Präambel

Der Rat der Stadt Freudenberg hat aufgrund der folgenden Rechtsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung, den Bebauungsplan der Innenentwicklung der Stadt Freudenberg Nr.4 „Neben der Kirche“ 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, 10 und 13a 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. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

-§ 86 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.März 2000 (GV.NRW.S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des DL-RL-Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GV.NRW.S. 863), in Kraft getreten am 28. Dezember 2009.

A. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 4 und 7 BauGB

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes

WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind:
1. Schank- und Speisewirtschaften
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen
4. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen
6. Anlagen für sportliche Zwecke

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs.1 Nr.25a und Abs.6 BauGB)

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze gem. § 19 BauNVO

0,6 — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze gem. § 20 BauNVO

O — Offene Bebauung gemäß § 22 BauNVO

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

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

Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

z.B. 25° - 45° Dachneigung

Dächer:
Als Dachformen sind Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm, Satteldächer mit versetzten Dachflächen, Walmdächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig. Zeltdächer sind ausnahmsweise zulässig. Weiter Dachformen sind nicht zugelassen. Bei Flach- und Zeltdächern sind auch andere Dachneigungen zulässig.

Bei Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen, untergeordneten An- und Zwischenbauten können auch ander Dachformen zugelassen werden. Dies gilt auch für die festgesetzten Dachneigungen.

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

Blockhäuser sind nicht zulässig.
Dachflächengleiche Solarzellen zur Gewinnung von Sonnenenergie, sowie Heizungsanlagen aus regenerativer Energien sind zulässig.

Als Fassadenmaterial werden zugelassen:

1. Putzfassaden	- grau-weiss	RAL 7035 und heller
	- Pastellfarben	RAL 1013 oder 1015 und heller
	- helle Farben	RAL 1018 und heller
2. Schieferfassaden	- basaltgrau	RAL 7012 und heller
3. Holzverkleidung	- Holznaturtöne	
	- grau-weiss	RAL 9035 und heller
4. Kalksteinfassaden	- grau-weiss	
Betonsteinfassaden		

Dächer sind nur zulässig in den Farben:

Basaltgrau	RAL 7012 und dunkler
Lehmbraun	RAL 8003 und dunkler
Schwarzblau	RAL 5004

Dächer mit roter Dacheindeckung können als Ausnahme zugelssen werden.
Als rot gilt die Naturfarbe- tonrot-, hier: ziegelrot oder dunkler.
Glänzendlasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Festlegung der Wandhöhen

Bez. Punkt z. B. 343,08 ü. NN

Die Höhe des für die Gebäudehöhe maßgeblichen Geschossfussbodens der Wohngebäude (i.d.R. der Erdgeschossfussböden) darf an keiner Stelle mehr als 0,50 m über der für das geplante Grundstück (geplante Grundstücksgrenzen) festgesetzten Bezugshöhe liegen.

Bei versetzten Geschossen gilt der zur Haupterschließung des Gebäudes nächstgelegene Teil des Erdgeschosses. Die maßgebliche Höhe ist als Bezugspunkt (Bez. P. in m.ü.NN) im zeichnerischen Teil dieses Bebauungsplanes für die Baugrundstücke festgesetzt. Bei gegenüber der geplanten Grundstücksgrenze abweichenden Grundstückseinteilung bzw. Zuteilung nach Umlegungsverfahren, gilt der im Bebauungsplan nächstgelegene festgesetzte Bezugspunkt zum Bauvorhaben.

Die maximale Firsthöhe darf bei Sattel- und Walmdachhäusern nur max. 8,50 m über dem für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt liegen.

Die maximale Wandhöhe darf bei Sattel- und Walmdachhäusern nur max. 4,25 m über dem für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt liegen.

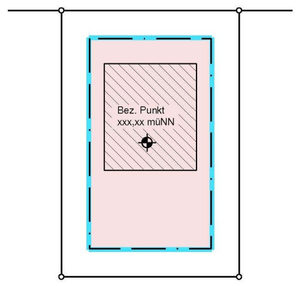
Die maximale Wandhöhe darf bei Pultdachhäusern an der auf die Dachhöhe bezogene niedrigeren Seite nur max. 4,25 m über dem für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt liegen und auf der an der auf die Dachhöhe bezogenen höheren Seite nur max. 6,50 m über dem für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt liegen.

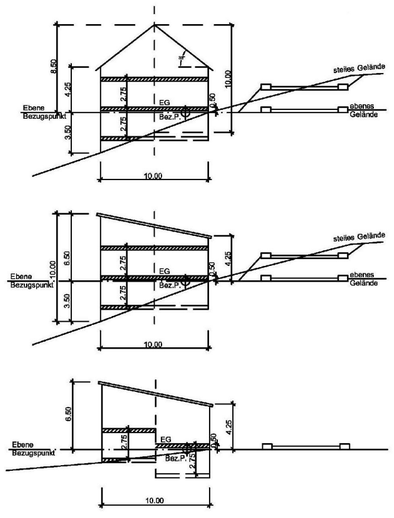
Die maximale Wandhöhe darf bei Flachdachhäusern max. 4,25 m über dem für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt liegen.

Als Wandhöhe gilt das Maß von dem nach Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkt des geplanten Baugrundstückes bis zu Oberkante Attika.

Als Wandhöhe gilt das Maß von dem nach Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkt des geplanten Baugrundstückes bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachkante.

Bei allen Gebäudeformen (Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdach) sind Abgrabungen bzw. Veränderungen der Geländegestalt im Zusammenhang mit der Anlegung der Untergeschosse einschließlich Sockelgeschoss nur zulässig, wenn die Fusspunkte der Wände (Schnittpunkt Wand mit natürlichem Gelände bzw. nach Abgrabung verändertes Gelände) nicht mehr als max. 3,50 m unter dem im Bebauungsplan festgesetzten Bezugspunkt liegen.





C. Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Mögliche Grundstücksgrenzen (geplant)

Vorhandene Bebauung

348.34 — gepl. Achshöhe ü. NN

D. Hinweis

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, 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 dreiWerktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

E. Inkraftreten

Diese Bebauungsplansatzung tritt am Tag der ortsüblichen Bekanntmachung sowie Ort und Zeit ihrer Auslegung in Kraft.

Freudenberg, den

Der Bürgermeister