



- HINWEISE**
 - Schutz von 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 Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturr- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmal, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzeldele 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; 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 / 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.
 - 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 Bebauung 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-nrw.de/unna> erhältlich. Die polizeilichen Beratungen sind wettbewerbsneutral und kostenlos.

PLANUNTERLAGE Die Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der PlanZO. Stand der Katasterkarten: ..01.09.2016..... (ohne örtliche Überprüfung) Unna, den21.12.2017..... gez. I.A. Marienfeld Fachbereichsleiter	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat am29.06.2016..... beschlossen diesen Bebauungsplan gemäß § 2 i. V. m. § 13 BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 15.12.2016 im Amtsblatt Nr.17/16 der Stadt Fröndenberg/Ruhr bekannt gemacht. Fröndenberg/Ruhr, den ..04.10.2017... gez. F.-W. Rebbe Bürgermeister	OFFENLEGUNG Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat am 14.12.2016 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ..15.12.2016, im Amtsblatt Nr.17/16, der Stadt Fröndenberg/Ruhr bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat vom ..27.12.2016... bis einschließlich ..27.01.2017... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Fröndenberg/Ruhr, den ..04.10.2017..... gez. F.-W. Rebbe Bürgermeister
RECHTSGRUNDLAGE Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) Bauordnungsverordnung (BauVO) 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) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) 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 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294) 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 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW. S. 496)		ERNEUTE OFFENLEGUNG Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat am 03.05.2017 die erneute öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanentwurfes mit Begründung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Der erneute Offenlegungsbeschluss gemäß § 4a Abs. 3 BauGB wurde am ..11.05.2017... im Amtsblatt Nr. 06/17, der Stadt Fröndenberg/Ruhr bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat vom 22.05.2017... bis einschließlich 06.06.2017... gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Fröndenberg/Ruhr, den ..04.10.2017... gez. F.-W. Rebbe Bürgermeister

TEIL A: PLANZEICHNERKLÄRUNG

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: Traufhöhe
TH max. 7,00 m (§ 18 BauNVO)
- SD/WD/ZD: Firsthöhe
FH max. 8,50 m (§ 18 BauNVO)
- Strassenhöhenbezugspunkt**
z.B. 156,30 m ü NN
(Signatur überdeckt teilweise vorhandene Grenzpunkte)
- 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)
- Baugrenzen**
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- Straßenverkehrsfläche**
- Straßenbegrenzungsline**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich**
- Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche**
- Sichtfeld**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen**
- Flächen für die Abwasserbeseitigung**
- Flächen für die Abwasserbeseitigung**

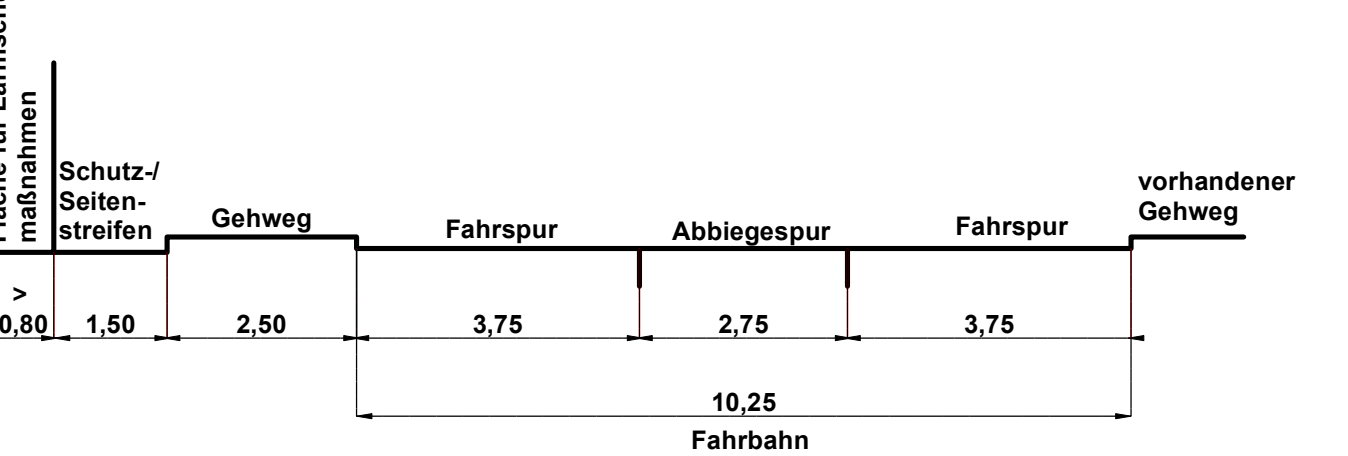
- Öffentliche Grünfläche**
- Private Grünfläche**

