I Festsetzungen

II Textliche Festsetzungen

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

Planzeichen	Festsetzung	Textliche Festsetzung
WR	Reines Wohngebiet	Im reinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
TG 1	Teilgebiet	Im Teilgebiet 1 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude - Einzelhaus oder Doppelhaushälfte- zulässig. Im Teilgebiet 2 sind maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude - Einzelhaus - zulässig.
Wo 2	Zahl der höchstzulässigen Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)	

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Planzeichen	Festsetzung	Textliche Festsetzung
0,3	Grundflächenzahl	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
FH / AH max. 8,50 m	maximale First- (FH) oder Attikahöhe (AH)	Die First- oder Attikahöhe der Bebauung darf 8,50 m nicht überschreiten. Als maßgeblicher Bezugspunkt gilt die OKFF EG ü NN
OK FFB EG z.B. 135,30 ü NN	Oberkante Fertigfussboden des Erdgeschosses über NN	
● 131,60 ü NN	Maximale Geländehöhe über Normalnull	Im südwestlichen Plangebiet ist die maximal zulässige Geländehöhe festgesetzt und durch Höhenpunkte in der Planzeichnung eingetragen.

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

Planzeichen	Festsetzung	Textliche Festsetzung
O	offene Bauweise	
E	nur Einzelhäuser zulässig	
ED	nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig	
	Baugrenze	Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gebäudeteile, wie z. B. Wintergärten, Erker, Balkone, Terrassen und Hauseingangstreppen und deren Überdachungen ist bis 1,50 m zulässig.

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Planzeichen	Festsetzung	Textliche Festsetzung
	Straßenbegrenzungslinie	
	Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	
P	Öffentliche Parkfläche	In der öffentlichen Verkehrsfläche werden insgesamt 6 Parkplätze festgesetzt. Die Lage der weiteren 2 Parkplätze und deren begleitende Baumbepflanzung werden im Zuge der Straßenausbauplanung festgelegt.
V	Vehrkehrsberuhigter Bereich	
	Fussgängerbereich	

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Planzeichen	Festsetzung	Textliche Festsetzung
PG 1	Private Grünfläche (PG 1 und PG 2)	Die in der Planzeichnung mit PG 1 gekennzeichneten Böschungsflächen sind dauerhaft zu erhalten. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist auf den Böschungsflächen nicht zulässig. Auf die in der Planzeichnung mit PG 2 gekennzeichnete Grünfläche ist die Errichtung von Gartengerätehäusern und baulichen Anlagen, die der Gartengestaltung dienen, wie z.B. Freisitze und Bänke, zulässig.
	Öffentliche Grünfläche	Auf der öffentlichen Grünfläche ist eine Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Anpflanzen von Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Planzeichen	Festsetzung	Textliche Festsetzung
	Sträucher	Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche ist eine Hecke aus heimischen Gehölzen (z. B. Liguster, Eibe) zu pflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und Ausfälle sind zu ersetzen.

Gestaltungsfestsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V .m. § 89 BauO NRW)

Festsetzung	Textliche Festsetzung
Fassaden und Dacheindeckung	Die Fassaden und Dacheindeckungen von Doppelhäusern sind in gleichem Material und gleicher Farbe auszuführen. Die Doppelhaushälften sind mit gleicher First- und/oder Attikahöhe sowie gleicher Dachneigung und gleichen Dachüberständen zu errichten.
Garagen und Carports	Bei Senkrechtaufstellung von Garagen und Carports muss ein Mindestabstand von 5,00 m und bei Parallelaufstellung ein Mindestabstand von 1,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche eingehalten werden.
Einfriedungen	Alle Grundstücke zum westlich angrenzenden Totenweg sind an ihren westlichen Grenzen durch Hecken, Zäune oder Natursteinmauern einzufrieden.
Stützmauern	Stützmauern sind als Natursteinmauern oder als mit Naturstein verblendete Mauern zu errichten.

