



A. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

- Art der baulichen Nutzung**
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO
WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
(2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
Die Anlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 3 bis 5 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Z Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude (Einzel- bzw. Doppelhaushalte) als Höchstmaß gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 18 bis 20 BauNVO)
0,3 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO als Höchstgrenze
(II) Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 BauNVO zwingend
GH bezeichnet die höchste Gebäudehöhe eines Flachdaches (z.B. OK Antika)
z.B. 179,25 in Meter über Normalhöhenlinie (NHN) als Höchstmaß
FH bezeichnet die oberste Firsthöhe eines geneigten Daches (OK Dachhaut) in Meter über NHN als Höchstmaß
TH bezeichnet die Traufhöhe im Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut in Meter über NHN als Höchstmaß
Bei Traufen, die mit unterschiedlichen Höhen über NHN geplant werden, gilt die festgesetzte Höhe immer für die südwestliche Traufe eines Gebäudes.
Untergrenze: Bauteile wie Schornsteine, Dachlüfter, Antennen, notwendige Absperrungen, Brandstreifen, Firststreifen, Blitzableiter, Solartechnik u.ä. sind von der Begrenzung der Gebäude- bzw. Firsthöhe ausgenommen.
- Bauweise, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
0 Offene Bauweise
nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig
Baugrenze
Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann gem. § 23 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden.
Terrassen einschließlich ihrer Überdachungen als Bestandteil der Wohngebäude können gem. § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO die Baugrenze bis 1,50 m tief überschreiten.
- Verkehrsrflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsaufteilung
-nachrichtlich-
Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsrflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Verkehrsrühligkeit
Parkplätze
Es sind mindestens 10 Besucher-Parkplätze im Straßenraum der öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen.
Straßenbäume
Zu jedem der 4 einzelnen Parkplätze ist ein klimawandresistente Laubbaum 1. Ordnung der Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 14-16 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen aus nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
Auf der Verkehrsbegrenzungslinie sind 4 klimawandresistente Laubbäume 1. Ordnung der Mindestqualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 14-16 cm, 3x verpflanzt, mit Ballen aus nachfolgender Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
Solitärer Laubbaum aus folgender Pflanzliste:
Traubeneiche (Quercus petraea), Zerreiche (Quercus cerris), Pyramiden-Hainbuche (Carpinus betulus 'Fastigiata'), Ovalebere (Sorbus atrorubra 'Brouweri'), Heibere (Sorbus aria 'Agnatica'), Amberbaum (Liquidambar styraciflua 'Pearl')
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Öffentlicher Fuß- und Radweg
Sammelstation Müllbehälter
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14)
Fläche für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:
Elektrizität
Wasser
Fläche für die Abwasserbeseitigung
Zweckbestimmung:
Abwasser (Pumpstation Schmutzwasser)
Niederschlagswasserbeseitigung (Mulden-Rigolen-Versickerungsanlage)
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 in Verbindung mit Nr. 14 BauGB)
Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:
Milde zur Ableitung von Niederschlagswasser
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Ausgleichsfläche
Streuobstweisse
Auf der Ausgleichsfläche ist eine extensive Streuobstwiese mit Hochstamm- und Mittelstamm-Bäumen anzulegen, zu entwickeln und zu erhalten.
Mulden-Rigolen-Versickerungsanlage
Extensivrasenfläche im Bereich der Fläche für die Abwasserbeseitigung
Die Versickerungsmulde ist mit einer hochwertigen RegioSaGut-Mischung (Urspungsgebiet Nr. 2 „Westd. Tiefland mit Unterm Weserbergland“) einzusäen, zu entwickeln und zu unterhalten.

B. Gestalterische Bauvorschriften

- Art der baulichen Nutzung** (siehe A.1)
- Maß der baulichen Nutzung** (siehe A.2)
- Bauweise, Baugrenzen** (siehe A.3)
- Verkehrsrflächen** (siehe A.4)
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung** (siehe A.5)
- Grünflächen** (siehe A.6)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen und Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen** (siehe A.7)
- Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen** (siehe C.1)
- Hinweise** (siehe C.2)

