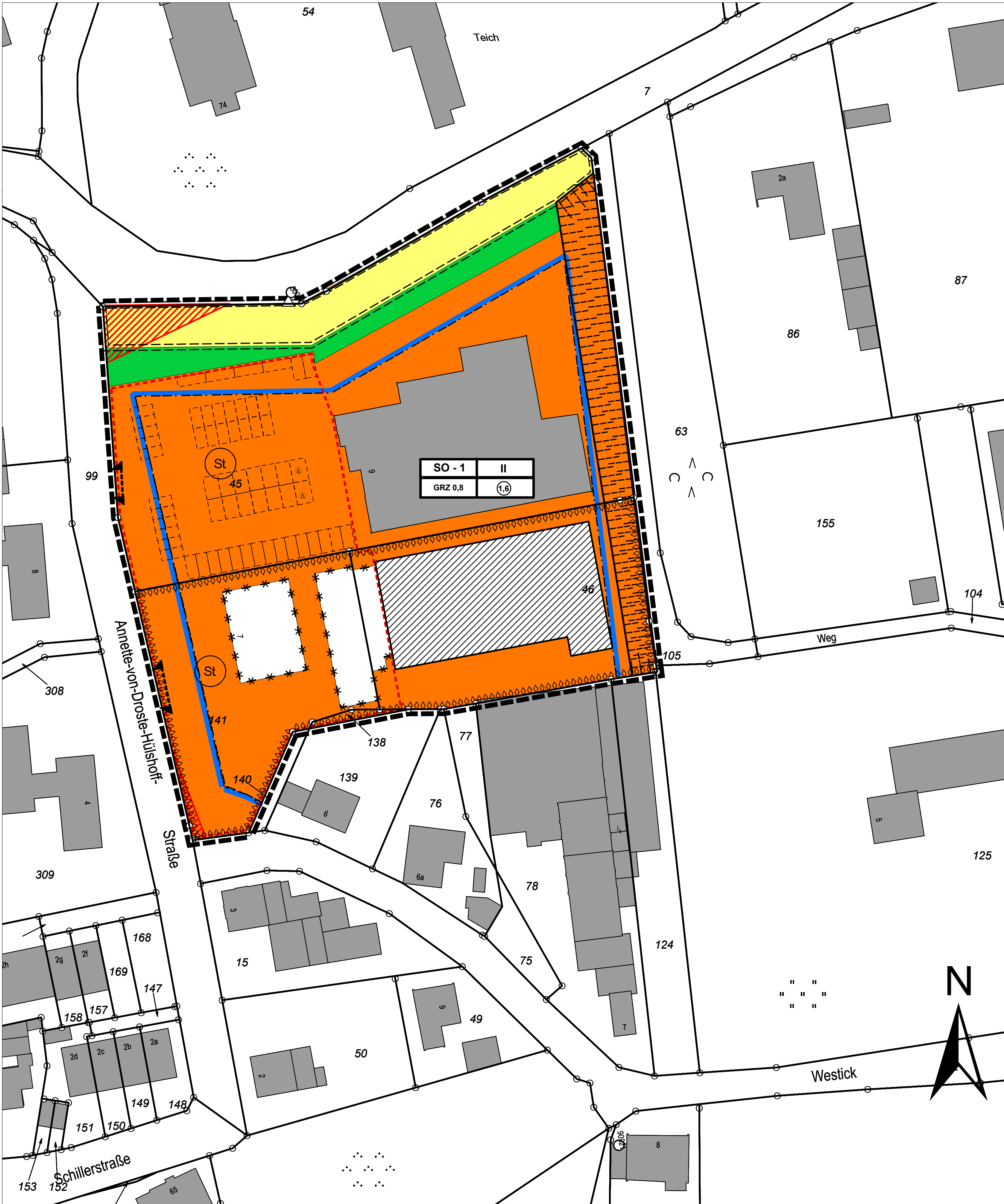




TEIL A PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

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

SC Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung Lebensmittel und Getränke (§ 11 Abs. 3 BauNVO) i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 1

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

0,8 GRZ – Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

1.6 GFZ – Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

1 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

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

1 Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

1 Sichtfeld (§ 27 StrWG NRW)

1 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

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

1 Grünfläche, i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2

6. Sonstige Planzeichen

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

1 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 Bau GB)

