

# BEBAUUNGSPLAN NR. 100 - FRÖNDENBERG - FRÖMERN FÜR DEN BEREICH „AUF DEM SPITT“



## ZEICHENERKLÄRUNG

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB sowie §§ 1, 3, 16 und 17 BauNVO)

- allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse
- Grundflächenzahl
- Geschossflächenzahl

## Gestalterische Festsetzungen

- Satteldach
- Dachneigung

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

- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze
- überbaubare Fläche mit Garage oder Carport

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

- Öffentliche Straßenverkehrsflächen

## Zweckbestimmung

- Verkehrsruhiger Bereich
- Parkfläche
- Einfahrt

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB)

- Anpflanzen: Bäume
- Anpflanzung: Hecken, Sträucher § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

## Nachrichtliche Festsetzungen

- Flächen, die zugunsten der Stadt Fröndenberg mit einem Leitungsrecht zu belasten sind (Hier: vorhandene Abwasserkanal)
- Flurstücksgrenzen vorhanden
- Flurstücksgrenzen geplant
- vorhandene Geländehöhe
- maximale Höhe des Erdgeschossfußbodens über NN
- Bezeichnung eines Baugrundstückes
- Kanalschacht vorhanden
- Abgrenzung des Immissionsschutzbereiches = 21 m

## Hinweis

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelunde, aber auch Veränderungen und Verfüllungen 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 Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Ope (Tel.: 02761/53750, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungstelle mindestens die Werkzeuge 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 NW).

# STADT FRÖNDENBERG

## BEBAUUNGSPLAN NR. 100 FRÖNDENBERG-FRÖMERN FÜR DEN BEREICH

# „AUF DEM SPITT“

Gemarkung: Frörmern  
Flur: 5  
Maßstab: 1:500

## Übersichtsplan



Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt:  
Fröndenberg, den .....

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die Fertighöhe des Erdgeschossfußbodens ist in der zeichnerischen Darstellung festzulegen. Die angegebenen Höhen des Fertigfußbodens des Erdgeschosses beziehen sich auf Normal Null (Meeresspiegelshöhe) und sind auf max. 40 cm über gewachsenem Gelände ausgerichtet.
2. Drenpphöhen sind bis zu einer Höhe von 80 cm zulässig. Sie wird gemessen von Oberkante Fertigfußboden des Dachgeschosses bis Oberkante der Dacheindeckung, senkrecht an der Außenseite der Außenwand des Hauptbaukörpers.
3. Die Firsthöhe der Gebäude darf 8,00 m nicht überschreiten. Der Bezugspunkt ist der jeweilige Fertigboden des Erdgeschosses.
4. Dachgestaltung: Zulässig sind nur beidseitig geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 38 und 45 Grad. Ausgenommen hiervon sind Garagen, überdachte Stellplätze und bauvolumenmäßig gegenüber dem Hauptgebäude zurücktretende Nebenanlagen. Die Dacheindeckung ist nur in folgenden Farbtönen zulässig: Grau oder Rot oder Braun.
5. Garagen und Carports als bauliche Nebenanlagen sind nur auf den Baugrundstücken innerhalb der mit GA gekennzeichneten Flächen und der überbaubaren Flächen zulässig. Sie sind auf die Gebäudeform des Hauptbaukörpers abzustimmen oder in diesen zu integrieren. Flachdächer sind zulässig, diese sind jedoch zu begrünen. Die Vorschriften der Bauordnung bleiben unberührt.
6. Stellplatzflächen für PKW und Kraftfahrzeuge sind in einer parallelen Tiefe von 6,50 m zur Straßenbegrenzung und einem seitlichen Mindestabstand von 1,00 m zum Nachbargrundstück zulässig. Das dauernde Abstellen von Wohnmobilen, Campingwagen, Motorbooten u.s.w. ist außerhalb der Garagenflächen unzulässig.
7. Je ein Stück Abstellraum (Geräteschuppen) als untergeordnete Nebenanlage (§ 14 (1) BauNVO) ist auf den einzelnen Baugrundstücken zulässig. Die Vorschriften der Bauordnung bleiben unberührt.
8. Versiegelte Flächen in den Freizeitanlagen der Grundstücke sind auf den eigenen Grundstücken zu entwässern und dürfen nicht an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.
9. Zum Zwecke des ökologischen Ausgleichs sind auf jedem Baugrundstück je angefangenen 250 qm Baugrundstückfläche unter Berücksichtigung des Nachbarschaftsrechtes ein standortgerechter, heimischer Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen. Zwingend vorgeschrieben ist die Pflanzung eines Berg- oder Feldahorns auf den kenntlich gemachten Flächen im Straßenbereich. Abgrenzungen zu den Nachbargrundstücken sind mit Hecken oder Gebüschen in einer mittleren Mindestbreite von 1,00 m mit ausschließlich heimischen Gehölzen herzustellen. Dies dient dem ökologischen Ausgleich der Gesamteinwirkung und ist in die dem Bebauungsplan Nr. 100 gehörende Eingriffs- und Kompensationsbilanz einzufassen. Zwingend vorgeschrieben ist die Pflanzung eines Berg- oder Feldahorns auf den im B-Plan Nr. 100 kenntlich gemachten Grundstücksbereichen im Straßenverlauf.
10. Werbeanlagen und Warenautomaten sind nicht zulässig.
11. Pro Wohngebäude sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauNVO) zulässig.
12. Doppelhäuser sind unzulässig.
13. Die Bestimmungen der Gestaltungsatzung gem. § 86 BauNVO zum B-Plan Nr. 100 gelten für alle baulichen Maßnahmen an bestehenden oder neu zu errichtenden Gebäuden oder Gebäudeteilen. Ausgenommen sind hiervon grundsätzlich: Gebäude bis zu 30 cbm umbauben Raum ohne Aufenthaltsräume, Gartenlauben und Gewächshäuser.
14. Außerhalb des Planbereiches befindet sich an der Ostseite des Mühlengeweges ein gewerblicher Betrieb, dessen Immissionen in dem beauftragten Gutachten untersucht wurden. Da nicht zu gewährleisten ist, daß die Nutzung der Räume bei Einfamilienwohnhäusern geändert wird, ist auf Fenster an der Ostseite des vorderen Wohnhauses (Grundstück Nr. 12) zu verzichten.

