

TEIL A: PLANZEICHENERKLÄRUNG TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 1, 3, 4, 16, 17 und 18 BauNVO)

- WR reines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 18 BauNVO) als Höchstgrenze
- z.B. 0,3 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Anpflanzung: neue Bäume

Bauweise, überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Wohnbauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Gestalterische Festsetzungen

SD Satteldach

30 - 48° Dachneigung

Haupttrichtung

z.B. OK EG Höhe des Erdgeschossfußbodens über NN

Verkehrflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Öffentlicher Fußweg

Verkehrsberechtigter Bereich (Zone 30 / § 42 Abs.4a STVO)

Parkfläche (4 Stellplätze)

Sichtdreieck

II Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Flurstücksgrenze Flurstücksnummer z.B. 277

Geplante Flurstücksgrenzen

Höhenpunkt bezogen auf NN

Geplante Stellung der baulichen Anlagen

Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauNVO)

Garagen und Carports

Außenhaut/Fassadengestaltung

Werbeanlagen

Warenautomaten

Antennen

Im Reinen Wohngebiet (WR) werden die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Im Plangebiet sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten pro Grundstück zulässig. Die Mindestbreite der Baugrundstücke beträgt für ein Grundstück mit Einzelhausbebauung 16,00 m, für ein Grundstück mit einer Doppelhaushälfte 11,00 m.

Zur Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Straßenverkehrsflächen sind Säuleneichen (*Quercus robur* "Fastigiata") mit einem Stammumfang von 16-20 cm anzupflanzen.

Innerhalb des Schutzstreifens entlang des "Unnoer Weges" sind Nebenanlagen unzulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten u. a.) um bis zu 1,50 m ist zulässig. Untergeordnete bzw. sonstige Nebenanlagen sowie untergeordnete bauliche Anlagen bis 30 cm umbauten Raum sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in Kombination mit Garagen zulässig.

Als mögliche Dachformen zur Festsetzung SD = Satteldach sind auch zweiseitig versetzte Pultdächer und Knüppelwalmdächer zulässig. Die Festsetzung SD = Satteldach bezieht sich auf den Hauptbaukörper. Doppelhäuser müssen die gleich Dachform und Dachneigung aufweisen.

Die Firsthöhe darf 8,50 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist der jeweilige Fertigboden des Erdgeschosses. Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung des Hauptbaukörpers.

Die Firsthöhe des Erdgeschossfußbodens ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Die angegebenen Höhen des Fertigfußbodens des Erdgeschosses beziehen sich auf Normal Null (Meeresspiegelhöhe).

Die Zufahrtbreite zu den einzelnen Grundstücken darf eine Breite von 4,00 m je Grundstück nicht überschreiten. Es ist nur eine Zufahrt zu jedem Grundstück zugelassen.

Garagen und Carports sind in einer Entfernung von mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie auf den jeweiligen Grundstücken innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

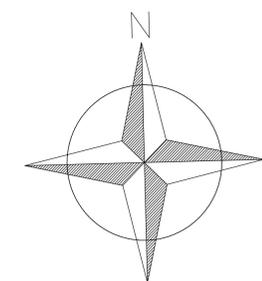
Ausserhalb dieser Flächen sind Nebenanlagen unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Innerhalb des Schutzstreifens entlang des "Unnoer Weges" sind Nebenanlagen unzulässig. Die Vorschriften der Bauordnung bleiben im Übrigen unberührt.

Keramische Fliesen und sonstige Plattenverkleidungen, künstliche Materialausbildungen und sonstige glänzende Materialien und Beschichtungen sind mit Ausnahme von Sonnenkollektoren generell unzulässig. Doppelhäuser müssen nach Material und Farbgebung einheitlich sein.

Werbeanlagen sind nur am Gebäude zulässig.

Warenautomaten sind im Baugebiet unzulässig.

Einzelantennen sind ausserhalb von Gebäuden unzulässig.



III Hinweise

Schutz vor unterirdischen Leitungen:
Bei Erarbeiten 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 Aufgrabungen an Leitungen nicht gefährdet sind.

Bodenschutz:
Die Verwertung und der Einbau von Recyclingbaustoffen, industriellen Reststoffen und Bodenmaterialien bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist vom Bauherrn mindestens 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt, zu beantragen. Mit dem Einbau der Recyclingbaustoffe darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Der Einbau von industriellen Reststoffen auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen ist ausgeschlossen.

Bodendenkmäler:
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelrunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlicher Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/ oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstätte 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).

PLANUNTERLAGE

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

Stand der Katasterkarten:
(siehe Urkarte Überflutung)

Fröndenberg/Ruhr, den
gez. Böhmer
Off. Best. Verm. Ing.

BÜRGERBETEILIGUNG

Anhörung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB erfolgen vom 13.11.2006 bis 21.11.2006

Fröndenberg/Ruhr, den 23.11.2006

gez. Krause
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGE

§10 Abs.1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I, S. 2098) sowie nach § 86 Abs.1 BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV NRW S. 259) und § 7 GO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S.666) in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), und der PlanzVO vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58). Gemäß § 3a UVPG in der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I, S. 2350) ist die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht UVP-pflichtig.

(Die angegebenen Gesetzesgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt der leizmaligen Beschlussfassung durch die Ratsversammlung geltenden Fassung.)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 18.05.2006 beschlossen.

Fröndenberg/Ruhr, den 19.05.2006

gez. Krause
Bürgermeister

OFFENLEGUNG

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplanentwurf, einschließlich der Begründung, hat gemäß § 3 (2) BauGB nach Billigung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Fröndenberg/Ruhr am 01.12.2006 in der Zeit vom 19.02.2007 bis 19.03.2007 öffentlich ausgelegt.

Fröndenberg/Ruhr, den 20.03.2007

gez. Krause
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat gemäß § 10 (1) BauGB und § 86 BauO NRW diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan am 18.04.2007 als Satzung beschlossen und die Begründung inkl. Umweltbericht gebilligt.

Fröndenberg/Ruhr, den 19.04.2007

gez. Krause
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme wurden gemäß § 10 (3) BauGB am 03.05.2007 öffentlich bekannt gemacht. Die Satzung ist mithin am 03.05.2007 in Kraft getreten.

Fröndenberg/Ruhr, den 04.05.2007

gez. Krause
Bürgermeister

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSTRÄGER

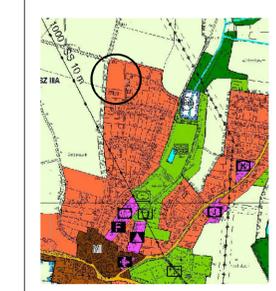
entworfen und aufgestellt:
Karl-Böhmer Immobilien
Hauptstrasse 90
58730 Fröndenberg

Fröndenberg, den
gez. Böhmer



VORHABEN - UND ERSCHLIESSUNGSPLAN NR. 10 FÜR DEN BEREICH 'KURZE WANNE'

AUSZUG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN



GEMARKUNG: DELLWIG FLUR: 1

MASSSTAB: 1 : 500 . AUSFERTIGUNG

Christian Böhmer Dipl. Ing. Vermessungsbüro öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Am Hahnenbusch 4 58706 Menden
Böhmer