95 A

TEIL A: PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung der Teilflächen

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs 4 , § 16 Abs. 5 BauNVO)

TG — Teilgebiet

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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. 0,4 — Grundflächenzahl (§§16 und 19 BauNVO)

FH — Firsthöhe als Höchstmaß über Erdgeschoßfußbodenfertighöhe (§ 18 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

nicht überbaubare Grundstücksflächen

o — offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

E — nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

z.B. 38° — zulässige Dachneigung

Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf

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

PV — Private Verkehrsfläche

V — Verkehrsgrünfläche

[V] — Verkehrsberuhigter Bereich (Zone 30 / § 42 Abs. 4a StVO)

W — Wegeverbindung öffentlich

Flächen für Stellplätze und Garagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

GSt — Gemeinschaftsstellplätze (§ 12 BauNVO)

GGa — Gemeinschaftsgaragen (§12 BauNVO)

Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Flächen für Versickerungsmulden

Müll — Flächen für den Abfall

Versorgungsflächen -Elektrizität-

Grünflächen (§ 9Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Spielplatz

Private Grünfläche

Flächen für Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Flächen für Wald

L — 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

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

Anpflanzen von Bäumen

Erhaltung von Bäumen

Bauordnerische Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauONW)

Dachform / Außenhaut/ Fassadengestaltung / Werbeanlagen / Antennen / Einfriedungen

II. Nachrichtliche Übernahme

Grenze des Waldschutzstreifen (§ 41 LfoG) -von Bebauung freizuhalten-

III. Darstellungen ohne Normcharakter

123 — Vorhandene Grundstücksgrenzen, Furstücksnummern

Geplante Flurstücksgrenzen

Vorhandene Gebäude

Künftig fortfallende Gebäude

Mauer künftig fortfallend

Böschung

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestand-Teil des Bebauungsplanes.
Im Plangebiet 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

Die zulässige Firsthöhe bei eingeschossiger Bebauung darf 8,40 m und bei zweigeschossiger Bebauung 8,70 m über Erdgeschoßfußbodenfertighöhe (30 cm über Straßenniveau) nicht übersteigen.
Im Traufbereich sind Drempel nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über dem Dachgeschoßfußboden zulässig, gemessen im Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Außenfläche der Dachhaut.

Eine Überschreitung der Baulinie/Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (Vordächer, Balkone, Erker, Wintergärten u. ä.) um bis zu 1,50 m ist zulässig.
Untergeordnete bzw. sonstige Nebenanlagen sowie untergeord-nete bauliche Anlagen bis 30 cbm sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder in Kombination mit Garagen zulässig. Nur für die Teilfläche A im Teilgebiet II sind untergeordnete bzw. sonstige Nebenanlagen sowie untergeordnete bauliche Anlagen bis 30 cbm auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen 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 nicht zulässig. Anstelle von Garagen sind auch Carports zulässig.

Stellplätze sind nur in einer Entfernung von 5,00 m von der Straßenbegrenzungslinie auf den jeweiligen Grundstücken zulässig. Stellplätze sind in wasserdurchlässigen Belagen auszuführen.
Garagen/Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Regenwasser ist auf den privaten Grundstücken der Teilfläche A zentral / teilzentral 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 Waldränder
A 2 = naturnahe Waldränder

Es sind ausschließlich standortgerechte gebietstypische Gehölze zulässig.
Mögliche Arten sind:
- Prunus laurocerasus (Kirschlorbeere)
- Rosa rugosa (Kartoffelrose)
- Crataegus monogyna (Weißdorn)
- Fagus sylvatica (Rotbuche)
- 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 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 18 – 20 cm anzupflanzen.

Dachform: Einzel- und Doppelhäuser müssen bei einer Eingeschossigkeit eine Dachneigung von max. 42° aufweisen. Bei zweigeschossigen Gebäuden sind Dächer mit einer Dachneigung von max. 30° zulässig. Mit Ausnahme weniger Bauteile (z. B. Nebengebäude, Erker, Vordächer), bei denen Flachdächer zugelassen werden, sollen alle Gebäude geneigte Dächer erhalten. Als Dachform sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer zulässig. Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

Für die Deckung geneigter Dächer sind zulässig:
- Dachziegel und Dachsteine in roter, rotbunter, rotbrauner bis brauner und schwarzer Farbgebung
- Glasdächer, Sonnenkollektoren

Doppelhäuser müssen die gleiche Dachneigung und Farbgebung aufweisen.

