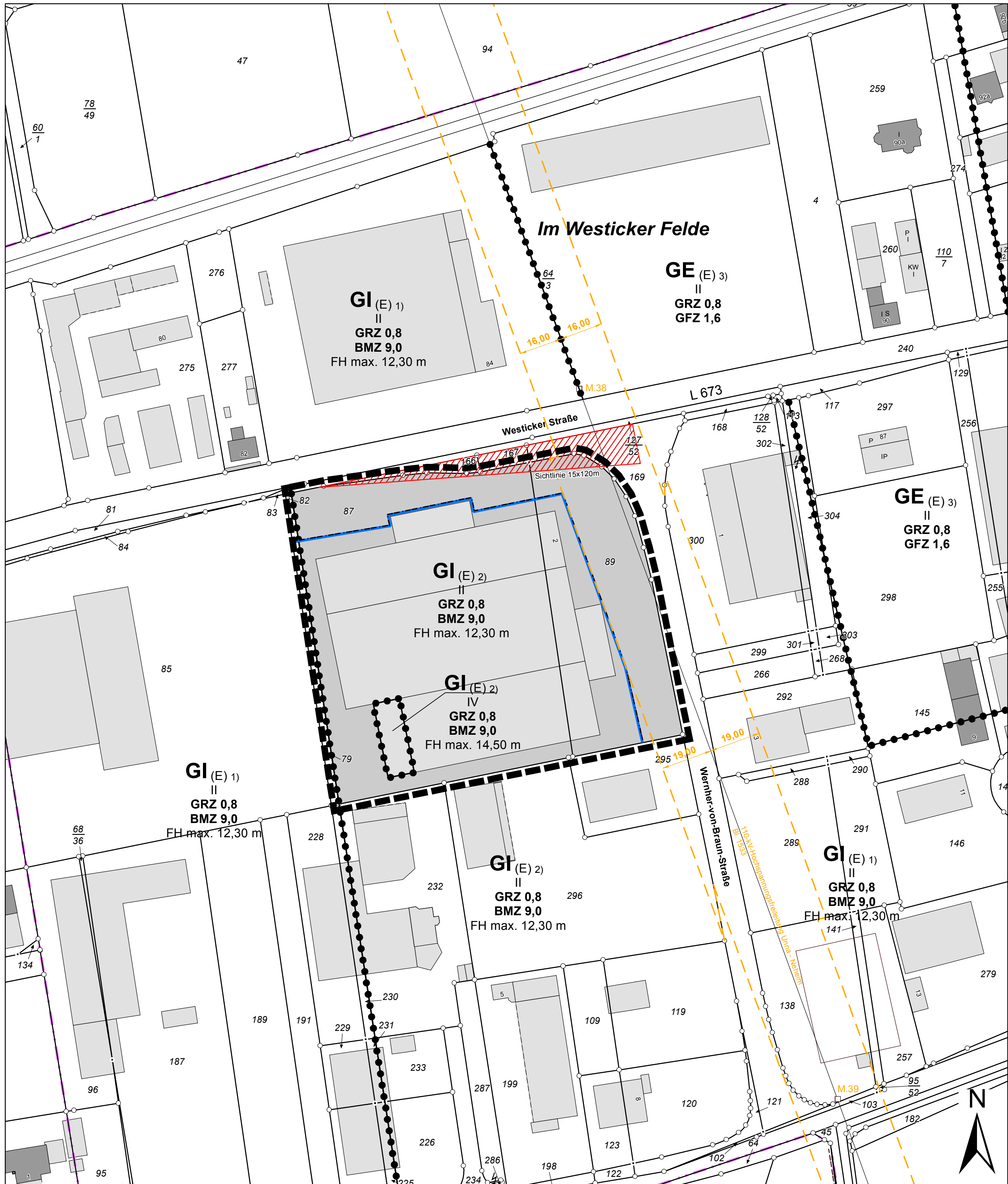




PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

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

GI (E) 2 **Eingeschränktes Industriegebiet**
(§ 9 BauNVO)

