

**Textliche Festsetzungen:**

Im Allgemeinen Wohngebiet werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

**A) Planerische Festsetzungen nach § 9 BauGB i.V.m. der BauNVO**

- Die Fertighöhe des Erdgeschoßbodens darf nicht höher als 50 cm über der geplanten Fertighöhe der Planstraße liegen.
- Die Firsthöhe der Gebäude darf 8,00 m nicht überschreiten. Der Bezugspunkt ist der jeweilige Fertigboden des Erdgeschosses.
- Stellplatzflächen für PKW und Kraftfahrzeuge sind in einer parallelen Tiefe von 5,00 m zur Straßenbegrenzung und einem seitlichen Mindestabstand von 1,00 m zum Nachbargrundstück zulässig. Das dauernde Abstellen von Wohnmobilen, Campingwagen, Motorbooten usw. ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- Je ein Stück Abstellraum (Geräteschuppen) als untergeordnete Nebenanlage (§ 14 (1) BauNVO) ist auf den einzelnen Baugrundstücken zulässig. Die Vorschriften der Bauordnung bleiben unberührt.
- Eine Versickerung ist laut Bodengutachter nicht möglich; das gesamte anfallende Niederschlagswasser wird in der geplanten Zuwegung gesammelt und dem öffentlichen Kanalsystem zugeführt.
- Zum Zwecke des ökologischen Ausgleichs sind auf jedem Baugrundstück je angefangenen 250 qm Baugrundstücksfläche unter Berücksichtigung des Nachbarschaftsrechtes ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Abgrenzungen zu den Nachbargrundstücken sind mit Hecken und Gebüsch in einer mittleren Mindestbreite von 1,00 m mit ausschließlich heimischen Gehölzen herzustellen. Dies dient dem ökologischen Ausgleich der Gesamtmaßnahme und ist in die Eingriffs- und Kompensationsbilanz eingeflossen.
- Pro Wohngebäude sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO) zulässig.
- Doppelhäuser sind unzulässig.
- Die Bestimmungen der Gestaltungssatzung gem. § 86 BauO NRW zu diesem Vorhaben- und Erschließungsplan gelten für alle baulichen Maßnahmen an bestehenden oder neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteilen. Ausgenommen sind hiervon grundsätzlich: Gebäude bis zu 30 cbm umbauten Raum ohne Aufenthaltsräume, sowie Gartenlauben und Gewächshäuser.

**B) Gestalterische Festsetzungen nach § 86 BauO NRW**

- Dachgestaltung: Zulässig sind nur beidseitig geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 38° und 45°. Ausgenommen hiervon sind Garagen, überdachte Stellplätze und bauvolumenmäßig gegenüber dem Hauptgebäude zurücktretende Nebenanlagen. Hierbei sind auch Flachdächer erlaubt. Zulässige Farben der Dacheindeckung: rot, rot-braun oder anthrazit. Als Fassadengestaltung sind Klinker- und helle Putzflächen zulässig.

**Zeichenerklärung:**

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 1, 3, 16 und 17 BauNVO)

- Grenze der Satzung über den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 7
- allgemeines Wohngebiet
- I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,3 Grundflächenzahl
- 0,5 Geschosflächenzahl
- FH Firsthöhe über Fertigboden des Erdgeschosses

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

- Straßenbegrenzungslinie
- Fahrbahnbegrenzungslinie
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung:
- verkehrsberuhigter Bereich (Zone 30)
- Parkfläche
- Fußgängerweg
- Sichtdreieck auf der freizuhaltenden Fläche dürfen Einfriedigungen, Anpflanzungen und bauliche Anlagen eine Höhe von 60 cm nicht überschreiten

**Gestalterische Festsetzungen**

38° - 45° Satteldach  
SD Dachneigung

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

- gemeinschaftliche Grünfläche
- Anpflanzung: Hecken, Sträucher § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