Außenhaut/ Fassadengestaltung: Zulässig ist eine Putz- oder Holzverblendung der Außenwände mit heller evtl. leicht erdfarben abgetönter Farbgebung. Blockhäuser sind unzulässig, da das äußere Erscheinungsbild nicht der ortstypischen Bauweise entspricht.
Klinker in roter bis rotbrauner, brauner Farbgebung sind ebenfalls zulässig.
Keramische Fliesen und sonstige Plattenverkeidungen, künstliche Materialausbildungen und sonstige glänzende Materialien und Beschichtungen sind generell unzulässig.
Doppelhäuser müssen nach Material und Farbgebung einheitlich sein.

Werbeanlagen: Werbeanlagen sind nur am Gebäude zulässig.

Antennen: Einzelantennen sind außerhalb von Gebäuden unzulässig.

Einfriedungen: Mülltonnen auf den privaten Grundstücksflächen sind mit einem festen Sichtschutz und zusätzlicher Bepflanzung zu umgeben.
Als Einfriedung sind in den Vorgärten nur Hecken zulässig. Diese sind als freiwachsende oder geschnittene Hecken zu entwickeln und dürfen mit dahinterliegenden Zäunen von max. 1,00 m Höhe zur öffentlichen Verkehrsfläche und 1,50 m Höhe bei nebeneinander liegenden Grundstücksgrenzen kombiniert werden. Es sind ausschließlich standortgerechte gebietstypische Gehölze zulässig (s. „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, 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 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).

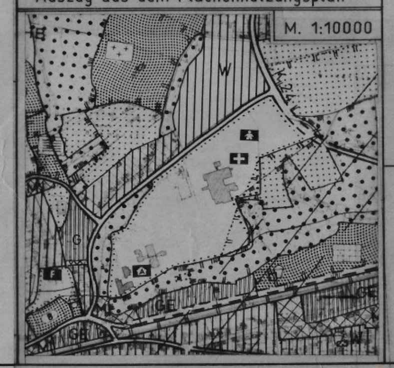
STADT FRÖNDENBERG

Gemarkung: Fröndenberg
Flur: 9 + 10
Maßstab 1 : 500

. Ausfertigung

BEBAUUNGSPLAN NR. 95 FÜR DEN BEREICH: Hirschberg

Auszug aus dem Flächennutzungsplan



Für die Erarbeitung des Planentwurfes:
STADT FRÖNDENBERG

Fröndenberg, ...

Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt.

Fröndenberg, ...

Die Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des §1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Stand der Katasterkarten: September 1999
(ohne örtliche Überprüfung)

Fröndenberg 6.10.1999 (Ort) (Datum) — gez. Böhmer, öff.best.Verm.Ing.

RECHTSGRUNDLAGE

§10 Abs.1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) sowie nach §86 Abs.1 BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW S. 218, berichtigt S. 982) und §7 GO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666) in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132) und der PlanzV vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).
(Die angegebenen Gesetzesgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlussfassung durch die Ratsversammlung geltenden Fassung.)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Bau- und Planungsausschuß der Stadt Fröndenberg am 5.6.1997 beschlossen.

gez. Ziegenbein, Ausschussvorsitzender — gez. Kollhorst, Schriftführer

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß §2 (1) BauGB vom 27.8.1997 am 2.7.1997 im Amtsblatt Nr. 12 / 97 der Stadt Fröndenberg vom 10.7.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Fröndenberg, 4.9.1997

gez. Krause, Bürgermeister

BÜRGERBETEILIGUNG

Anhörung und Erörterung gemäß §3 (1) BauGB erfolgten am 16.3.2000.

Fröndenberg, 17.3.2000

gez. Krause, Bürgermeister

OFFENLEGUNG

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat gemäß §3 (2) BauGB vom 27.08.1997 nach Billigung durch den ~~Bau- und Planungsausschuß~~ Ausschuss f. Stadtentw. u. Umwelt der Stadt Fröndenberg am 30.3.2000 in der Zeit vom 25.4. bis 25.5.2000 öffentlich ausgelegen.

Fröndenberg, 30.5.2000

gez. Krause, Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Fröndenberg hat gemäß §10 (1) BauGB vom 27.08.1997 diesen Bebauungsplan am 21.6.2000 als Satzung beschlossen.

gez. Krause, Bürgermeister — gez. Ebel, Schriftführerin

BEKANNTMACHUNG

Der Beschluß des Bebauungsplanes sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme wurden gemäß §10 (3) BauGB vom 27.08.1997 am 28.9.2000 öffentlich bekanntgemacht.

Fröndenberg, 28.9.2000

gez. Boese, ~~Bürgermeister~~