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

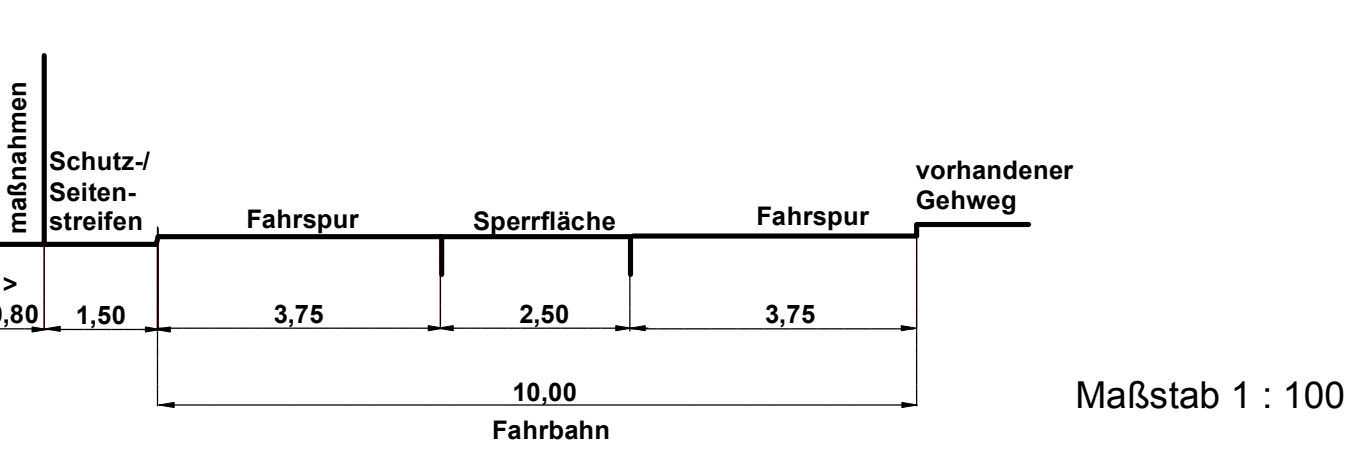
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für das Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

II. Darstellung ohne Normcharakter

Regelquerschnitt A-A



Regelquerschnitt B-B



SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat am ..27.09.2017... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Fröndenberg/Ruhr, den ..04.10.2017...
gez. F.-W. Rebbe
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme wurden gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 14.10.2017... im Amtsblatt 13/17... bekannt gemacht. Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Fröndenberg/Ruhr, den ..16.10.2017...
gez. F.-W. Rebbe
Bürgermeister

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Traufhöhe von Gebäuden mit Flachdach darf max. 7,00 m über OKFF EG (Oberkante Fertigfußbodenhöhe Obergeschosses) betragen. Die Firsthöhe von Gebäuden mit Sattel-, Walmdach und Zeltdach max. 8,50 m über OKFF EG (§ 18 BauNVO).

Die OKFF-EG wird auf max. 0,25 m über der Höhe des Straßenverkehrs- und Bauwerksbauplanung an der Grundstücksmittel festgesetzt.

Festsetzungen werden aufgehoben und wie folgt ersetzt:

Die Traufhöhe (TH) von Gebäuden mit Flachdach darf max. 7,00 m betragen. Die Traufhöhe wird gemessen von dem maßgeblichen Höhenbezugspunkt über NN bis zum höchsten Punkt der Oberkante der Dacheindeckung des Hauptbaukörpers.

Die Firsthöhe (FH) von Gebäuden mit Sattel-, Walmdach und Zeltdach darf max. 8,50 m betragen. Die Firsthöhe wird gemessen von dem maßgeblichen Höhenbezugspunkt über NN bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut des Firstes.

Als maßgeblicher Höhenbezugspunkt gilt die Höhe des Straßeneindeckungspunktes der Planstraße mittig vor dem Gebäude. Die Höhe ist durch Interpolation der im Bebauungsplan eingetragenen nächstgelegenen Straßenhöhenbezugspunkte zu ermitteln.

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

Zweckbestimmung Elektrizität

Regenrückhaltebecken Abwasser Hier: Niederschlagswasser

Zweckbestimmung Regenrückhaltebecken

- 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 Bundesimmissionsschutzgesetzes** (§ 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

Innere der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§§ 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 Außenräumen gegenüber Außenräumen 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 Außenräumen unterschieden nach Lärmpegelbereichen fest.

Maßgeblicher Außenpegel dB(A)	Anforderung an den baulichen Schallschutz für Aufenthaltsräume in Wohnräumen
I	Bis 55
II	56 - 60
III	61 - 65

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.

