

TEIL A: PLANZEICHENERKLÄRUNG TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I Festsetzungen

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

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

WR reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)

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

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

FH max. 8,50 m

TH max. 6,00 m

z.B. OKFF EG Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses über NN

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

nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig

offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Öffentlicher Fußweg

Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsberuhigter Bereich

Parkfläche

Fußgängerweg

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

Anpflanzen: Bäume

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauONW)

> 15° Dachneigung

Garagen und Carports

Aussenhaut/Fassadengestaltung

Antennen

Im Reinen Wohngebiet (WR) werden die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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.

Die Firsthöhe darf 8,50 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.

Die Traufhöhe darf 6,00 m nicht überschreiten. Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung des Hauptbaukörpers. Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.

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

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

In der öffentlichen Verkehrsfläche werden insgesamt 7 Parkplätze errichtet.

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

Die Festsetzung Dachneigung bezieht sich auf den Hauptbaukörper. Doppelhäuser müssen die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

Zwischen Garagen und Straßenbegrenzungslinie muss bei einer Parallelaufstellung (Garage steht mit einer Längsseite parallel zur Verkehrsfläche) ein Mindestabstand von 1,00 m und bei einer Senkrechtaufstellung ein Mindestabstand von 5,00 m eingehalten werden.

Überdachte Stellplätze bzw. auf der Zufahrtsseite offene Carports sind bis zur vorderen Baugrenze zulässig. Die Vorschriften der Bauordnung bleiben im Übrigen unberührt.

Doppelhäuser müssen nach Material und Farbgebung einheitlich sein.

Einzelantennen sind ausserhalb von Gebäuden unzulässig.

II Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Flurstücksgrenze z.B. 277

Geplante Flurstücksgrenzen

< 229,00 Höhenpunkt bezogen auf NN

Geplante Stellung der baulichen Anlagen

III Hinweise

- Schutz vor unterirdischen Leitungen:

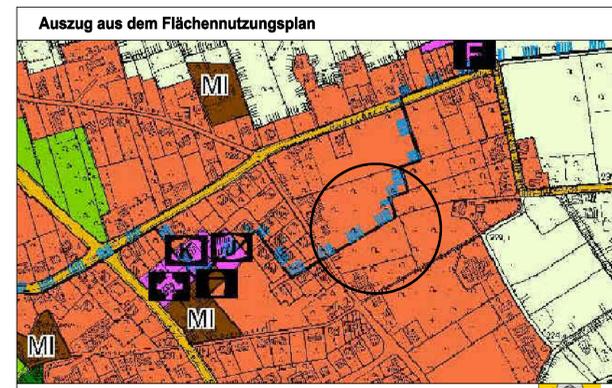
Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke (z. B. Einzäunungen, Mauern) sind so zu gründen, dass sie die Leitungen nicht gefährden 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 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).

- Bodenschutz/ Wasserwirtschaft:

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III. In der Wasserschutzzone III sind nur einige wenige Recyclingbaustoffe oder externe Bodenmaterialien eingeschränkt, d.h. unter Berücksichtigung verschiedener Voraussetzungen für den Einsatz im Straßen- und Erdbau zugelassen. Prinzipiell ist für die Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recycling-Baustoffe und Bodenmaterialien) im Straßen- und Erdbau (z.B. Geländemodellierungen, Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Verfüllungen) gemäß § 7 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn 4 Wochen vor Einbaubeginn bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.



STADT FRÖNDEMBERG/RUHR
Der Bürgermeister Bahnhofstraße 2 58730 Fröndenberg/Ruhr

PLANUNTERLAGE
Die Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der PlanzVO vom 18.12.1990.
Stand der Katasterkarten: Dezember 2007 (ohne örtliche Überprüfung)
Fröndenberg/Ruhr, den 21.01.2009.
gez. Böhrner
Öff. 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 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 Gesetz vom 09.10.2007 (GV NRW S. 380) 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). 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 22.11.2007 beschlossen.
Fröndenberg/Ruhr, den 10.09.2008
gez. Krause
Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) BauGB im Amtsblatt Nr. 04/08 der Stadt Fröndenberg/Ruhr vom 27.03.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Fröndenberg/Ruhr, den 10.09.2008
gez. Krause
Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG
Anhörung und Erörterung gem. § 3 (1) BauGB erfolgten vom 07.04.2008 bis 14.04.2008
Fröndenberg/Ruhr, den 10.09.2008
gez. Krause
Bürgermeister

OFFENLEGUNG
Dieser Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB nach Billigung durch den Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr am 18.06.2008 in der Zeit vom 04.08.2008 bis 05.09.2008 öffentlich ausgelegen.
Fröndenberg/Ruhr, den 10.09.2008
gez. Krause
Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat gemäß § 10 (1) BauGB und § 86 BauO NRW diesen Bebauungsplan am 10.12.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung inkl. Umweltbericht gebilligt.
Fröndenberg/Ruhr, den 12.12.2008
gez. Krause
Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG
Der Beschluss des Bebauungsplanes, sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme wurden gemäß § 10 (3) BauGB am 22.01.2009 öffentlich bekannt gemacht. Die Satzung ist mit Datum vom 22.01.2009 in Kraft getreten.
Fröndenberg/Ruhr, den 26.01.2009
gez. Krause
Bürgermeister

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:
STADT FRÖNDEMBERG/RUHR
Fröndenberg/Ruhr, den 23.01.2009
gez. Garder-Manz

Bebauungsplan Nr. 109 für den Bereich: "Starenweg-Ost"

Gemarkung: Neimen Flur: 1

M 1 : 500 1. Ausfertigung