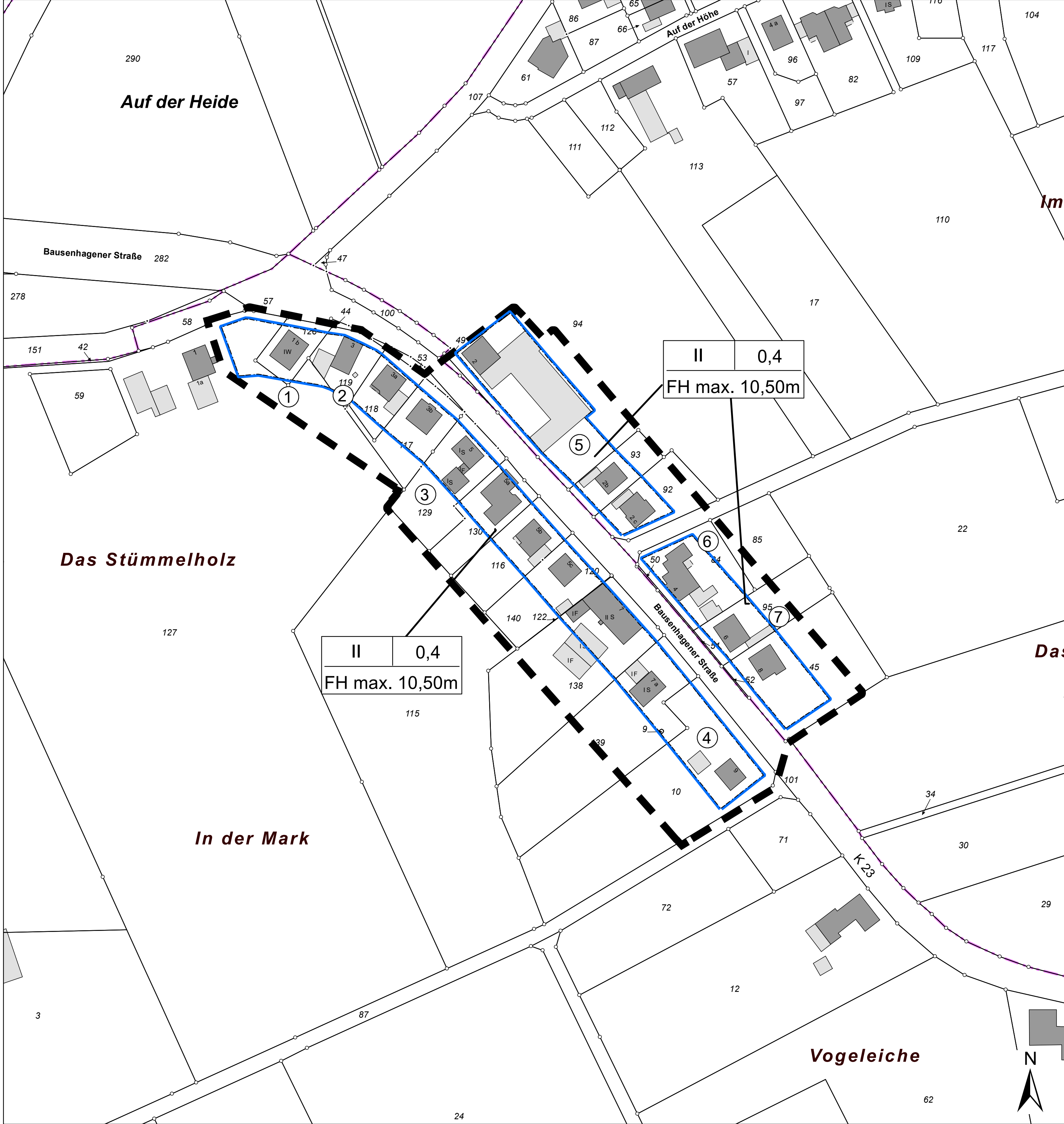




Zeichenerklärung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Baugrenze
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Grundflächenzahl
- max. zulässige Firsthöhe ü. OKFF EG

Sonstige Planzeichen

- 1 Nummer der Eingriffsfläche i.V.m. § 3 Abs. 4 der u.a. Satzung

Nachrichtliche Darstellungen

- Grenze der Flur
- Wohngebäude mit Hausnummer
- Sonstige Gebäude
- Vorhandene Flurstücke mit Flurstücksnummer

1. Änderung der Entwicklungssatzung für den Bereich "Bausenhagener Straße" in der Gemarkung Ostbüren gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB

Aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und §§ 7 und 41 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) hat der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr in seiner Sitzung am folgende 1. Änderung der Entwicklungssatzung für den Bereich „Bausenhagener Straße“ beschlossen:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Änderung dieser Entwicklungssatzung umfasst das gesamte Satzungsgebiet, das in der Gemarkung Ostbüren im Bereich der Bausenhagener Straße Nr. 2 bis Nr. 9 liegt. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs sind in dem Satzungsplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, festgelegt.