1 Zweckbestimmung : **St**

1 Flächen für Aufschüttungen die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 Bau GB)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Nr. 1
In dem festgesetzten Sondergebiet (SO) sind gemäß § 11(3) Nr.2 BauNVO ausschließlich Betriebe des Lebensmittel-Einzelhandels mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 850 qm sowie Betriebe des Getränke-Einzelhandels mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 800 qm mit folgenden Sortimenten zulässig:

Lebensmittel, Getränke, Drogerieartikel, Körperpflege, nichtelektrische Haushaltswaren, Aktionsartikel

WB NR.	Kernsortiment	max. Verkaufsfläche in qm
WB 00-10	Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen (einschließlich Milchprodukte)	
WB 12-13	Tiefkühl-, Fleischwaren und Gemüse	740
WB 15-18	Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika	
WB 960	Tierhaltung	
WB 66	Nichtelektrische Haushaltswaren, Aktionsartikel	60
Ergänzendes Nahrungsversorgungsangebot Backshop		50

Getränkemarkt		
WB 10-11	Getränke	800

Darüber hinaus sind im SO-Gebiet maximal 400 qm Geschossfläche für folgende Nutzungen zulässig:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gebäude und Räume für freie Berufe
- Geschäfts- und Bürogebäude

Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Ein- und Ausfahrtbereich

Nr. 2
Die im Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche wird als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB festgesetzt. Nebenanlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind auf den Grünflächen nicht zulässig.

Nr. 3
Die Fläche wird mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrechten für Fahrradfahrer und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Fröndenberg belastet.

Private Stellplatzanlage

II. Darstellungen ohne Normcharakter

1 Vorhandene Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude usw.

1 Geplante Gebäude

1 zu beseitigende Gebäude

HINWEISE

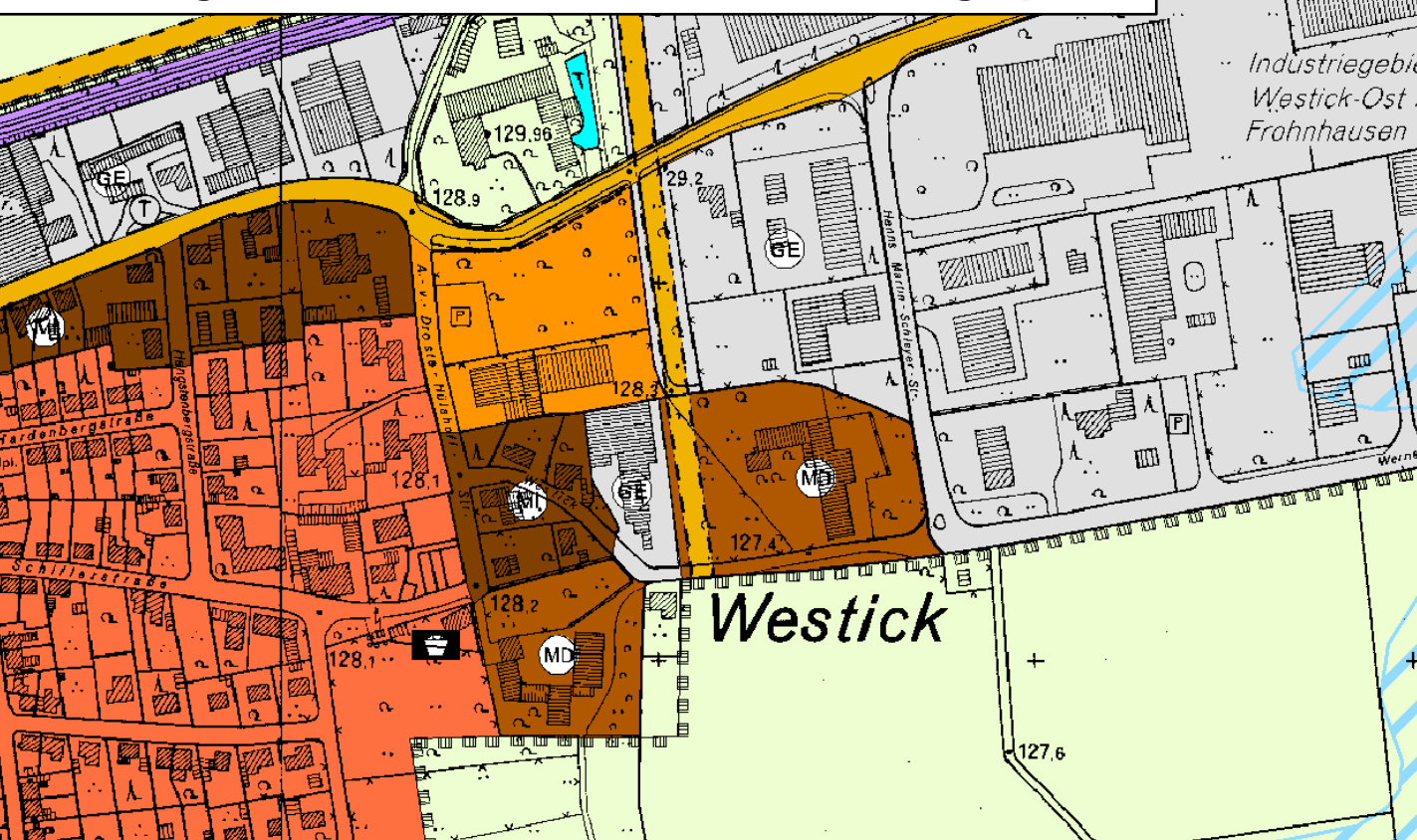
- Bodenschutz : **1** Finden auf der Fläche Eingriffe in den Untergrund statt oder wird die bestehende Oberflächenversiegelung aufgenommen, so ist im Vorfeld eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Der genaue Umfang der Untersuchungen ist mit dem Kreis Unna (Fachbereich Natur und Umwelt, Aufgabenbereich Bodenschutz/Altlasten) abzustimmen. Bei Baugenehmigungsverfahren ist der Kreis Unna Fachbereich Natur und Umwelt zu beteiligen