Sonstige Planzeichen

Planzeichen	Festsetzung	Textliche Festsetzung
G,F,L	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) (in Verbindung mit textlicher Festsetzung)	Die im Plan gekennzeichnete G,F,L 1- Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver-und Entsorgungsträger zu belasten. Die im Plan gekennzeichnete G,F,L 2- Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver-und Entsorgungsträger und zugunsten der Eigentümer, Nutzungsberechtigten sowie Besucher des Grundstücks Gemarkung Dellwig, Flur 1, Flurstücke 322 und 324 (Im Höfchen 9b) zu belasten.
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	

Kennzeichnung

Planzeichen	Festsetzung	Textliche Festsetzung
	Kampfmittelverdachtsflächen (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)	Bei Baumaßnahmen auf dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich ist eine Gefährdungsüberprüfung notwendig.

III Nachrichtliche Darstellungen

Planzeichen	Bedeutung
	Flurgrenze
161	Flurstücksnummer
	Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt vorhanden
	Flurstücksteilung geplant
× 134,30 ü NN	Höhenpunkt in m über Normalnull (NN)
	Bauliche Anlage vorhanden
	Bauliche Anlage zu beseitigen
	Böschung
6,50	Bemaßung in m geplant
	Baum vorhanden
KD 126,40 KS 124,17 DN 25	Schacht mit Angabe der Kanaldeckel- und Sohlhöhe
	Mischwasserkanal mit Angabe der Fliessrichtung
Hydr.	Hydrant
WS	Wasserentnahmestelle

IV Hinweise

Ursprungsbebauungsplan
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 72 „Auf'm Brauck", festgesetzt durch Satzung vom 13.04.1983, Beitrittsbeschluss vom 07.12.1983 und bekannt gemacht im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Kreises Unna vom 30.12.1983, außer Kraft.

Kampfmittel
Der Kampfmittelräumdienst hat für ein Teilstück des Bebauungsplangebietes eine Oberflächendetektion sowie eine Bohrlochdetektion durchgeführt. Die angenommene Kampfmittelbelastung wurde nicht bestätigt. Dennoch kann aufgrund des heutigen Informationsstand es nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass sich noch Kampfmittel im Erdreich befinden.
Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde (Stadt Fröndenberg/Ruhr, Fachbereich 2, Ordnungsverwaltung) oder die Polizei zu verständigen.

Altlasten
Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich ein im Altlastenkataster des Kreises Unna unter der Nummer 13/834 eingetragener Altstandort einer Gärtnerei mit Gewächshäusern und Freikulturflächen.
Falls im Rahmen von Erd- und Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten (ungewöhnlicher Geruch, untypisches Aussehen, bisher unbekannte Auffüllungsmassen, Hausmüllreste, Hinweise auf Boden- und Grundwasserverunreinigungen, etc.) festgestellt werden, ist die Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, Tel. 02303 / 27-2469, sofort zu informieren. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen.

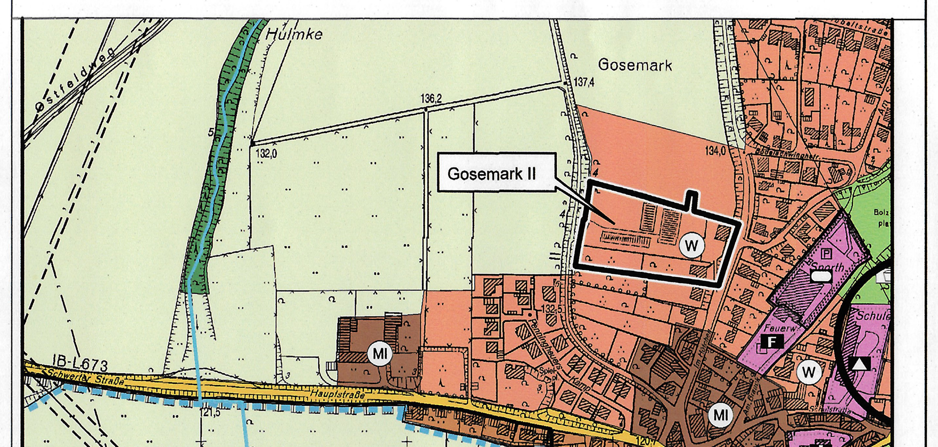
Anfallende Aushubmaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Grundwasserschutz
Der Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes DEW. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 05.02.1998 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten.
Innerhalb der Wasserschutzzone IIIA sind nur sehr wenige güteüberwachte industrielle Reststoffe sowie güteüberwachte 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.
Die Verwertung von derartigen Sekundärbaustoffen (güteüberwachte mineralische Reststoffe, güteüberwachte Recyclingbaustoffe) oder Bodenmaterialien bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). 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.
Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.
Der Einbau von Sekundärbaustoffen / Recyclingbaustoffen, die nicht güteüberwacht im Sinne der Verwerterrunderlasse NRW sind, ist innerhalb der Wasserschutzzone III A ebenfalls nicht zulässig.
Mit dem Einbau der zulässigen Recyclingbaustoffe oder externer Böden darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Unna begonnen werden.