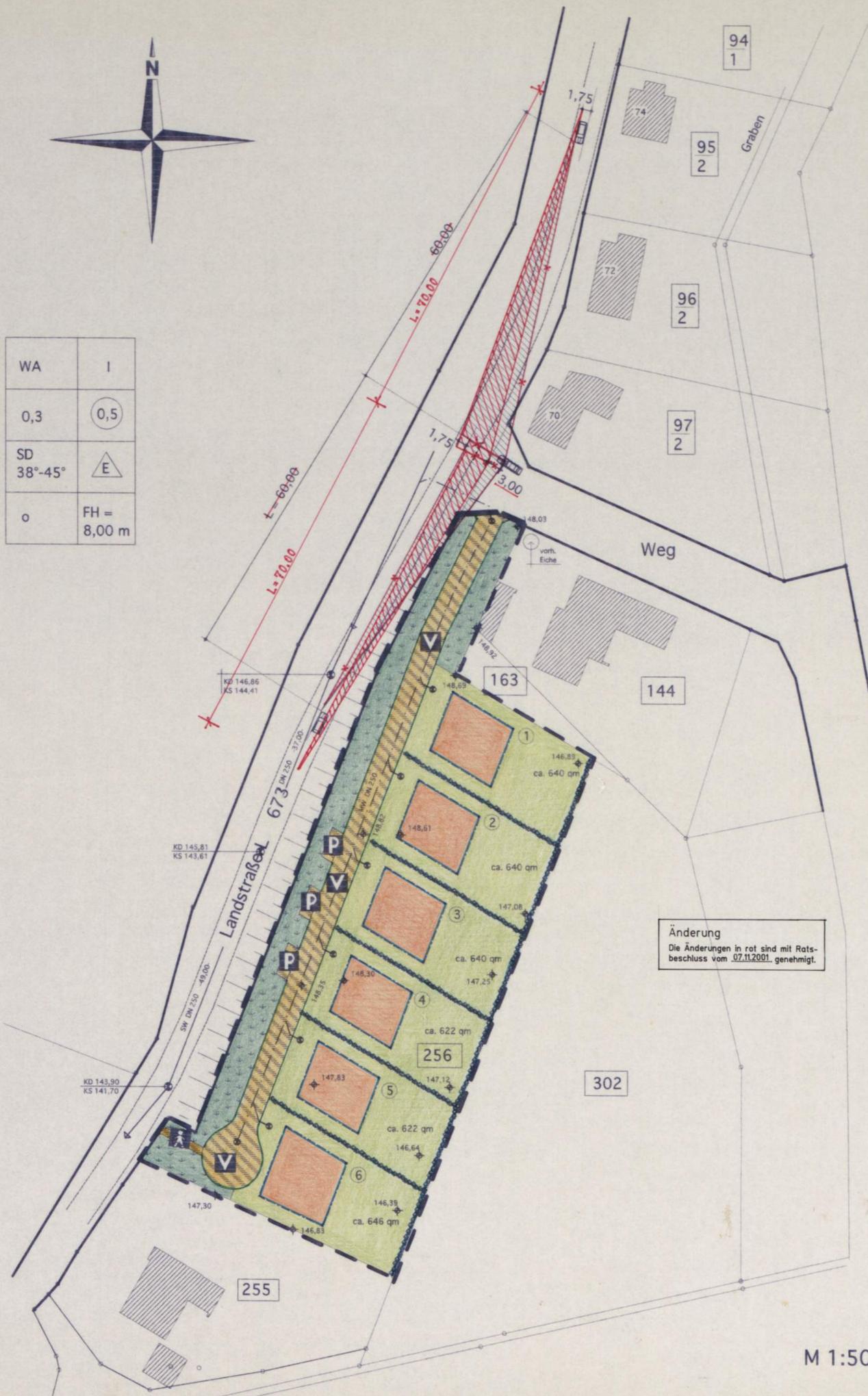
Bauweise, Baugrenzen, Baulinien (§9(1) Nr.2 BauGB und §§ 22 u. 23 BauNVO)

