Rechtskraft
28.02.2006

Ergänzungssatzung

der Stadt Fröndenberg/Ruhr

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB für den Bereich

„Westlich des Kirchweges“

Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat in seiner Sitzung am 22.02.2006 aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 29.03.2003 (GV NRW S. 254) und des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) folgende Satzung beschlossen:

§ 1
Geltungsbereich

Zum Geltungsbereich dieser Satzung gehören der bebaute Bereich südlich der Straße „Priorsheide“ sowie bis zu einer Bautiefe von 40,00 m, die unbebaute Fläche westlich des „Kirchweges“ in der Gemarkung Bausenhagen. Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereiches: Gemarkung Bausenhagen, Flur 2, Flurstück 78/22(teilweise) sowie Flur 3, Flurstücke 106 (teilw.),139 (teilw.), 257, 258, 277, 278. Die genaue Abgrenzung ist in dem beigefügten Plan, der Bestandteil dieser Satzung ist, dargestellt.

§ 2
Planungsrechtliche Zulässigkeit

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB. Danach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

§ 3
Festsetzungen

1. Auf der einbezogenen Fläche sind ausschließlich Wohngebäude zulässig. Gemäß der vorhanden Bebauung im angrenzenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78 der Stadt Fröndenberg/Ruhr für den Bereich „Ortskern Bausenhagen" sollen freistehende Gebäude errichtet werden. Aufgrund der topografischen Verhältnisse werden die maximalen Firsthöhen für die folgenden, im Anhang dargestellten, Grundstücke gesondert festgesetzt:
   Grundstück Nr. 12 = 13,00 m,
   Grundstück Nr. 11 = 11,50 m,
   Grundstück Nr. 10 = 11,00 m,
   Grundstück Nr. 9 = 10,50 m,
   Grundstück Nr. 8 = 10,50 m
   gemessen ab mittlerer Straßenhöhe vor dem jeweiligen Grundstück. Für die Grundstücke 1 bis 7 werden jeweils ein Vollgeschoss festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 ist für den gesamten unter §1 genannten Bereich sowie ausschließlich geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 30 ° vorgeschrieben. Die Gebäude sollen in einer Bebauungstiefe von maximal 20,00 m, gemessen von der östlichen Grundstücksgrenze (Straßengrenze), errichtet werden.

2. Der Eingriff in den Naturhaushalt kann innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Unna wird der Ausgleich in Höhe von 1.695 Biotopwertpunkten in Geld erfolgen, das für Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Kooperationsvertrages mit dem Kreis Unna, innerhalb des Fröndenberger Stadtgebietes zu verwenden ist. Der Ersatzgeldbetrag beläuft sich auf Grundlage der Ausgleichsbilanzierung auf 23.730,-- € (1.650 Punkte x 14,-- €/Punkt).

3. Finden auf der, als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichneten, 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/Altlasten) abzustimmen. Baumaßnahmen auf dieser Fläche bedürfen einer Baugenehmigung. Im Zuge des Baugenehmigungsverfahren ist der Kreis Unna Fachbereich Natur und Umwelt zu beteiligen.

4. Die Verwertung und der Einbau von Recyclingbaustoffen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 7 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist 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. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.

§ 4
In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Bürgermeister
Fröndenberg/Ruhr, 23.02.2006