§ 2 Zulässigkeitsbestimmungen von Vorhaben

Innerhalb der in § 1 festgelegten Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach den in § 3 getroffenen Festsetzungen und ergänzend nach § 34 BauGB.

§ 3 Festsetzungen

(1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

(2) Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Die Firsthöhe wird auf max. 10,50 m über der Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses (OKFF EG) festgesetzt.

(3) Zulässig ist ausschließlich die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Vorhaben, die Wohnzwecken dienen. Die Zahl der Wohneinheiten wird bei Errichtung eines Wohngebäudes auf drei Einheiten begrenzt.

(4) Während des Aufstellungsverfahrens der Entwicklungssatzung „Bausenhagener Straße“ sind im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung Ersatzgeldbeträge festgesetzt worden. Für die in der Planzeichnung der Änderungssatzung gekennzeichneten Eingriffsflächen Nr. 1 bis 7 sind noch folgende Ersatzgeldbeträge an den Kreis Unna zu entrichten:

- Nr. 1 1597,60 €
- Nr. 2 335,40 €
- Nr. 3 28,00 €
- Nr. 4 1778,00 €
- Nr. 5 1503,32 €
- Nr. 6 540,00 €
- Nr. 7 266,00 €

Die Ersatzgeldbeträge sind fällig bei Beantragung einer baurechtlichen Genehmigung für ein Vorhaben auf der Eingriffsfläche.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am Tag ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise

1. Bodendenkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde 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 Stadt Fröndenberg/Ruhr als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

2. Kampfmittel

Aufgrund der Auswertungsergebnisse der Bezirksregierung Arnsberg, muss für jedes Flurstück eine separate Kampfmittelüberprüfung durch den jeweiligen Grundstückseigentümer bei der örtlichen Ordnungsbehörde beantragt werden.

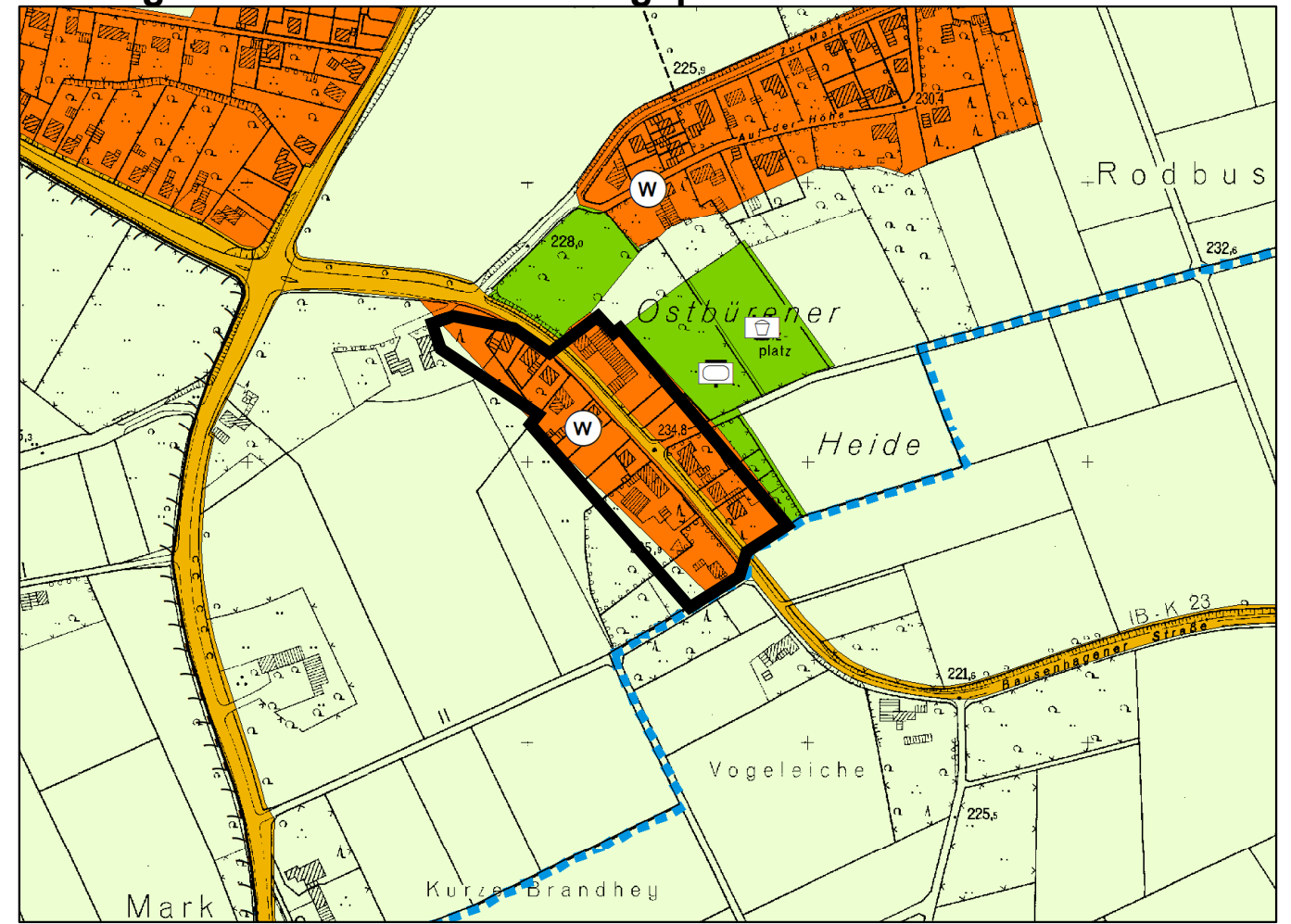
3. Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG wird das Entfernen von Bäumen, Hecken, Gebüsch, lebende Zäune und anderen Gehölzen zum Schutz von Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten von Vögeln auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar beschränkt.

