versiegelte Fläche - Wohnhaus	2.174,40	0,0	0.000,00
2	01	Versiegelte Fläche - Garagen	0.216,00	0,0	0.000,00
3	01	Versiegelte Fläche - Verkehrsfläche	0.633,00	0,0	0.000,00
4	22	Hausgärten - Neuanlage bestehend aus 10 Stück Laubbäumen als Straßenbegleitgrün, zuzüglich Grenzhecken aus heimischen Hölzern	4.857,60	0,2	0.971,52
					0.971,52 =====

C) Gegenüberstellung IST-SOLL-Zustand der Eingriffsfläche

Biotopwertdifferenz		Ist	3.940,50
		Ausgleich -	0.000,00
		Soll	0.971,52
		Ausgleich +	0.000,00
		Biotopwertdifferenz	-2.968,98 =====

Flächenbilanz zum Vorhaben- und Erschließungsplan Fröndenberg-Frömern für den Bereich „Auf dem Spitt“

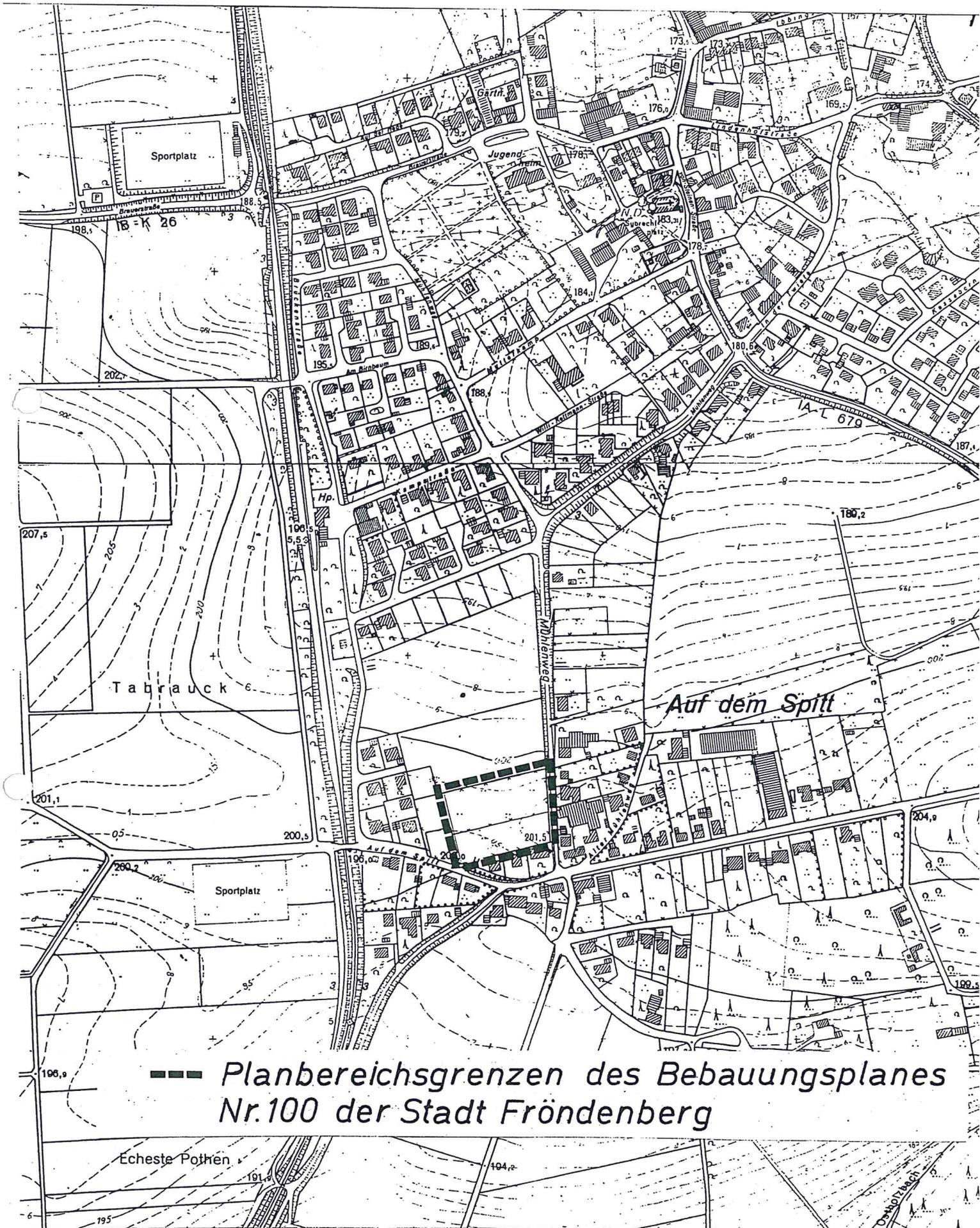
Grundlagen der Berechnung : Bebaubaren Flächen 0,3 GRZ eingeschossig

Art der Fläche	Fläche	GRZ	Beb.Fläche	Garage	Versiegelt	Unversiegelt
Baugrundstück 01	671,00	0,3	201,30	18,00	219,30	451,70
Baugrundstück 02	548,00	0,3	164,40	18,00	182,40	365,60
Baugrundstück 03	559,00	0,3	167,70	18,00	185,70	373,30
Baugrundstück 04	598,00	0,3	179,40	18,00	197,40	400,60
Baugrundstück 05	598,00	0,3	179,40	18,00	197,40	400,60
Baugrundstück 06	604,00	0,3	181,20	18,00	199,20	404,80
Baugrundstück 07	726,00	0,3	217,80	18,00	235,80	490,20
Baugrundstück 08	588,00	0,3	176,40	18,00	194,40	393,60
Baugrundstück 09	588,00	0,3	176,40	18,00	194,40	393,60
Baugrundstück 10	588,00	0,3	176,40	18,00	194,40	393,60
Baugrundstück 11	588,00	0,3	176,40	18,00	194,40	393,60
Baugrundstück 12	592,00	0,3	177,60	18,00	195,60	396,40
Bauflächen	7.248,00		2.174,40	216,00	2.390,40	4.857,60
Anteil in %	100 %		30,0 %	2,98 %	32,98 %	67,02 %
					Anteil Hausgärten	4.017,60
					Anteil Hecken	840,00
Öffentliche Erschließung einschließlich öffentl. Stpl.	633,00				633,00	
Summen	7.881,00		2.174,40	216,00	3.023,40	4.857,60
Gesamtanteil %	100 %		27,59 %	2,74 %	38,36 %	61,60 %

Stadt Fröndenberg

MA

Übersichtsplan



--- Planbereichsgrenzen des Bebauungsplanes Nr.100 der Stadt Fröndenberg