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

- G** Zweckbestimmung: Gehrecht
- F** Zweckbestimmung: Fahrrecht
- L** Zweckbestimmung: Leitungsrecht

zulässige Dachform

SD/WD/ZD Satteldach / Walmdach / Zeltdach

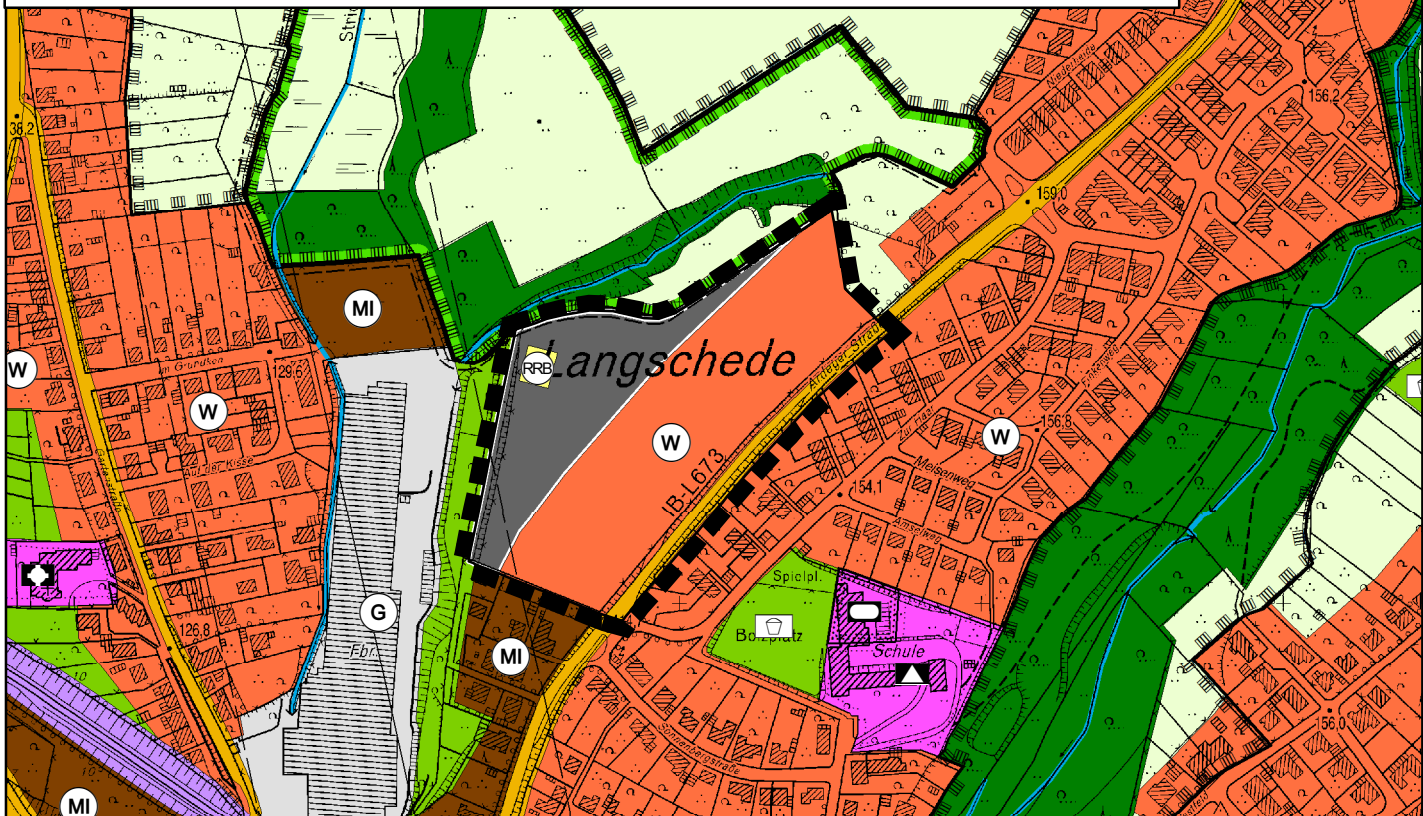
FD Flachdach

Außenhaut / Fassadengestaltung

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- 15** Vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- Sonne** Geplante Straßenbeleuchtung
- Böschung**
- Grenze der Gemarkung**
- Grenze der Flur**
- 296** Vorhandene Flurstücke mit Flurstücknummer
- Höhenlinie mit NN-Höhe**
- Zufahrt zum Regenrückhaltebecken**
- Geplante Straßenraumaufteilung**
- Geplanter offener Graben**

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



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

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 115 für den Bereich: "Auf dem Haferkamp" gemäß §13 BauGB

Gemarkung: Langschede Flur: 2

Maßstab 1 : 500

Ausfertigung

gez. 06/09/2016 Fis