

Teilfläche A



TEIL A: PLANZEICHENERKLÄRUNG

- I. Festsetzungen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - Geltungsbereich der 2. Änderung
 - - - Abgrenzung der Teilflächen
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 § 16 Abs. 3 BauNVO)
 - TG Teilgebiet
 - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Im Flangebiet sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig. Pro Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit und zusätzlich eine Einliegerwohnung bis max. 50 qm zulässig.
- Die Mindestgrundstücksgrößen werden wie folgt getroffen:
 Einzelhäuser ca. 340 qm (für das TG IV ca. 400 qm)
 Doppelhaushälften ca. 250 qm
- z.B. I** Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 18 BauNVO) als Höchstgrenze
- z.B. II** Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 18 BauNVO) zwingend
- z.B. III** Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)
- FH** Firsthöhe als Höchstmaß über Erdgeschosfußbodenterrichterne (§ 18 BauNVO)
- Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
- nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
 - nur Einzelhäuser zulässig
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - z.B. 38° zulässige Dachneigung
 - Bäume (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- Eine Überschreitung der Baugrenze/Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten u.ä.) um bis zu 1,50 m ist zulässig.
- bauliche Anlagen bis 30 cm sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb von Garagen zulässig. Nur für die Teilfläche A im Zusammenhang mit untergeordneten bzw. sonstige Nebenanlagen sind untergeordnete bauliche Anlagen bis 30 cm zulässig.
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gasen und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**
- Fläche für Gefährdungsrisiko
 - Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
 - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Öffentliche Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung
 - Private Verkehrsfläche
 - Verkehrsgrundfläche
 - Verkehrsbehinderter Bereich (Zone 30, § 42 Abs. 4a StVO)
 - Wegeverbindung öffentlich
- Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
- Gemeinschaftsstellplatz (§ 12 BauNVO)
 - Gemeinschaftsgaragen (§ 12 BauNVO)
 - Garagen (§ 12 BauNVO)
- Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)**
- Flächen für Versickerungsmulden
 - Flächen für den Abfall
 - Versorgungsfächen-Elektrozit.
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Öffentliche Grünfläche
 - Spielplatz
 - Private Grünfläche
- Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
- Flächen für Wald
 - Flächen für die Landwirtschaft
- Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Fläche zum Anpflanzen von Hecken**

Untergeordnete bzw. sonstige Nebenanlagen bis 30 cm sind im Sinne des § 14 BauNVO auf den Baugrundstücken nach den Vorschriften der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) grundsätzlich zulässig.

Die Gemeinschaftsstellplatzanlage ist dem Teilgebiet II der Teilfläche A zuzuordnen. Stellplätze sind auf den einzelnen Baugrundstücken nicht zulässig.

Die Gemeinschaftsgaragenanlage ist dem Teilgebiet II der Teilfläche A zuzuordnen. Garagen sind auf den einzelnen Baugrundstücken in TG II nicht zulässig. Anstelle von Garagen sind auch Carports zulässig.

Regenwasser ist auf den privaten Grundstücken der Teilfläche A zentral / teilsentral zu versickern. Das Niederschlagswasser von den öffentlichen Verkehrsflächen ist in den festgesetzten Mulden zur Versickerung zu bringen. Eine Muldenquerung ist bis max. 5 m Breite pro Grundstück zulässig.

Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Umwelt werden folgende Entwicklungsziele festgesetzt:

A 1 = naturnahe Waldländer
 A 2 = naturnahe Waldländer

Es sind ausschließlich standortgerechte gebietsstypische Gehölze zulässig. Mögliche Arten sind:

- Prunus laurocerasus (Kirschlorbeer)
- Rosa rugosa (Kartoffelrose)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Fagus sylvatica (Rothbuche)
- Carpinus betulus (Hainbuche)
- Taxus baccata (Eibe)
- Viburnum opulus (Schneeball)

Zur Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Straßenverkehrsflächen sowie auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind hochstammige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm anzupflanzen.

