

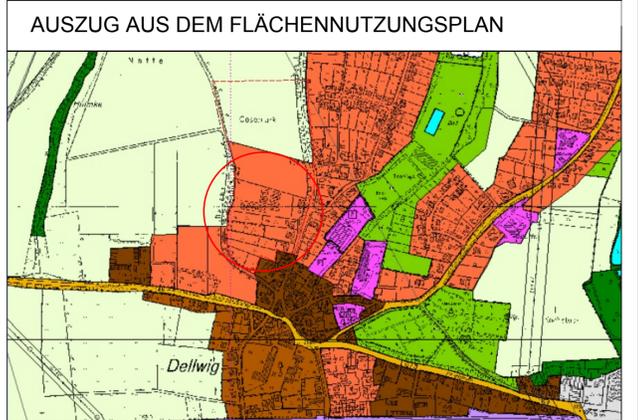


**I Festsetzungen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs.1 BauGB sowie §§ 1, 3, 16 und 18 BauNVO)
  - WR** reines Wohngebiet. Im reinen Wohngebiet (WR) werden nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
  - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
  - 0,3** Grundflächenzahl
  - z.B. OK FFB EG Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses über NN
  - FH max. 8,50 m maximale Firsthöhe über OK FFB EG. Die Firsthöhe darf 8,50m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses.
- Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO)
  - ED** nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Doppelhäuser müssen die gleiche Dachform und Dachneigung haben.
  - O** offene Bauweise
  - Baugrenze**
- Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
  - WE 2** Anzahl der maximal höchstzulässigen Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Straßenbegrenzungslinie
  - öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
  - P** öffentliche Parkfläche. In der öffentlichen Verkehrsfläche werden insgesamt 7 Parkplätze errichtet.
  - V** Verkehrsberuhigter Bereich
  - A** Fußgängerbereich
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - private Grünfläche
  - öffentliche Grünfläche
- Anpflanzen von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - Anpflanzen Bäume
- Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)
  - Garagen und Carports. Bei Senkrechtanstellung von Garagen, Carports etc. muss ein Mindestabstand von 5,00m und bei Parallelanstellung ein Mindestabstand von 1,00m zur Verkehrsfläche eingehalten werden.
  - Aussenhaut und Fassadengestaltung. Doppelhäuser müssen nach Material, Farbgebung, Dachneigung und -form einheitlich sein.
  - Einfriedigungen. Alle Grundstücke entlang der Straße "Totenweg" sind an ihren westlichen Grenzen durch Zaune o.ä. einzufrieden.
- Sonstige Planzeichen**
  - mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) (in Verbindung mit textlicher Festsetzung). Die im Plan gekennzeichnete G.F.L. 1- Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Die im Plan gekennzeichnete G.F.L. 2- Fläche ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer, Nutzungsberechtigten sowie Besucher des Grundstücks Gemarkung Dellwig, Flur 1, Flurstücke 322 und 324 (im Höfchen 9b) zu belasten.
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

