



PLANUNTERLAGE

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

Stand der Katasterkarten:
(ohne weitere Überprüfung)

Fröndenberg/Ruhr, den 23.02.2006

gez. Böhmer

Off. Best. Verm. Ing

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung des Bebauungspla-
nes wurde vom Ausschuss für
Stadtentwicklung und Umwelt am
02.06.2005 beschlossen.

Fröndenberg/Ruhr, den 06.06.2005

gez. Krause

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGE

§10 Abs.1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), sowie nach § 86 Abs. 1 Bau-
NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000
(GV NRW S. 256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000
(GV NRW S.349) und § 7 GO NRW in der Fassung der
Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666)
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 § 3 Abs. 1 UVPG in
der Bekanntmachung vom 05.03.2001 ist die Aufstellung des
Bebauungsplanes nicht UVP-pflichtig.

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

Der Aufstellungsbeschluss ist gem.
§ 2 (1) BauGB am
im Amtsblatt Nr. 13/05 der
Stadt Fröndenberg/Ruhr vom
11.08.2005.. ortsüblich bekannt ge-
macht worden.

Fröndenberg/Ruhr, den 31.08.2005.

gez. Krause

Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG

Anhörung und Erörterung gem.§ 3 (1) BauGB erfolgen
vom 22.08.2005..... bis28.08.2005.....

Fröndenberg/Ruhr, den 31.08.2005.....

gez. Krause

Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr
hat gemäß § 10 (1) BauGB und § 86
BauO NRW diesen vorhabenbezoge-
nen Bebauungsplan am 22.02.2006
als Satzung beschlossen und die Be-
gründung inkl. Umweltbericht gebilligt.

Fröndenberg/Ruhr, den 23.02.2006

gez. Krause

Bürgermeister

gez. Lerch

Schriftführer

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 20.10.2005 in der Zeit vom
23.11.2005.. bis 31.12.2005.. öffentlich
ausgelegt.

Fröndenberg/Ruhr, den 23.02.2006.....

gez. Krause

Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG

Der Beschluss des vorhabenbezoge-
nen Bebauungsplans, sowie die
Möglichkeit der Einsichtnahme wur-
den gemäß § 10 (3) BauGB am
16.03.2006..... öffentlich bekannt
gemacht. Die Satzung ist mithin am
16.03.2006.. in Kraft getreten.

Fröndenberg/Ruhr, den 20.03.2006.

gez. Krause

Bürgermeister

III Hinweise

Schutz vor unterirdischen
Letzungen:

Bodenschutz:

Bodendenkmäler:

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger
zum Schutz von Letzungen zu beachten.
Befragungen sind so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung
der Versorgungslösungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke (z.
B. Einbautungen, Mauern) sind so zu gründen, dass sie die
Letzungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an Letzungen
nicht gefährdet sind.
Die Verwertung und der Einbau von Recyclingbaustoffen,
industriellen Reststoffen und Bodenmaterialien bedarf einer
wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz
(WHG). Diese Erlaubnis ist vom Bauherren mindestens 4 Wochen
vor Beginn der Baumaßnahme bei der Kreisverwaltung Urtm,
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.
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
Erdschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von
Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde
und/ oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für
Bodendenkmalpflege, Außenstelle Ope 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).

STADT
FRÖNDENBERG/RUHR

VORHABEN - UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN
NR. 9 FÜR DEN BEREICH
'AN DER HEIDE'

AUSZUG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

GEMARKUNG: OSTBÜREN

FLUR: 3

MASSSTAB: 1 : 500

1. AUSFERTIGUNG

TEIL A: PLANZEICHENERKLÄRUNG

- I Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB) sowie §§ 4, 5, 4, 16, 17 und 18 BauNVO**
- WA** allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- z.B. 1 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 18 BauNVO) als Höchstgrenze
- z.B. 0,3 Grundflächenzahl (§§ 16 und 18 BauNVO)
- z.B. 0,5 Geschossflächenzahl (§§ 16 und 20 BauNVO)
- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Anpflanzen: Hecken aus heimischen Gehölzen 5 m breit, festl. Festsetzung Nr.6
- Anpflanzen: 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, Weissdorn, Feldahorn, Rotbuche, Schlehe, Schneeball, Hundsrösche, 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, überbaute und nichtüberbaute Grundstücksflächen, sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- Wohnbauflächen § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
- nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Gestalterische Festsetzungen**
- Satteldach
- Dachneigung 30 - 42°
- Hauptfahrdichtung
- z.B. OK, EG, Höhe des Erdgeschosses - 01,00, flussbündig über NN**
- Maßnahmen und Flächen für Versorgungszwecke (§ 9 Abs. 12 BauGB)**
- Versorgungsfächen Elektrizität

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauliste (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 Krüppelwalmhäuser zulässig. Die Festsetzung SD = Satteldach bezieht sich auf den Hauptbaukörper.
Doppelhäuser müssen die gleich Dachform und Dachneigung aufweisen.

Die Traufhöhe darf 3,50 m nicht überschreiten. Der Bezugspunkt ist der jeweilige Fertigboden des Erdgeschosses. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Aussenwand mit der Oberkante der Dachdeckung des Hauptbaukörpers.
Die Fertighöhe des Erdgeschossfußbodens ist in der zeichnerischen Darstellung festgelegt. Die angegebenen Höhen des Fertigfußbodens des Erdgeschosses beziehen sich auf Normal Null (Meeresspiegelshöhe).

TEIL A: PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Öffentlicher Fußweg
- Verkehrsberuhigter Bereich (Zone 30 / § 42 Abs.4a StVO)
- Parkfläche (§ 8 Spielplatz)
- Einfahrt
- Sichtdreieck
- II Darstellung ohne Normcharakter**
- Vorhandene Flurstücksgrenze Flurstücksnummer z.B. 277
- Geplante Flurstücksgrenzen
- Höhenlinie bezogen auf NN 128
- Besondere Schutzmaßnahmen
- Geplante Stellung der baulichen Anlagen

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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.
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 Lärmschutzverkehrung 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

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Garagen und Carports sind nur in einer Entfernung von 5,00 m von der Strassenbegrenzungslinie auf den jeweiligen Grundstücken und nur innerhalb der überbauten Grundstücksflächen zulässig.
Ausserhalb dieser Flächen sind diese Nebenanlagen unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).
Auf einem Baugrundstück darf jedoch nur ein Bauwerk mit Nebenanlagen bebaut werden, um den durchlässigen Charakter zu erhalten.
Die Vorschriften der Bauordnung bleiben im Übrigen unberührt.

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.

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.

Die Änderungen in Rot wurden mit Ratsbeschluss vom 22.02.2006..... genehmigt.