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).

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 Baumachse 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



Planunterlage

Die Planungsunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der PlanzV vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Stand der Katasterkarten: 30.04.2015
(ohne örtliche Überprüfung)

Fröndenberg/Ruhr, den 17.05.2019

Öff. Best. Verm. Ing.

Rechtsgrundlagen

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

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung-PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256) zuletzt geändert durch § 90 Absatz 1 Satz 2 der Landesbauordnung vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162)

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 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90)

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

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Fröndenber/Ruhr hat am 24.02.2016 beschlossen diesen Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 04.05.2016 im Amtsblatt Nr. 09/16 der Stadt Fröndenberg/Ruhr bekannt gemacht.

Fröndenberg/Ruhr, den 21.05.2019.....

Bürgermeister

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Rat der Stadt Fröndenber/Ruhr hat am 24.02.2016 die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 04.05.2016 im Amtsblatt Nr.09/16 der Stadt Fröndenberg/Ruhr bekannt gemacht.

Der Bebauungsplanvorentwurf mit Begründung hat vom 13.05.2016 bis einschließlich 24.05.2016 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen.

Fröndenberg/Ruhr, den 21.05.2019.....

Bürgermeister

Neuer Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat am 26.09.2018..
beschlossen diesen Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB i. V. m. § 13b BauGB aufzustellen.

Der neue Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 26.10.2018......
im Amtsblatt Nr. 14/18...der Stadt Fröndenberg/Ruhr bekannt gemacht.

Fröndenberg/Ruhr, den 21.05.2019.....

Bürgermeister

Offenlegung

Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat am 26.09.2018 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Offenlegungsbeschuss wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 26.10.2018 im Amtsblatt Nr14/18 der Stadt Fröndenberg/Ruhr bekannt gemacht.

Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung hat in der Zeit vom 05.11.2018.
bis einschließlich 07.12.2018....... gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Fröndenberg/Ruhr, den 21.05.2019.....

Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat am 15.05.2019 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Fröndenberg/Ruhr, den 21.05.2019.....

Bürgermeister

Schriftführer

Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss zu diesen Bebauungsplan, sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme wurden gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 23.05.2019......
im Amtsblatt 05/19... bekannt gemacht.
Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Fröndenberg/Ruhr, den 27.05.2019.....

Bürgermeister

Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt.

Fröndenberg/Ruhr, den ....

Fachbereichsleiter

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

Bebauungsplan Nr.107 für den Bereich : " Gosemark II "

Gemarkung : Dellwig Flur: 1

M 1 : 500 AUSFERTIGUNG

ARCHITEKT
DIPL.-ING. FRANK LÜTKEFENT
ARCHITEKT AKNW
BAHNHOFSALLEE 1
58730 FRÖNDENBERG
TEL. 02378 / 910032
FAX 02378 / 910033
info@luetkefent.de
www.luetkefent.de

H/B = 728 / 1033 (0.75m²) 14.09.2018 Allplan 2016