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

GRZ 0,8 **GRZ – Grundflächenzahl**
(§ 19 BauNVO)

BMZ 9,0 **BMZ – Baumassenzahl**
(§ 21 BauNVO)

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

FH **Maximal zulässige Firsthöhe (FH)**
max. 14,50m (§ 18 BauNVO)

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

Baugrenzen
(§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Sonstige Planzeichen

Ge Geltungsbereich der 13. Änderung 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)

Sichtfeld (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

II. Textliche Festsetzungen

Zulässig sind alle unter Buchstabe A – F aufgeführten Betriebsarten.
Die zulässigen Betriebsarten sind der Begründung zu dieser Änderung als Anlage beigefügt.

Die Firsthöhe wird gemessen von der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) bis zum höchsten Punkt der äußeren Dachhaut des Firstes oder bis zum höchsten Punkt der Oberkante der Dacheindeckung.

Sichtfelder sind von Bepflanzungen (Sträucher, Hecken und Bäume) und sonstigen Sichthindernissen, wie Werbetafeln und Einfriedungen, freizuhalten.
Innerhalb dieser Flächen dürfen keine Stell- oder Lagerplätze jeder Art sowie Warteflächen oder Hochbauten errichtet werden.

III. Nachrichtliche Darstellungen

GE (E) 3 **Eingeschränktes Gewerbegebiet**
(§ 8 BauNVO)

GFZ 1,6 **GFZ – Geschossflächenzahl**
(§ 20 BauNVO)

296 **Flurstücke mit Flurstücksnummer**

13 **Vorhandene Gebäude mit Hausnummer**

16 **Vorhandene bauliche Anlagen mit Hausnummer**

Hochspannungsfreileitung mit Schutzstreifen

Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen.
Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der innogy Netze Deutschland GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

M.38 **Maststandort mit Mastbezeichnung M.38**
Grenze der Gemarkung
Grenze der Flur

Änderungen in orange wurden mit dem Ratsbeschlus vom 04.07.2018... genehmigt.

PLANUNTERLAGE

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

Stand der Katasterkarten:01.10.2017.....
(ohne örtliche Überprüfung)

Unna, den17.07.2018.....
gez. i.A. Marienfeld
Fachbereichsleiter (J. Marienfeld)

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Nov ember 2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

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 des 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 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966)
(Die angegebenen Gesetzesgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlussfassung durch die Ratsversammlung geltenden Fassung.)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat am21.02.2018..... beschlossen diesen Bebauungsplan gemäß § 2 i. V. m. § 13 BauGB aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..01.03.2018.. im Amtsblatt Nr. ..03/18. der Stadt Fröndenberg/Ruhr bekannt gemacht.

Fröndenberg/Ruhr, den10.07.2018.....
gez. F.-W. Rebbe
Bürgermeister F.-W. Rebbe

OFFENLEGUNG

Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat am ..21.02.2018.. die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am ..01.03.2018.. im Amtsblatt Nr. ..03/18.. der Stadt Fröndenberg/Ruhr bekannt gemacht.

Der Bebauungsplanentwurf mit der Begründung hat vom ..12.03.2018.... bis einschließlich ..13.04.2018.... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Fröndenberg/Ruhr, den10.07.2018.....
gez. F.-W. Rebbe
Bürgermeister F.-W. Rebbe

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat am04.07.2018..... gemäß § 10 Abs. 1 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Fröndenberg/Ruhr, den10.07.2018.....
gez. F.-W. Rebbe
Bürgermeister F.-W. Rebbe
gez. O. Strathoff
Schriftführer O. Strathoff

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme wurden gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ..12.07.2018.... im Amtsblatt ..08/18.. bekannt gemacht. Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Fröndenberg/Ruhr, den06.08.2018.....
gez. F.-W. Rebbe
Bürgermeister F.-W. Rebbe

Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt.