C. Sonstige Darstellungen und nachrichtliche Übernahmen

- Vorhandene Flurstücksgrenze mit Grenzstein
 - Flurstücknummer
 - Gemarkungsgrenze
 - Flurgrenze
 - Flurnummer
 - vorhandene Wohngebäude mit Hausnummer
 - vorhandene Nebengebäude / Garage
 - Wandhöhe mit Angabe ü. NHN
 - Firsthöhe mit Angabe ü. NHN
 - Strahlenbeleuchtung (Standort Lichtmast)
 - Böschung
 - Eingemessene Höhenpunkte
 - Höhennetze mit Höhenangabe ü. NHN
 - Abstandsmaße in Meter
 - Geplante Grundstücksgrenze
 - Grenzdarstellung des räumlichen Geltungsbereichs des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 33
- Bemerkung: Die im Bebauungsplan für den Bestand verwendeten Zeichen und Signaturen entsprechen, soweit nicht besonders dargestellt, den Zeichenschriften für vermessungstechnische Karten und Risse in Nordrhein-Westfalen.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3639) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1333).
- Bauzonierungsverordnung (BauZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juni 2021 (BGBl. I S. 1502).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitlinien und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1502).
- Baurecht für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Neufassung gemäß Artikel 1 des Gesetzes zur Modernisierung des Baurechts in Nordrhein-Westfalen - Baurechtsmodernisierungsgesetz (BaurechtsMNG NRW) vom 21. Juli 2018 (GV.NRW.S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV.NRW.S. 1086).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. April 2022 (GV.NRW.S. 490).

Die angegebenen Rechtsgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlussfassung durch die Ratversammlung geltenden Fassung.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat am 19.05.2022 beschlossen diesen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie § 5 Abs. 30 BauGB aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 12.08.2021 im Amtsblatt Nr. 08/2021 der Stadt Fröndenberg/Ruhr bekannt gemacht.

Fröndenberg/Ruhr, den 21.12.2022
gez. S. Müller
Die Bürgermeisterin
S. Müller

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom 26.08.2021 bis einschließlich 17.09.2021 stattgefunden. Die Durchführung der Beteiligung wurde am 12.08.2021 im Amtsblatt Nr. 08/2021 der Stadt Fröndenberg/Ruhr bekannt gemacht.

Fröndenberg/Ruhr, 21.12.2022
gez. S. Müller
Die Bürgermeisterin
S. Müller

OFFENLEGUNG

Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat am 22.06.2022 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
Der Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 07.07.2022 im Amtsblatt Nr. 06/2022 der Stadt Fröndenberg/Ruhr bekannt gemacht.

Fröndenberg/Ruhr, 21.12.2022
gez. S. Müller
Die Bürgermeisterin
S. Müller

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat am 14.12.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzungsbeschluss und die Begründung gefasst.

Fröndenberg/Ruhr, 21.12.2022
gez. S. Müller
Die Bürgermeisterin
S. Müller

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme wurden gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 10.02.2023 im Amtsblatt 02/2023 bekannt gemacht.
Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Fröndenberg/Ruhr, 17.02.2023
gez. S. Müller
Die Bürgermeisterin
S. Müller

PLANUNTERLAGE

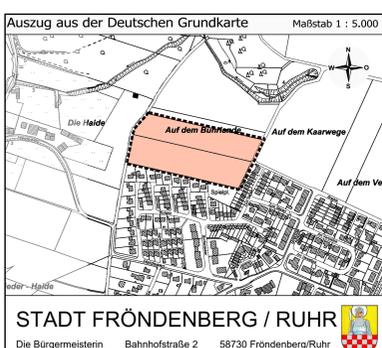
Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) entsprechen und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Menden (Sauerland), den 15.03.2021
gez. Bömer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Bömer

Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt.
Fröndenberg/Ruhr, den: _____

Für die städtebauliche Planung

Dipl.-Ing. ARNOLD SCELLERT
Bauingenieur
Bismarckstraße 58c
58710 Menden
Telefon: 02373-984888
Mobil: 0171-210501
Menden (Sauerland), den 15.03.2021
gez. Schellert
(Schellert)



Bebauungsplan Nr. 119 "Auf dem Buhlande"

Gemarkung: Ardey Flur: 1

Maßstab: 1 : 500

STADT FRÖNDENBERG / RUHR
Die Bürgermeisterin Bahnhofstraße 2 58730 Fröndenberg/Ruhr

Dipl.-Ing. ARNOLD SCELLERT
Bauingenieur
Bismarckstraße 58c
58710 Menden
Telefon: 02373-984888
Mobil: 0171-210501

Pro Dev
Project Development
Planungsbüro
Sauerland

Ullrichstraße 20, 58423 Ura
Telefon: 0231 9213 010
Fax: 0231 9213 10
Mail: info@prodev.de