



**TEIL A PLANZEICHENERKLÄRUNG**

**I. Festsetzungen**

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 11 BauNVO)
  - SO Einzelhandel (§11 Abs. 3 BauNVO) i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 1
  - SO-1 Sondergebiet Einzelhandel - 1 (§11 Abs. 3 BauNVO) i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 1
  - SO-2 Sondergebiet Einzelhandel - 2 (§11 Abs. 3 BauNVO) i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 1

- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)
  - 0,8 GRZ – Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
  - 1,6 GFZ – Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
  - II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

- 5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
  - Grünfläche i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 2

- 6. Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (§ 1 Abs. 4 BauNVO)
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
  - Zweckbestimmung: (ST)
  - Flächen für Aufschüttungen die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 und Abs. 6 BauGB)
  - Sichtfeld i.V.m. textlicher Festsetzung Nr. 4 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 27 StrWG NRW)

**TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Nr. 1 In den festgesetzten Sondergebieten SO-1 und SO-2 ist jeweils ein Einzelhandelsbetrieb mit maximal 850 qm Verkaufsfläche und mit folgenden nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig. Dies sind gemäß der »Fröndberger Liste«, Einzelhandelskonzept September 2009:

WZ	Bezeichnung	Max. Verkaufsfläche in qm
<b>Nahversorgungsrelevante Sortimente</b>		
47.2	Nahrungsmittel, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel	800
47.75	Getränke	800
47.25	Getränke	800
<b>Ergänzendes Nahversorgungsangebot</b>		
47.24	(Bäckerei)	50
<b>Nicht-zentrenrelevante Sortimente</b>		
aus 47.51	Bettwaren (u.a. Matratzen, Laternen, Ober- und Untendecken)	800
47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u.a. Schrauben und Zubehör, Klebwerkzeuge, Baustoffe, Dübel, Beschläge, Schloßer und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art, Wandständer, Leuchten, Lager- und Transportbehälter, Spiegel für Gardien und Spielplatz, Drahtwagen, Raststühle)	800
47.52.3	Anschmied, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerebedarf	800
47.52.5	Kfz-Zubehör	800
aus 47.53	Tapeten, Bodenbeläge, Teppiche	800
47.54	elektrische Haushaltsgeräte – Großgeräte (u.a. Herd, Kühlgeräte, Spülmaschinen und Waschmaschinen)	800
47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel	800
aus 47.59.9	Holz, Kork-, Fliesen- und Korkwaren (u.a. Drechselwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kindersitze)	800
47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u.a. Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte)	800
47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel	800
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	800
aus 47.64.2	Campingartikel und Campingmöbel	800
47.76.1	Gartenbedarf, Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u.a. Baumstumpf-, Topf- und Beetpflanzen, Weichholzbäume, Blumenbinderzeugnisse, Blumensteck, Blumenkörbe)	800
47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere	800
47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchsgüter	800

In den Sondergebieten sind jeweils max. 400 qm Geschossfläche für folgende Nutzungen zulässig:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gebäude und Räume für freie Berufe
- Geschäfts- und Bürgebäude

Nr. 2 Die im Bebauungsplan ausgewiesene Grünfläche wird als private und öffentliche Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzt. Nebenflächen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind auf den Grünflächen nicht zulässig.

Nr. 3 Die Fläche wird mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrechten für Fahrradfahrer und Leitungsrechten zugunsten der Stadtwerke Fröndenberg belastet.

Private Stellplatzanlage

Nr. 4 Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung, Einfriedung oder sonstiger Nutzung über 0,50 m Höhe über der hergestellten Fahrbahnoberfläche freizuhalten. Dies gilt auch dort, wo sie die Festsetzung einer privaten Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB überlagern.

**II. Darstellungen ohne Normcharakter**

Vorhandene Wohn-, Büro- und Geschäftsgebäude usw.