Fröndenberg/Ruhr, den

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

STADT FRÖNDENBERG/RUHR

Fröndenberg/Ruhr, den06.08.2018.....

gez. M. Kramme
Fachbereichsleiter FB 3 M. Kramme

IV. Hinweise

Zulässige Betriebsarten

Die zulässigen Betriebsarten sind der Begründung zu dieser Änderung als Anlage beigefügt.
Der Bebauungsplan Nr. 19, 13. Änderung, mit Begründung liegen im Fachbereich 3/Planen, Bauen der Stadt Fröndenberg/Ruhr, Ruhrstraße 9, 58730 Fröndenberg/Ruhr, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Die Planunterlagen stehen auch im Internet unter www.froendenberg.de, unter der Rubrik „Bauen, Planen & Wohnen“, Unterpunkt „Stadtplanung“ zur Einsicht zur Verfügung.

Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Fröndenberg/Ruhr als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 NRW).

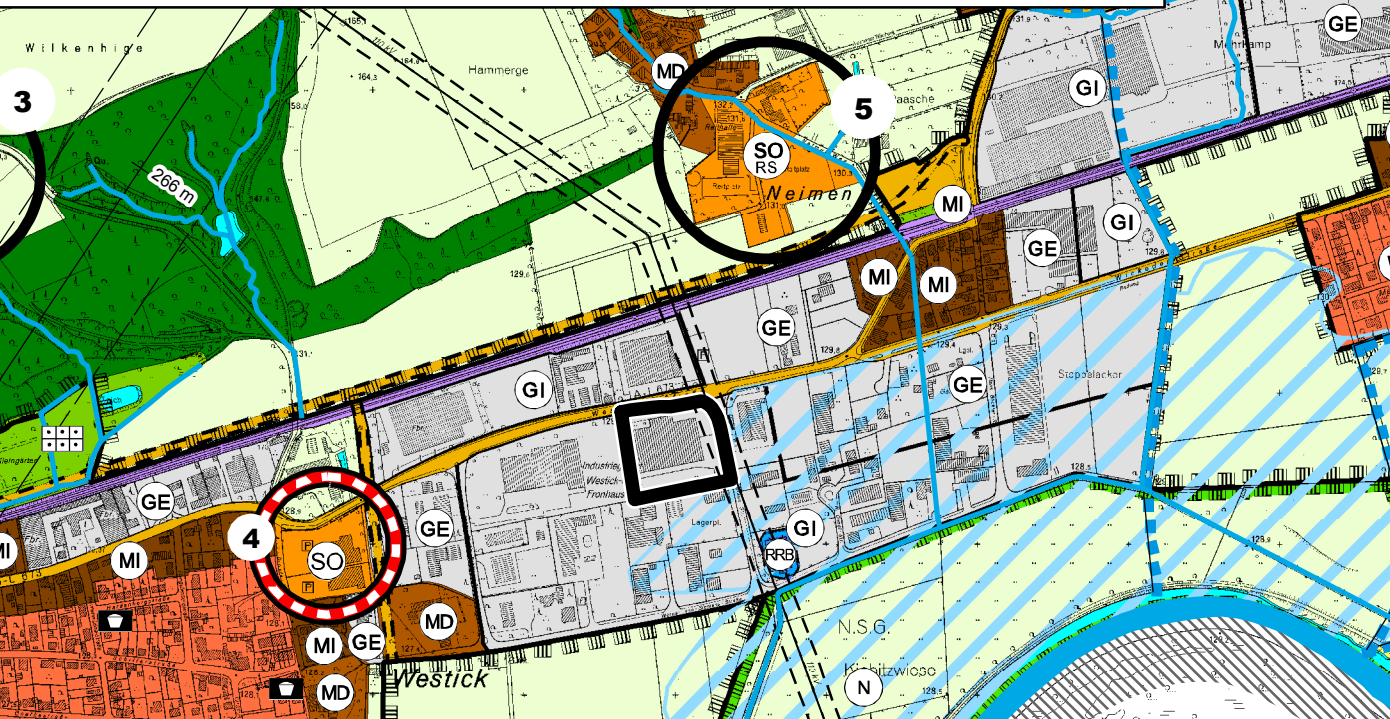
Grundwasserschutz

Der Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III des festgesetzten Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Fröndenberg – Wasserschutzgebietsverordnung „Fröndenberg“. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 06.10.2007 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten.
Innerhalb der Wasserschutzzone III sind nur sehr wenige gütüberwachte industrielle Reststoffe sowie gütüberwachte Recyclingbaustoffe der Kategorie RCL 1 oder Bodenmaterialien stark eingeschränkt, d. h. unter Berücksichtigung bestimmter Einbaubedingungen, für den Einsatz im Straßenbau und im Erdbau zugelassen. Außerdem kann ein zu geringer Grundwasserflurabstand die Verwertung von Recyclingbaustoffen verhindern. Für die Verwertung von derartigen Sekundär-/Recyclingbaustoffen ist in jedem Fall eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Diese Erlaubnis ist bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zu beantragen. Im Rahmen des Erlaubnisantrages, der mindestens 4 Wochen vor Einbaubeginn bei der Kreisverwaltung Unna in zweifacher Ausfertigung einzureichen ist, sind Daten zum vorgesehenen Einbaumaterial (Art, Menge, Herkunft, Gütenachweis oder Einzelanalysedaten) sowie zum Einbauort (Einbauzweck und Einbautiefe, Einbaumächtigkeit, Untergrundverhältnisse, Grundwasserflurabstand, Übersichtslageplan, Lageplan 1:1 000, ggf. Detailzeichnung) vorzulegen. Mit dem Einbau der zulässigen Recyclingbaustoffe darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Unna begonnen werden.

Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen

Innerhalb des Plangebietes bzw. unmittelbar an das Plangebiet angrenzend können Ver- und Entsorgungsleitungen verlaufen. Die tatsächliche Lage ergibt sich ausschließlich aus der Örtlichkeit. Über die aktuelle Lage der Ver- und Entsorgungsleitungen sind vor dem Beginn der Bauarbeiten bei den Leitungsträgern ausreichende aktuelle Informationen zum Trassenverlauf bzw. zu ggf. einzuhaltenden Schutzabständen einzuholen. Es muss nach den Vorgaben des jeweils zuständigen Ver- und Entsorgungsträgers verfahren werden, soweit von diesem entsprechende Anforderungen gestellt werden. Innerhalb des Plangebietes verlaufende Leitungen müssen bei Bauausführungen, welche die Lage der Trassen berühren, in Abstimmung mit dem Leitungsträger und auf Kosten des Bauherren durch geeignete Schutzmaßnahmen gesichert oder ggf. verlegt werden. Der exakte Verlauf und der Umfang des tatsächlichen Bestandes sind bei Erdarbeiten im näheren Umfeld der Leitungstrassen durch Feststellung vor Ort und auf Grundlage von im Vorfeld der Maßnahmen erfolgten Leitungstrassenauskünften zu ermitteln und zu berücksichtigen. Die Bestimmungen des DVGW -Arbeitsblattes GW 315 „Maßnahmen zum Schutz der Versorgungsleitungen bei Bauarbeiten“ sind einzuhalten.
Baumstandorte sind, soweit nicht anderweitig durch Festsetzung geregelt, so auszuwählen, dass ein ausreichender horizontaler Abstand (i.d.R. mindestens 2,50 m, im Einzelfall mit dem Leitungsträger abzustimmen) zwischen Baummasse und der Außenkante von im oder am Rande des Plangebietes verlaufenden Ver- oder Entsorgungsleitungen eingehalten wird, so dass die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden. Die Vorgaben des Merkblattes über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau, sind zu beachten.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



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



13. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 der Stadt Fröndenberg/Ruhr für den Bereich "Gewerbe- und Industriegelände Westick Frohnhausen" gemäß § 13 BauGB

Gemarkung: Neimen Flur: 3

Maßstab 1 : 1000 . Ausfertigung

gez. 01/2018 Fis.