- offene Bauweise
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- nur Einzelhäuser zulässig mit max. 2 Wohneinheiten

**Nachrichtliche Festsetzungen**

- Flurstücksgrenze vorhanden
- Flurstücksgrenze geplant
- Flurstücksnummer
- vorh. Geländehöhe über NN
- Bezeichnung eines Baugrundstücks
- Kanalschacht
- vorhandene Bebauung

WA	I
0,3	0,5
SD 38°-45°	E
o	FH = 8,00 m



**Änderung**  
Die Änderungen in rot sind mit Ratsbeschluss vom 07.11.2001 genehmigt.

M 1:500



**Hinweis:**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelhöfe, aber auch Veränderungen und Verfüllungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens auserdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem westfälischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Döpel, Tel.: 02761/93750, Fax: 02761/2466 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle 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 NW).

**Planunterlage**

Die Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der Planzeichenerordnung vom 18.12.1990. Stand der Katasterkarten:

Fröndenberg, den 27.10.2001 Öffentl. best. Vermessungs-Ingenieur



**Rechtsgrundlagen**

Auf Grund des § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) und des § 12 Abs. 1 BauGB, sowie nach § 86 Abs. 1 BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S.256) 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 (BGBl. I S. 132) und der Planziy vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.58) wird nach Beschlußfassung der Ratversammlung der Stadt Fröndenberg vom 30.11.2001 die Satzung über diesen Vorhaben- u. Erschließungsplan erlassen. (Die angegebenen Gesetzesgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlußfassung durch den Rat geltenden Fassung). geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S.349)

**Aufstellungsbeschuß**

Die Aufstellung dieses Vorhaben- u. Erschließungsplanes wurde vom Ausschuß für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Fröndenberg am 28.02.2001 beschlossen.

Ausschußvorsitzender: Schriftführer:

Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 (1) BauGB am 22.2.2001 im Amtsblatt Nr. 04/2001 der Stadt Fröndenberg vom 13.2.2001 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Fröndenberg, den 21.2.2001 Bürgermeister:

**Bürgerbeteiligung**

Anhörung und Erörterung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgten vom 5.3.01 bis 9.3.2001

Fröndenberg, den 29.3.2001 Bürgermeister:

**Offenlegung**

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.08.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Ausschuß für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 25.10.2001 den Entwurf des Vorhaben- u. Erschließungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Dieser Vorhaben- u. Erschließungsplan einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27.8. bis 28.9.2001 öffentlich ausgelegen und wurde im Amtsblatt Nr. 10/2001 der Stadt Fröndenberg vom 16.8.2001 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Ausschuß für Stadtentwicklung und Umwelt hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.10.2001 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Fröndenberg, den 29.10.2001 Bürgermeister:

**Satzungsbeschuß**

Der Rat der Stadt Fröndenberg hat gemäß § 10 (1) BauGB diesen Vorhaben- u. Erschließungsplan am 7.11.2001 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Bürgermeister: Schriftführer:

**Bekanntmachung**

Der Beschluß des Vorhaben- u. Erschließungsplanes sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme wurden gemäß § 10 (3) BauGB am 30.11.2001 öffentlich bekannt gemacht. Die Satzung ist mit dem 30.11.2001 in Kraft getreten.

Fröndenberg, den 12.12.2001 Bürgermeister:

**Stadt Fröndenberg**

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 7  
Fröndenberg - Warmen für den  
Bereich: "Östlich der Landstraße"

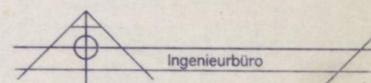
Gemarkung Warmen

Flur 4

Maßstab 1:500

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Ense, den 12.12.2000  
geändert: 08.05.2001  
geändert: 06.06.2001  
geändert: 19.06.2001



Schramm

Dipl.-Ing.  
Büro für Bauplanung  
und Baubiologie

59469 Ense - Höingen  
Schützenstraße 40  
Tel. 02938/1849  
Fax. 02938/4073