



TEIL A: PLANZEICHENERKLÄRUNG

- I. Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - TG Teilgebiet
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - z.B. I Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 18 BauNVO) als Höchstgrenze
 - z.B. 0.4 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)
 - FH Firsthöhe als Höchstmaß über Erdgeschoßfußbodenfertighöhe (§ 18 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - △ nur Einzelhäuser zulässig
 - z.B. 38° zulässige Dachneigung
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 - Private Verkehrsfläche
 - V Verkehrsberuhigter Bereich (Zone 30 / § 42 Abs. 4a StVO)
- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)**
- Versorgungsflächen -Elektrizität-
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Öffentliche Grünfläche
 - Wegefläche zur Unterhaltung der Retentionsmulde
- Wasserflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
- Zentrale Versickerungsmulde (Retentionsmulde)
- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Erhaltung von Bäumen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Im Plangebiet sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

Die zulässige Firsthöhe bei eingeschossiger Bebauung darf 8,50 m über Erdgeschoßfußbodenfertighöhe nicht übersteigen.
Im Traufbereich sind Drempel nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Dachgeschoßfußboden zulässig, gemessen im Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Außenfläche der Dachhaut.

Eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten u. a.) um bis zu 1,50 m ist zulässig.

Sonstige Festsetzungen

Immissionschutz

Der im Plangebiet gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB kenntlich gemachte Bereich unterliegt im Hinblick auf den westlich gelegenen Landhandelsbetrieb Vorbelastungen durch Lärm (Einzelheiten sh. Begründung Pkt. 6.3.1)

Für Neubauten wird festgesetzt, dass in den Aufenthaltsräumen passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 nach Richtlinie VDI 2719 realisiert werden. Für die West-, Süd- und Ostfassade des südlichsten, den Schienen nächstgelegenen Wohnhauses wird aufgrund der erhöhten Geräuschimmissionen die Schallschutzklasse 3 nach Richtlinie VDI 2719 festgesetzt.
Entlang der Landstraße L 673 dürfen Balkone und Freisitze nur auf der südlichen Grundstückshälfte vorgesehen werden.
Für das geplante südlichste Einzelhaus, im westlichen Planbereich, als nächstgelegenes Planhaus zur Schiene, sind Freisitze/Terrasse im Bereich der Westseite nach Norden hin anzulegen.

Baugestalterische Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauONW)

Dachform
Einzel- und Doppelhäuser müssen eine Dachneigung von 38° - 45° aufweisen.
Mit Ausnahme weniger Bauteile (z. B. Nebengebäude, Erker, Vordächer), bei denen Flachdächer zugelassen werden, sollen alle Gebäude geneigte Dächer erhalten. Als Dachform sind Sattel-, Walmdach und Zeltdächer zulässig.
Für die Deckung geneigter Dächer sind zulässig:
- Dachziegel und Dachsteine in roter, rotbrauner bis brauner und schwarzer Farbgebung
- Glasdächer, Sonnenkollektoren
Doppelhäuser müssen die gleiche Dachneigung und Farbgebung aufweisen.

Außenhaut/ Fassadengestaltung
Zulässig ist eine Putz- oder Holzverblendung der Außenwände mit heller evtl. leicht erdabten abgetönter Farbgebung. Blockhäuser sind unzulässig.
Klinker in roter bis rotbrauner, brauner Farbgebung sind zulässig.
Keramische Fliesen und sonstige Plattenverkleidungen, künstliche Materialausbildungen und sonstige glänzende Materialien und Beschichtungen sind generell unzulässig.
Doppelhäuser müssen nach Material und Farbgebung einheitlich sein. Werbeanlagen sind nur am Gebäude zulässig.

Werbeanlagen
Antennen
Einzelantennen sind außerhalb von Gebäuden unzulässig.

II. Sonstiges

==== Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastet sind.

III. Darstellungen ohne Normcharakter

165 Vorhandene Grundstücksgrenzen, Flurstücknummern
--- Geplante Flurstücksgrenzen
■ Vorhandene Gebäude
■ Künftig fortfallende Gebäude

IV. Hinweise

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, 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 Westfälischem Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungssstätte 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).

Bodenschutz
Die Verwertung und der Einbau von Recyclingbaustoffen, industriellen Reststoffen und Bodenmaterialien bedarf einer wasser-rechtlichen 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 wasser-rechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Der Einbau von industriellen Reststoffen auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen ist ausgeschlossen.
Für Gründungsschichten innerhalb des Planungsgebietes sind Naturstein oder Kalksteinschotter zu verwenden.

102

PLANUNTERLAGE
Die Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der PlanZVO vom 18.12.1990.
Stand der Katasterkarten: Januar 2003
Holzwickede
Fröndenberg/Ruhr, den 31.07.2006

RECHTSGRUNDLAGE
§ 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), 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. 696) in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) 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 Gesetzgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlussfassung durch die Ratversammlung geltenden Fassung.)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt am 29.11.2001 beschlossen.
Fröndenberg/Ruhr, den 31.12.2001
Bürgermeister (Krause)

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB im Amtsblatt Nr. 33/2002 der Stadt Fröndenberg/Ruhr vom 07.03.2002 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Fröndenberg/Ruhr, den 08.03.2003
Bürgermeister (Krause)

BÜRGERBETEILIGUNG
Anhörung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB erfolgten vom 17.03.2003 bis 31.03.2003.
Fröndenberg/Ruhr, den 01.04.2003
Bürgermeister (Krause)

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 01.04.2004, in der Zeit vom 26.04.2004 bis 26.05.2004, nach Billigung am 02.06.2005, in der Zeit vom 01.08.2005 bis 01.09.2005 und erneut nach Billigung am 20.10.2005, in der Zeit vom 21.11.2005 bis 21.12.2005 öffentlich ausgelegt.
Fröndenberg/Ruhr, den 05.09.2005
Bürgermeister (Krause)

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat gemäß § 10 (1) BauGB und § 86 BauO NRW diesen Bebauungsplan am 14.06.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
Fröndenberg/Ruhr, den 16.06.2006
Bürgermeister (Krause) Schriftführer (Lersch)

BEKANNTMACHUNG
Der Beschluss des Bebauungsplanes, sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme wurden gemäß § 10 (3) BauGB am 29.06.2006 öffentlich bekannt gemacht.
Fröndenberg/Ruhr, den 30.06.2006
Bürgermeister (Krause)

STADT FRÖNDEMBERG/RUHR

Bebauungsplan Nr. 102 für den Bereich : Warmen

Südlich der Landstraße L 673 / Schlotstraße

Gemarkung : Warmen Flur : 5

M 1 : 500 . Ausfertigung