**HINWEISE**

- Bodenschutz: Finden auf der Fläche Eingriffe in den Untergrund statt oder wird die bestehende Oberflächenversiegelung aufgenommen, so ist im Vorfeld eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Der genaue Umfang der Untersuchungen ist mit dem Kreis Unna (Fachbereich Natur und Umwelt, Aufgabebereich Bodenschutz/Altlasten) abzustimmen. Bei Baugenehmigungsverfahren und Nutzungsänderungen ist der Kreis Unna Fachbereich Natur und Umwelt zu beteiligen.

Die Verwertung und der Einbau von Recyclingbaustoffen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Diese Erlaubnis ist 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. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.

Wegen der lokal möglichen hohen Grundwasserstände sind einige typische Verwertungsoptionen nicht zulässig. Es wird empfohlen, im Vorfeld einer Antragsstellung mit der Kreisverwaltung Unna abzustimmen, ob die angedachte Verwertungsmaßnahme zulässig ist und ein Antrag Aussicht auf Erfolg hat.

**DIE ÄNDERUNGEN IN ROT WURDEN MIT RATSBESCHLUSS VOM 20.07.2011 GENEHMIGT.**

- 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. Einzellagen, 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 Westfälischen 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 DtschG NW).



**STADT FRÖNDEMBERG/RUHR**  
Der Bürgermeister Bahnhofstraße 2 58730 Fröndenberg/Ruhr

**11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 der Stadt Fröndenberg/Ruhr für den Bereich "Gewerbe- und Industriegelände Westtick-Ost/Frohnhausen" gemäß §13a BauGB**

**Gemarkung: Fröndenberg Flur: 12**  
**Maßstab 1 : 500 . Ausfertigung**

**PLANUNTERLAGE**  
Die Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der PlanzVO vom 18.12.1990.

Stand der Katasterkarten: 04.01.2010 (ohne örtliche Überprüfung)  
Unna, den 26.08.2011, gez. E. Börger, Kreisvermessungsdirektorin

**RECHTSGRUNDLAGE**  
§10 Abs.1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585 ff.) sowie nach § 86 Abs.1 BauO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), geändert durch Artikel 2 DL-RL-G vom 17.12.2009 (GV NRW S. 863) und § 7 GO NRW in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch TransparenzG vom 17.12.2009 (GV NRW S. 950) in Verbindung mit den Vorschriften der BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes v. 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und der PlanzVO vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58). (Die angegebenen Gesetzgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlussfassung durch die Ratsversammlung geltenden Fassung.)

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt hat am 09.09.2010, gemäß § 13a BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan zu ändern.

Fröndenberg/Ruhr, den 11.08.2011, gez. F.-W. Rebbe, Bürgermeister

**OFFENLEGUNG**  
Der Rat der Stadt Fröndenberg hat am 09.09.2010, beschlossen, diesen Änderungsentwurf nebst Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.  
Der Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs.2 BauGB ist am 12.05.2011 im Amtsblatt Nr.07/11 der Stadt Fröndenberg bekannt gemacht worden.  
Dieser Bebauungsplanentwurf nebst Begründung hat in der Zeit vom 23.05.2011 bis einschließlich 24.06.2011 öffentlich ausgelegt.  
Fröndenberg/Ruhr, den 11.08.2011, gez. F.-W. Rebbe, Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Rat der Stadt hat diesen Änderungsentwurf am 20.07.2011 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Fröndenberg/Ruhr, den 11.08.2011, gez. F.-W. Rebbe, Bürgermeister, gez. O. Strahoff, Schriftführer

**BEKANNTMACHUNG**  
Der Beschluss der Bebauungsplanänderung sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme wurden gemäß § 10 (3) BauGB am 28.07.2011 öffentlich bekannt gemacht. Die Satzung ist mit Datum vom 28.07.2011 in Kraft getreten.  
Fröndenberg/Ruhr, den 11.08.2011, gez. F.-W. Rebbe, Bürgermeister

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

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:  
STADT FRÖNDEMBERG/RUHR  
Fröndenberg/Ruhr, den 11.08.2011, gez. W. Geisler, Fachbereichsleiter FB 3