



TEIL A PLANZEICHENERKLÄRUNG TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- I. Festsetzungen**
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - GEE Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 1.2
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
 - 0,8 GRZ - Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
 - 1,6 GFZ - Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
 - II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
 - FH Firsthöhe max. 10,0 m
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
 - Umgebung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (verrohrter Bachlauf)
 - Sonstige Planzeichen
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- II. Darstellungen ohne Normcharakter**
- Vorhandene Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude usw.
 - Vorhandene Wirtschafts- und Werkgebäude, unbewohnte Nebengebäude, Garagen usw.
 - siehe textliche Festsetzungen
- III. Bauordnerische Vorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 1 u. 4 BauO NRW)
- max. 38° maximal 38° Dachneigung
 - FD Flachdach

Nr. 1.2
In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GEE) sind gemäß § 15 und 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind an Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen, wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder anderem Gewerbebetrieb stehen und deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen unter der Größe der Geschossfläche des Handwerks- oder anderen Gewerbebetriebs liegt.

Maximale Firsthöhe 10,0 m über der Fertigfußbodenhöhe Erdgeschoss

PLANUNTERLAGE
Die Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der PlanVO vom 18.12.1990.
Stand der Katasterkarten: (ohne örtliche Überprüfung)
Unna, den 08.05.2007
Kreisdirektor
Kreisdirektor
Kreisdirektor

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 19.05.2005 beschlossen.
Fröndenberg/Ruhr, den 13.06.2005
Bürgermeister
(Krause)

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 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 PlanVO 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 angegebene Gesetzesgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlussfassung durch die Ratversammlung gültigen Fassung.)

BÜRGERBETEILIGUNG
Anhörung und Erläuterung gem. § 3(1) BauGB erfolgen vom 24.10.2005 bis 31.10.2005
Fröndenberg/Ruhr, den 04.11.2005
Bürgermeister
(Krause)

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat gemäß § 10 (1) BauGB und § 86 BauO NRW diesen Bebauungsplan am 18.04.2007 als Satzungsbeschluss und die Begründung gebilligt.
Fröndenberg/Ruhr, den 23.04.2007
Bürgermeister
(Krause) Schriftführer
(Lerch)

OFFENLEGUNG
Dieser Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach Billigung durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Fröndenberg/Ruhr am 22.02.2007 in der Zeit vom 05.03.2007 bis 05.04.2007 öffentlich ausliegen.
Fröndenberg/Ruhr, den 11.04.2007
Bürgermeister
(Krause)

BEKANNTMACHUNG
Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme wurden gemäß § 10 (3) BauGB am 18.05.2007 öffentlich bekannt gemacht.
Fröndenberg/Ruhr, den 22.05.2007
Bürgermeister
(Krause)

STADT FRÖNDENBERG/RUHR

Bebauungsplan Nr. 106 für den Bereich: „Innenstadt - Ost“ Teil B

Gemarkung: Fröndenberg Flur: 9

M 1 : 500 1 . Ausfertigung

HINWEISE

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/Arten) abzustimmen. Bei Baugenehmigungsverfahren ist der Kreis Unna Fachbereich Natur und Umwelt zu beteiligen.

Bodenschutz
Für die Verwertung und den Einbau von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe, industrielle Reststoffe, Bodenmaterialien) als Trag- oder Gründungsschichten ist im Vorfeld der Baumaßnahmen vom Bauherrn eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 7 WHG beim Kreis Unna, Sachgebiet Wasser und Boden zu beantragen. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen. Mit dem Einbau der Materialien darf erst nach Erteilung der Erlaubnis durch den Kreis Unna begonnen werden.

Schutz vor unterirdischen Leitungen
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Befestigungen 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, Einzelfunde 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 Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen 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).