PRÄAMBEL:

Der Rat der Stadt Freudenberg hat aufgrund der folgenden Rechtsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung, die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 7 "Am Sonnenhain" in der vorliegenden Form in seiner Sitzung am 23. September 2010 als Satzung beschlossen.

- § 7 der 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 4 des Transparenzgesetzes vom 17. Dez. 2009 (GV. NRW. S. 950) in Kraft getreten am 31. Dez. 2009.

- §§1 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 u. 7 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NW

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung,
soweit nicht durch die Farbgebung eine unterschiedliche Nutzung erkennbar ist.
Die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen gelten ebenfalls als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

Reines Wohngebiet
gemäß § 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3-9 BauNVO.
WR Zulässig sind Wohngebäude.
Ausnahmen nach § 3 Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen.

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze
nicht überbaubare Grundstücksfläche
Nebenanlagen in nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zulässig

z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. 0,4 Grundflächenzahl

z.B. (0,8) Geschoßflächenzahl

O offene Bauweise

ED Nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig
2 WE zulässige max. Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus
1 WE zulässige max. Zahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind.

Private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Flächen für Ausgleichsmaßnahmen gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Nebenanlagen mit versiegelndem Charakter dürfen ausnahmsweise innerhalb der Ausgleichsfläche errichtet werden, wenn sie höchstens 55 m² überdecken und gesundheitlichen Zwecken und der Erholung dienen.
E Soweit diese Nebenanlagen Gebäudein massiver Bauweise sind, dürfen sie die Vollgeschoßgrenze nicht erreichen. Bei solchen Nebenanlagen sind das Dach und zwei Wandseiten zu begrünen. Für diese Nebenanlagen sind Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von einheimischen, standortgerechten Sträuchern, Hecken und sonstigen Bepflanzungen. (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

private Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Beseitigung des Niederschlagswassers gem. § 9(4) BauGB in Verbindung mit § 51a LWG:
Auf den Grundstücken sind zur Beseitigung unverschmutzter Oberflächenwasser Rohrversickerungs- oder Muldenrigolenversickerungssysteme mit Weiterleitung an den Vorfluter "Fahrseifen" vorzunehmen.

B. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

z.B. 25° - 45° Dachneigung

PD Pultdach

SD Satteldach
Satteldächer mit Krüppelwalm sind zulässig. Walmdächer können ausnahmsweise zugelassen werden.

Dachgauben sind nur ab 30° Hauptdachneigung zulässig. Bei Dachgauben sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Ansonsten nur liegende Dachfenster.
Beim Einbau, von Dachgauben, ist jeweils min. 1/6 der Gebäudelänge gerechnet von der jeweiligen Giebelwand freizuhalten.

Als Fassadenmaterialien werden zugelassen:

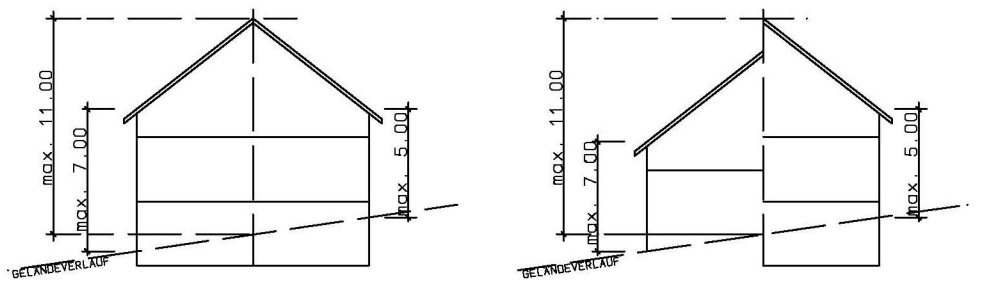
1. Putzfassaden	grau-weiß	RAL 9002 und heller oder
	Pastellfarben nach	RAL 1015 und 1018 oder
	Vollton	ähnlich RAL 2010
3. Schieferfassaden	basaltgrau	RAL 7012 und dunkler
4. Holzverkleidung	Holznaturtöne	
	grau-weiß	RAL 9002 und heller

Dächer sind nur in Farben grau oder braun zulässig.
Als Grauton ist mindestens RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens RAL 8023 oder dunkler zulässig.
Dächer mit roter Dacheindeckung können ausnahmsweise zugelassen werden.
Als rot gilt die Naturfarbe Tonrot-, hier: Ziegelrot oder dunkler.

Begriffsbestimmung der "Wandhöhe"
Nach § 6 Abs. 4 BauO NW gilt als Maß der Wandhöhe der Abstand von der natürlich vorhandenen Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.
Zurückspringende Trauflinien sind bis zu einem 1/3 der Traufl ängen zulässig.

Wandhöhe talseitig max. 7,00 m und bergseitig 5,00 m gemessen ab Oberkante natürliches Gelände. Traufdurchbrechende Querhäuser sind bis zur festgesetzten Firsthöhe zulässig.
Freiauskragende Bauteile sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Systemskizze zu den planungsrechtlichen Festsetzungen der Wand- und Firsthöhen der Dachformen.



Bei Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen, untergeordneten An- und Zwischenbauten sind auch andere Dachformen zulässig. Dies gilt auch für die festgesetzte Dachneigung.

C. Sonstige Darstellungen (ohne Satzungsscharakter)

z.B. 324,40 Höhenpunkte über NN

z.B. +342,72 Straßenhöhen

vorhandene Grundstücksgrenzen und Grenzstein

D. Hinweis:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Freudenberg als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).