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 36 BauDNW)

Dächer

Einzel- und Doppelhäuser müssen bei einer eingeschossigen oder Dachneigung von max. 42° aufweisen. Bei zweigeschossiger Bebauung sind Dächer mit einer Dachneigung von max. 30° zulässig. Mit Ausnahme weniger Bauteile (z. B. Nebengebäude, Erker, Vordächer, bei denen Flachdächer zugelassen werden, sofern sie Gebäude geneigte Dächer erhalten. Als Dachform sind Satteldächer und Zeltdächer zulässig. Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

Für die Deckung geneigter Dächer sind zulässig:

- Dachziegel und Dachsteine in rot-, rotbrauner, rotbrauner bis brauner und schwarzer Farbgebung
- Glasdächer, Sonnenwälder
- Doppelhäuser müssen die gleiche Dachneigung und Farbgebung aufweisen

Außenhaut Fassadengestaltung

Zulässig ist eine Putz- oder Holzverkleidung der Außenwände mit heller einheitlich erdfarbenen abgetönter Farbgebung. Blockhäuser sind unzulässig, da das äußere Erscheinungsbild nicht der ortstypischen Bauweise entspricht.

Klinker in rot- bis rotbrauner, brauner Farbgebung sind ebenfalls zulässig.

Keramische Fliesen und sonstige Plattenverkleidungen, künstliche Materialabstufungen und sonstige glänzende Materialien und Beschichtungen sind generell unzulässig.

Doppelhäuser müssen nach Material und Farbgebung einheitlich sein.

Verkleidungen sind nur am Gebäude zulässig.

Einzelantennen sind außerhalb von Gebäuden unzulässig.

Multimediale auf den privaten Grundstücksflächen sind mit einem festen Schutzhülle und zusätzlicher Befestigung zu umgeben.

Als Einfriedung sind in den Vorgärten nur Hecken zulässig. Diese sind als freiwachsende oder geschnittene Hecken zu entwickeln und dürfen mit damit liegenden Zaunen von max. 1,00 m Höhe zur öffentlichen Verkehrsfläche und 1,50 m Höhe bei rezipientenabwärts liegenden Grundstücksgrenzen kombiniert werden. Es sind ausschließlich standortgerechte gebietsstypische Gehölze zulässig. In Flächen zum Anpflanzen von Hecken

IV. 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, alle Gräben, Einzelzellen aber auch Veränderungen und Verfallungen 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: 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 Erdgrundstücken, die der Wohnnutzung dienen ist ausgeschlossen.

Die Änderungen in Rot wurden mit Ratsbeschluss vom 14.12.2005 genehmigt.

<p>RECHTSGRUNDLAGE</p> <p>§ 10 Abs. 1 + § 13 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I, S. 1818), sowie nach § 86 Abs. 1 BauO NRW 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. 132) und der PlanVO vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).</p> <p>(Die angegebenen Gesetzesgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlussfassung durch die Ratsversammlung geltenden Fassung.)</p>	<p>Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt hat am25.08.2005... gemäß § 13 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern.</p> <p>Fröndenberg/Ruhr, 01.02.06...</p> <p>gez. Krause Bürgermeister</p>	<p>Der Rat der Stadt hat diesen Änderungsentwurf am 14.12.2005, nach § 10, Abs. 1 BauGB, als Satzungsbeschluss.</p> <p>Fröndenberg/Ruhr, 01.02.06...</p> <p>gez. Krause Bürgermeister</p>	<p>Die Änderung, sowie Ort und Zeit ihrer öffentlichen Auslegung, ist nach § 10, Abs. 3 BauGB, am 06.02.2006... ortsbekannt gemacht worden.</p> <p>Fröndenberg/Ruhr, 10.02.06...</p> <p>gez. Krause Bürgermeister</p>	<p>Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt.</p> <p>Fröndenberg/Ruhr, 10.02.06...</p> <p>gez. Geiseler</p> <p>Für die Erarbeitung des Planentwurfes:</p> <p>STADT FRÖNDENBERG/RUHR</p> <p>Fröndenberg/Ruhr, 10.02.06...</p> <p>gez. Geiseler</p>
---	--	---	---	--

STADT FRÖNDENBERG/RUHR



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 (A) gem. § 13 BauGB für den Bereich : Hirschberg

Gemarkung : Fröndenberg Flur : 9 +10

M 1 : 500 2. Ausfertigung