4. Landwirtschaft

Das Satzungsgebiet grenzt an den Außenbereich, der landwirtschaftlich genutzt wird. Von den landwirtschaftlichen Flächen können Lärm- Staub- und Geruchsimmissionen z. B. durch Bestell-, Ernte- und Düngearbeiten ausgehen. Diese Immissionen sind allgemein zulässig und hinzunehmen.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan Maßstab 1:5.000



RECHTSGRUNDLAGEN Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 394) geändert worden ist. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) geändert worden ist. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) 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. 1802) 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 Ratsversammlung geltenden Fassung.	AUFSTELLUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat am _____ die Aufstellung der 1. Änderung der Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am _____ im Amtsblatt Nr. ____ der Stadt Fröndenberg/Ruhr bekannt gemacht. Fröndenberg/Ruhr, den _____ Bürgermeisterin S. Müller VERÖFFENTLICHUNG IM INTERNET Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat am _____ die Veröffentlichung im Internet des Satzungsentwurfs mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Veröffentlichungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am _____ im Amtsblatt Nr. ____ der Stadt Fröndenberg/Ruhr bekannt gemacht. Der Satzungsentwurf mit Begründung wurde vom _____ bis einschließlich _____ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und hat zusätzlich in Papierform ausgelegt. Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger sonstiger Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Fröndenberg/Ruhr, den _____ Bürgermeisterin S. Müller	SATZUNGSBESCHLUSS Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat am _____ die 1. Änderung der Entwicklungssatzung "Bausenhagener Straße" beschlossen und die Begründung gebilligt. Fröndenberg/Ruhr, den _____ Bürgermeisterin S. Müller Schriftführerin D. Rempke BEKANNTMACHUNG Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung der Entwicklungssatzung sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme der Satzung wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ im Amtsblatt Nr. ____ bekannt gemacht. Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft. Fröndenberg/Ruhr, den _____ Bürgermeisterin S. Müller Stv. Fachbereichsleiter FB3 S. Betzinger	Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt. Fröndenberg/Ruhr, den _____
---	--	--	---

Stadt Fröndenberg/Ruhr - Die Bürgermeisterin -
Bahnhofstraße 2 58730 Fröndenberg/Ruhr 02373 / 976 - 0

1. Änderung der
Entwicklungssatzung
"Bausenhagener Straße"
in der Gemarkung Ostbüren
gemäß
§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB

Maßstab 1 : 1.0001. Ausfertigung