

**PLANUNTERLAGE**  
 Die Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der PlanzVO vom 18.12.1990.  
 Stand der Katasterkarten: (siehe unten Überplanung)  
 Fröndenberg/Ruhr, den .....  
 gez. Böhmer  
 Off. Best. Verm. Ing.

**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 BauNRW 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 v. 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466) und der PlanzVO vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S. 58).  
 Die Änderung, sowie Ort und Zeit ihrer öffentlichen Auslegung, ist nach § 10, Abs. 3 BauGB am 26.04.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.  
 Fröndenberg/Ruhr, 30.04.07  
 gez. Krause  
 Bürgermeister

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

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt hat am 19.10.2006, gemäß § 13 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern.  
 Fröndenberg/Ruhr, 20.10.06  
 gez. Krause  
 Bürgermeister

Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt.  
 Fröndenberg/Ruhr, 07.05.07

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:  
 Der Rat der Stadt hat diesen Änderungsentwurf am 18.04.07 nach § 10, Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.  
 Fröndenberg/Ruhr, 19.04.07  
 gez. Krause  
 Bürgermeister

ProfDev GmbH  
 Ummenweg 20  
 58423 Unna  
 Unna, 07.05.2007  
 gez. Schröder  
 Schriftführer

**III Hinweise**

**Schutz vor unterirdischen Leitungen:**  
 Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Befragungen sind so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke (z. B. Einbautüren, Mauern) sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an Leitungen nicht gefährdet sind.

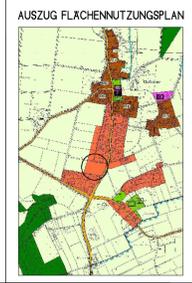
**Bodenschutz:**  
 Die Verwertung und der Einbau von Recyclingbaustoffen, industriellen Reststoffen und Bodenmaterialien bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist vom Bauherrn mindestens 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme bei der Kreisverwaltung 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 (kulturr- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelände aber auch Veränderungen und Verstärkungen 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 Untere Denkmalbehörde und/ oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Ope unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle 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).



# STADT FRÖNDEMBERG/RUHR

## 1. ÄNDERUNG VORHABEN - UND ERSCHLISSUNGSPLAN NR. 9 FÜR DEN BEREICH 'AN DER HEIDE'



**AUSZUG FLACHENNUTZUNGSPLAN**

GEMARKUNG: OSTBÜREN

FLUR: 3

MASSTAB: 1 : 500

AUSFERTIGUNG

**TEIL A: PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**I Festsetzungen**

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

- - - - - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

WA allgemeine Wohngebiet (§4 BauNVO)

z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 18 BauNVO) als Höchstgrenze

z.B. 0,3 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)

z.B. 0,2 Geschossflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO)

Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzungen: Hecken aus heimischen Gehölzen 5 m breit, hoch; Festsetzung Nr. 6

Anpflanzungen: neue Bäume

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Fläche für Kinderspielfeld

Öffentliche Grünfläche

**TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Im Plangebiet sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Die Mindestbreite der Baugrundstücke beträgt für ein Grundstück mit Einzelhausbebauung 16,00 m, für ein Grundstück mit einer Doppelhaushälfte 11,00 m.

Der zur Anpflanzung vorgesehene Bereich ist mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen (wie z.B. Hainbuche, Weiden, Feldahorn, Rotbuche, Schlehe, Schneeball, Hundrose, Hartriegel)

Zur Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Straßenverkehrsflächen sind Säuleneichen (Quercus robur "Fastigiata") mit einem Stammumfang von 18-20 cm anzupflanzen.

**TEIL A: PLANZEICHENERKLÄRUNG**

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

Wohnbauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO

Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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 überbauten Raum sind auch außerhalb der überbauten Grundstücksflächen oder in Kombination mit Garagen zulässig.

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

Die Firsthöhe darf 9,00 m nicht überschreiten. Der Bezugspunkt ist der jeweilige Fertigboden des Erdgeschosses. Die Firsthöhe ist die Oberkante der Dachdeckung des Hauptbaukörpers.

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

z.B. 0x ED Höhe des Erdgeschossfußbodens über NN

Mähdünen und Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Nr.12 BauGB)

Versorgungsflächen Elektrizität

**TEIL A: PLANZEICHENERKLÄRUNG**

Verkehrsflächen 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.4o STVO)

Punktschleife ( § 8 Spielplatz )

Einfahrt

Sichtdreieck

**TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die Zufahrtsbreite zu den einzelnen Grundstücken darf eine Breite von 4,00 m je Grundstück nicht überschreiten. Es ist nur eine Zufahrt zu jedem Grundstück zulässig. Zufahrten von der Ostbürener Strasse sind nicht zugelassen. Die vorgeschriebene Zufahrt von der Strasse "Am Obsthof" ist nur an der im Plan gekennzeichneten Stelle zulässig.

Als Lärmschutzvorkehrung gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB zum Schutze des Wohnens sind zur "Ostbürener Strasse" die erforderlichen baulichen Maßnahmen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten.

**TEIL A: PLANZEICHENERKLÄRUNG**

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

Garagen und Carports

Außenhaut/Fassadengestaltung

Werbeanlagen

Warenautomaten

Antennen

Standorte für Müllgefäße

Garagen und Carports sind in einer Entfernung von mind. 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie auf den jeweiligen Grundstücken freibleibend und außerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig. Die Vorschriften der Bauordnung bleiben im Übrigen unberührt.

Keramische Fliesen und sonstige Plattenverkleidungen, künstliche Materialabblättern und sonstige glänzende Materialien und Beschichtungen sind 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.

Mülltonnen auf den privaten Grundstücksflächen sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.

**TEIL A: PLANZEICHENERKLÄRUNG**

II Darstellung ohne Normcharakter

--- Vorhandene Flurstücksgrenze Flurstücknummer

--- Geplante Flurstücksgrenzen

128 Höhenlinie bezogen auf NN

--- Besondere Schutzmaßnahmen

Geplante Stellung der baulichen Anlagen

**TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Als Lärmschutzvorkehrung gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB zum Schutze des Wohnens sind zur "Ostbürener Strasse" die erforderlichen baulichen Maßnahmen für den Lärmpegelbereich III einzuhalten.