## PLANUNTERLAGE

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

Fröndenberg, den 19.4.1999

Bürgermeister:   
Stf. best. Verm. Ing.

## RECHTSGRUNDLAGEN

Auf Grund des § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 86 Abs. 1 BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1996 (GV NW S. 218, berichtigt S. 962) 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) wird nach Beschlußfassung der Ratsversammlung der Stadt Fröndenberg vom 21.5.2000 die Satzung über den B-Plan Nr. 100 für den Bereich „Auf dem Spitt“, bestehend aus der Planzeichnungsverordnung Teil A. und dem Teil -Teil B. erlassen. (Die angegebenen Gesetzesgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlußfassung durch den Rat geltenden Fassung.)

## Aufstellungsbeschuß

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes wurde vom Bau- und Planungsausschuß der Stadt Fröndenberg am 20.6.1999 beschlossen.

Ausschußvorsitzender   
Ziehbew.

Der Aufstellungsbeschuß ist gemäß § 2 (1) BauGB am 15.6.1999 im Amtsblatt Nr. 08/1999... örtlich bekannt gemacht worden.

Fröndenberg, den 30.6.1999

Bürgermeister:

## Bürgerbeteiligung

Anheftung und Erläuterung gemäß § 3 (1) BauGB erfolgte am vom 23.11. bis 23.12.1999

Fröndenberg, den 17.12.1999

Bürgermeister:

## Offenlegung

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.9.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Ausschuß f. Stadtentw. u. Umwelt  
Der Bau- und Planungsausschuß hat am 3.2.2000 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Dieser Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.3.2000 bis 20.4.2000 öffentlich ausliegen und wurde im Amtsblatt Nr. 05/2000 der Stadt Fröndenberg vom 3.3.2000 örtlich bekannt gemacht.

Ausschuß f. Stadtentw. u. Umwelt  
Der Bau- und Planungsausschuß hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.5.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Fröndenberg, den 5.6.2000

Bürgermeister:

## Satzungsbeschuß

Der Rat der Stadt Fröndenberg hat gemäß § 10 (1) BauGB diesen Bebauungsplan am 21.5.2000... als Satzung beschlossen und die Begründung getilgt.

Fröndenberg, den 26.06.2000

Bürgermeister:   
Schriftführer:

## Bekanntmachung

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

Die Satzung ist mithin am 28.9.2000... in Kraft getreten.

Fröndenberg, den 28.9.2000

Bürgermeister:   
Boese

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:  
Stadt Fröndenberg

Fröndenberg, den 17.3.2000