



TEIL A PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

- 0,4** GRZ – Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- 0,8** GFZ – Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse zwingend (§ 20 BauNVO)

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

- O** Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- H** nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- X-X** aufgehobene Baugrenzen
- nicht überbaubare Grundstücksfläche

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

■ öffentliche Straßenverkehrsfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

⚡ Zweckbestimmung: Elektrizität

Sonstige Planzeichen

- ⬜** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ⬜** Geltungsbereich der 11. Änderung des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- ⋯** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- ⬜** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung: GST
Zweckbestimmung: GA

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauONVO)

- FD** zulässige Dachform Flachdach
- X-X-X** aufgehobenes Sichtfeld
- ⚡** Sichtfeld (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

- ▨** Vorhandene Gebäude
- 300** Flurstücke mit Nummerierung
- ▨** Private Wegefläche

Die Änderungen in rot wurden mit Ratsbeschluss vom ...26.06.2013... genehmigt.

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Der Bereich der ergänzten überbaubaren Flächen wird als Lärmpegelbereich IV eingestuft. In diesen sind für Außenbereiche von Gebäuden oder Gebäudeteilen, mindestens in der Fassade zur Ardeyer Straße, in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen, bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile müssen hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm mindestens den Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) an das erforderliche Schalldämmmaß genügen, so dass in dem genannten Bereich die Innenschalldämmung von 35 dB(A) tagsüber bzw. von 25 dB(A)nachts, nicht überschritten werden. Die Fenster von Aufenthaltsräumen sind mit motorisch betriebenen, fensterunabhängigen und schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern diese Fenster der notwendigen Lüftung der Räume dienen.

HINWEISE

- Schutz vor unterirdischen Leitungen: Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz der 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 Ausgrabungen 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 Beschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz NRW), 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 NRW).
- Schutz des Grundwassers für die Trinkwasserversorgung: Der Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes "DEW". Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 05. Februar 1998 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten.
- Bodenschutz / Wasserwirtschaft: Der Geltungsbereich befindet sich in der Wasserschutzzone III A. Innerhalb der Wasserschutzzone III A sind nur sehr wenige güteüberwachte industrielle Reststoffe sowie güteüberwachte Recyclingbaustoffe der Kategorie RCL 1 oder Bodenmaterialien stark eingeschränkt, d.h. unter Berücksichtigung bestimmter Einbaubedingungen, für den Einsatz im Straßenbau und im Erdbau zugelassen. Außerdem kann ein zu geringer Grundwasserflurabstand die Verwertung von Recyclingbaustoffen verhindern. Für die Verwertung von derartigen Sekundärbaustoffen (mineralische Reststoffe, güteüberwachte Recyclingbaustoffe oder belastete Bodenmaterialien) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) erforderlich. Diese Erlaubnis ist bei der Kreisverwaltung Unna, Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen. Der Einbau von nicht güteüberwachten Abbruchmassen ist innerhalb der Wasserschutzzone III A ebenfalls nicht zulässig. Mit dem Einbau der zulässigen Recyclingbaustoffe darf erst nach Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die Kreisverwaltung Unna begonnen werden.
- Kampfmittelrückstände: Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub eine außergewöhnliche Verfärbung auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde (Stadt Fröndenberg/Ruhr, Fachbereich 2, Ordnungsverwaltung) oder Polizei zu verständigen.
- Kriminalprävention und Sicherheit: Die Kreispolizeibehörde Unna, Kommissariat Vorbeugung, am Bahnhof 12, 59174 Kamen, Tel. 02307/9214510, informiert alle interessierten Bürger, Architekten und sonstige am Bau Beteiligten in einem persönlichen Beratungsgespräch vor Ort oder in der polizeilichen Beratungsstelle Kamen umfassend über kriminalpräventive Maßnahmen und geprüfte und zertifizierte einbruchhemmende Bauelemente sowie weitere sicherungstechnische Produkte. Weitere Informationen sind im Internet unter <http://www.polizei-beratung.de> oder <http://www.polizei-nrw.de/unna> erhältlich. Die polizeilichen Beratungen sind wettbewerbsneutral und kostenlos.
- Energieverwendung: Alle Maßnahmen zur Energieeinsparung und rationalen Energieverwendung (z. B. Niedrigenergiebauweise, Nutzung von Sonnenenergie) werden ausdrücklich befürwortet.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan

STADT FRÖNDENBERG/RUHR
 Der Bürgermeister Bahnhofstraße 2 58730 Fröndenberg/Ruhr

11. Änderung des Bebauungsplans Nr. 38 der Stadt Fröndenberg/Ruhr für den Bereich "Niederheide" gemäß § 13 BauGB

Gemarkung: Ardey Flur: 2
Maßstab 1 : 500 . Ausfertigung
 gez. 02/2013 Mei.

PLANUNTERLAGE
 Die Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der PlanzVO.
 Stand der Katasterkarten: ...01.07.2012...
 (ohne örtliche Überprüfung)
 Unna, den 01.08.2013
 gez. E. Börger
 E. Börger
 Kreisvermessungsdirektorin

RECHTSGRUNDLAGE
 § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414 sowie gemäß § 86 Abs. 1 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) und § 7 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) und in Verbindung mit den Vorschriften der BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) sowie der Planzeichenverordnung (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
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 04.10.2012 beschlossen diesen Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB (bzw. gemäß § 2 i. V. m. § 13a BauGB oder gemäß § 2 i. V. m. § 13 BauGB) aufzustellen.
 Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am 28.02.2013 im Amtsblatt Nr. 03/13 der Stadt Fröndenberg/Ruhr bekannt gemacht.
 Fröndenberg/Ruhr, den 07.08.2013
 gez. F.-W. Rebbe
 F.-W. Rebbe
 Bürgermeister

OFFENLEGUNG
 Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt hat am 04.10.2012 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplans einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.
 Der Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am 28.02.2013 im Amtsblatt Nr. 03/13 der Stadt Fröndenberg/Ruhr bekannt gemacht.
 Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom 11.03.2013 bis einschließlich 11.04.2013 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
 Fröndenberg/Ruhr, den 07.08.2013
 gez. F.-W. Rebbe
 F.-W. Rebbe
 Bürgermeister

SATZUNGSBESCHLUSS
 Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat am 26.06.2013 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
 Fröndenberg/Ruhr, den 07.08.2013
 gez. F.-W. Rebbe
 F.-W. Rebbe
 Bürgermeister

BEKANNTMACHUNG
 Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme wurden gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 11.07.2013 im Amtsblatt 08/13 bekannt gemacht. Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.
 Fröndenberg/Ruhr, den 07.08.2013
 gez. F.-W. Rebbe
 F.-W. Rebbe
 Bürgermeister

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

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:
 STADT FRÖNDENBERG/RUHR
 Fröndenberg/Ruhr, den 07.08.2013
 gez. M. Kramme
 Fachbereichsleiter FB 3