



Stadt Fröndenberg/Ruhr

# **1. Änderung der Entwicklungssatzung für den Bereich „Bausenhagener Straße“ in der Gemarkung Ostbüren gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB vom \_\_\_\_\_**

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 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 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.

Fröndenberg/Ruhr, den \_\_\_\_\_

Sabina Müller  
Bürgermeisterin