Die Verwertung und der Einbau von Recyclingbaustoffen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist 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. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.

- Schutz vor 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 Aufgrabungen an Leitungen nicht gefährdet sind.

- Bodendenkmäler : Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelkeller 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 und 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).

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



STADT FRÖNDEMBERG/RUHR

Der Bürgermeister Bahnhofstraße 2 58730 Fröndenberg/Ruhr



9. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 der Stadt Fröndenberg/Ruhr für den Bereich "Gewerbe- und Industriegelände Westtick-Ost" gemäß § 13 a BauGB

Gemarkung: Fröndenberg Flur: 12
Maßstab 1 : 500 . Ausfertigung

gez. 08/2007 Mei

PLANUNTERLAGE

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

Stand der Katasterkarten: 23.08.2007 (ohne örtliche Überprüfung)

Unna, den 19.02.2008

gez. Ross

Kreis Unna, Kreisvermessungsdirektor

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt hat am 29.03.2007... gemäß § 13a BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern.

Fröndenberg/Ruhr, den 21.01.2008

gez. Krause

Bürgermeister

Dieser Änderungsentwurf und die Begründung haben nach § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.09.2007... bis 10.10.2007... einschließlich zur Einsicht öffentlich ausgelegen.

Fröndenberg/Ruhr, den 21.01.2008

gez. Krause

Bürgermeister

Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt.

Fröndenberg/Ruhr, den 21.01.2008

Der Rat der Stadt hat diesen Änderungsentwurf am 12.12.2007... nach § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Fröndenberg/Ruhr, den 21.01.2008

gez. Krause

Bürgermeister

gez. Lerch

Schriftführer

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

STADT FRÖNDEMBERG/RUHR

Fröndenberg/Ruhr, den 21.01.2008

Die Änderung, sowie Ort und Zeit ihrer öffentlichen Auslegung, ist nach § 10, Abs. 3 BauGB am 17.01.2008... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Fröndenberg/Ruhr, den 21.01.2008

gez. Krause

Bürgermeister

gez. Geiseler

Fachbereichsteil FB 3

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. 3316), sowie nach § 86 Abs.1 BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV NRW S. 615) und § 7 GO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.11.2004 (GV NRW S. 644) in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und der PlanVO vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).

(Die angegebenen Gesetzestexte gelten in der jeweils zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlussfassung durch die Ratversammlung geltenden Fassung.)

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 29.03.2007... nach § 3, Abs. 2 BauGB beschlossen, diesen Änderungsentwurf mit der Begründung für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Fröndenberg/Ruhr, den 21.01.2008

gez. Krause

Bürgermeister