**II Darstellung ohne Normcharakter**

- vorhandene Flurstücksgrenzen Flurstücksnummer z.B. 325
- geplante Flurstücksgrenze
- Höhenpunkt bezogen auf NN z.B. 138,980NN
- Strassenbreite/ Fussgängerwegbreite z.B. 6,50
- künftig wegfallende Gebäude
- Böschung
- 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. Einzellagen, Mauern etc.) 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, alle Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in natürlicher Beschaffenheit, Höhen 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 mind. 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 Forschungen bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NRW).
  - Bodenschutz/ Wasserwirtschaft: Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone III. In der Wasserschutzzone III sind nur einige wenige Recyclingbaustoffe oder externe Bodenmaterialien eingeschränkt, d.h. unter Berücksichtigung verschiedener Voraussetzungen für den Einsatz im Straßen- und Erdbau zugelassen. Prinzipiell ist für die Verwertung und den Einsatz von Sekundärbaustoffen (Recyclingbaustoffen und Bodenmaterialien) im Straßen- und Erdbau (z.B. Geländemodellierungen, Errichtung von Trag- und Gründungsschichten, Verfüllungen) gem. § 7 WHG eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Katasterverwaltung Unna-Fachbereich Natur und Umwelt zu beantragen. Mit dem Einbau des Sekundärbaustoffes darf erst nach Erhalt der wasserrechtlichen Erlaubnis begonnen werden. Die Verwertung von industriellen Reststoffen ist auf Grundstücken, die der Wohnnutzung dienen, ausgeschlossen.
  - Kampfmittelrückstände: Der Planbereich befindet sich innerhalb der Schutzzone III a des Wasserschutzgebietes "DEW". Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung sind die Bestimmungen der dazugehörigen Verordnung vom 5. Februar 1998 bei jeder weiteren Planung bzw. Handlung einzuhalten.
  - Schutz des Grundwassers für die Trinkwassergewinnung



**PLANUNTERLAGE**  
Die Planunterlage entspricht den Genauigkeitsanforderungen des § 1 der PlanzVO vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl.I.S.1509).  
Stand der Katasterkarten: .....  
(ohne örtliche Überprüfung)  
Fröndenberg/Ruhr, den .....  
Öff. Best. Verm. Ing

**RECHTSGRUNDLAGE**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.Oktobre 2015 (BGBl. I S.1722)  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 11.Juni 2013 (BGBl. I S.1548)  
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S.1509).  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.März 2000 (GV.NRW.S.256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV.NRW.S.294).  
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 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV.NRW.S.496).

**AUFSTELLUNGSBESCHLUSS**  
Der Rat der Stadt Fröndenberg/ Ruhr hat am..... beschlossen diesen Bebauungsplan gemäß § 2 BauGB i.V.m. § 13a BauGB aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... im Amtsblatt Nr.....der Stadt Fröndenberg/ Ruhr bekannt gemacht.  
Fröndenberg/Ruhr, den .....  
Bürgermeister

**FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT**  
Der Rat der Stadt Fröndenberg/ Ruhr hat am.....die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde am ..... im Amtsblatt Nr.....der Stadt Fröndenberg/ Ruhr bekannt gemacht. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat vom ..... bis einschl. .... gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgeteilt.  
Fröndenberg/Ruhr, den .....  
Bürgermeister

**OFFENLEGUNG**  
Der Rat der Stadt Fröndenberg hat am ..... die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanentwurfes einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs 2 BauGB beschlossen.  
Der Offenlegungsbeschluss gem. § 3 Abs.2 BauGB ist am ..... im Amtsblatt Nr..... der Stadt Fröndenberg bekannt gemacht worden.  
Der Bebauungsplanentwurf einschließlich Begründung hat in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... gemäß §3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgeteilt.  
Fröndenberg/Ruhr, den .....  
Bürgermeister

**SATZUNGSBESCHLUSS**  
Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat am..... Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt.  
Fröndenberg/Ruhr, .....  
Bürgermeister Schriftführer

**BEKANNTMACHUNG**  
Der Satzungsbeschluss zu diesen Bebauungsplan, sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme wurden gemäß § 10 Abs.3 BauGB am ..... im Amtsblatt ..... bekannt gemacht. Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.  
Fröndenberg/Ruhr, den .....  
Bürgermeister

**Bebauungsplan Nr.107 für den Bereich : " Gosemark II "**

**Gemarkung : Dellwig Flur: 1**

**M 1 : 500 AUSFERTIGUNG**

ARCHITEKT **DIPL.-ING. FRANK LÜTKEFENT ARCHITEKT AKNW**  
BAHNHOFSSALLEE 1  
TEL. 02378 / 910032  
info@luetkefent.de  
58730 FRÖNDEBERG  
FAX 02378 / 910033  
www.luetkefent.de