A. Legende / Festsetzungen

1. Abgrenzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches gem. § 9 (7) BauGB

Straßenbegrenzungslinie und Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

2. Art der baulichen Nutzung

(WA)

Allgemeines Wohngebiet - WA

Zulässig nach § 4 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (5) BauNVO sind:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nichtstörende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können nach § 4 (3) i.V.m. § 1 (6) BauNVO zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

(WR)

Reines Wohngebiet - WR
Zulässig nach § 3 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind Wohngebäude.

Entlang der Böschungsoberkante des Mertenseifenbaches ist beidseitig ein mindestens 3 m breiter Streifen von baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Geländeaufhöhungen freizuhalten.

GEe

Eingeschränktes Gewerbegebiet - GEe

Zulässig nach § 8 (2) BauNVO i.V.m. § 1 (5) Nr. 1 BauNVO sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit sie den Bestimmungen gemäß Ziffer 12. entsprechen
2. Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können nach § 8 (3) BauNVO i.V.m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO zugelassen werden: 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2 .Nicht zulässig sind gem. §1(5) BauNVO Betriebe für die eine Genehmigung nach Bundesemmisionsschutzgesetz (4. BimschV) erforderlich sind.

3. Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl nach § 19 BauNVO

z.B. 0,8 — Geschoßflächenzahl nach § 19 BauNVO

z.B. I — Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 (3) BauNVO als Höchstmaß

z.B. TH 3,50m — Höhe baulicher Anlagen: Traufhöhe, bezogen auf die Höhe der Straßenoberfläche als Höchstwert

z.B. FH 5,30m — Höhe baulicher Anlagen: Firsthöhe, bezogen auf die Höhe der Straßenoberfläche als Höchstwert

4. Öffentliche Verkehrsflächen
Darstellungen innerhalb der Verkehrsflächen sind keine Festsetzungen

Böschung, Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie für die Herstellung des Straßenkörpers notwendig wird.

öffentliche Verkehrsflächen
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB: Mischverkehrsfläche

FV

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB: forstwirtschaftlicher Weg

Leitungsrecht zugunsten der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger der Stadt Freudenberg und der örtlichen Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen

6. Grünflächen gemäß § 9 (1) 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Spielplatz

1

Private Grünfläche
Zweckbestimmung: Sichtschutz und Distanzgrün

2

Extensivwiese
Gehölzpflanzungen mit heimischen Laubbäumen sind zulässig

3

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB ist in der Fläche ein Spitzahorn-Hochstamm (Acer platanoides `Cleveland`) mit einem Mindest-Stammumfang von 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Das Baumbeet ist mit Baumscheiben so zu befestigen, daß die Fläche begehbar und für den Radverkehr befahrbar ist.

7. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG
als selbstständige Fläche

1

Schutz und Entwicklung einer Hochstaudenflur

Entlang des südwestlichen Randes der Fläche ist gemäß DIN 18916 einreihig eine Hecke anzulegen. Die Pflanzen (Mindesthöhe: 100 cm) sind im Abstand von 1 m zu pflanzen. Für die Hecke sind Pflanzen der folgenden Arten zu gleichen Anteilen zu verwenden:
Rhamnus frangula (Faulbaum),
Salix aurita (Öhrchen-Weide),
Viburnum opulus (Schneeball).

2

Entwicklung eines Waldrandes mit nicht befestigten Wegeflächen

8. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung

Elektrizität

9. Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) 25 a, b BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG

zu erhaltender Gehölzbestand

10. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) 25 a, b BauGB

Innerhalb der Fläche ist eine Baumhecke mit Sträuchern zu bepflanzen.
Die Heister sind in einem Abstand von 6.00m im Dreiecksverfahren zu setzen.
Es sind folgende Heisterarten (H = 175 - 200) zu verwenden:
Carpinus betulus (Hainbuche),
Sorbus aucuparia (Eberesche).
Die Sträucher sind 2-reihig im Verband mit 2.00 x 2.00m Pflanzabstand zu setzen.
Für die Sträucher sind folgende Arten (H= 80-100) zu verwenden:
Corylus avellana (Haselnuss),
Sambucus nigra (schwarzer Holunder),
Crataegus monogyna (eingriffliger Weißdorn),
Crataegus monogyna (Weißdorn),
Prunus spinosa (Schwarzdorn),
Rosa canina (Hundsrose),
Viburnum opulus (gewöhnlicher Schneeball).

11. Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzungen des Maßes der Nutzung § 16 (5) BauNVO

12. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutz-Gesetzes gemäß § 9 Abs (1) Nr 24 BauGB.

Von der Fläche darf ein flächenbezogener Schallleistungspegel von max.
Lwa = 53 dB(A)/m² tags
Lwa = 42 dB(A)/m² nachts
ausgehen.

13. Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften
gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen:

Dacheindeckung
Zulässig sind Dacheindeckungen in den Farben grau RAL 7012 und dunkler, braun RAL 8003 und dunkler sowie weinrot RAL 3005 und dunkler. Glänzende Dacheindeckungen sind mit Ausnahme von Anlagen zur Sonnenenergienutzung unzulässig.

Dachaufbauten
Dachaufbauten dürfen in der Länge insgesamt nur bis zur Hälfte der darunterliegenden Gebäudeaußenwand bemessen werden.

Werbeanlagen
In den WA und WR -Gebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,5 m zulässig, sich bewegende oder leuchtende Anlagen sind unzulässig.

B. Sonstige Darstellungen

320.13 / 22 — vorhandene Gebäude mit Höhenangaben von Erdgeschoß-/ Garagenfußbodenhöhe über NN.

Flur 32 — Flurnummer

911 — Flurstücksnummer

vorhandene Grenzsteine und Grundstückgrenzen

DKD 318.14 — Höhe Oberkante Kanaldeckel

324.56 — Geländehöhe

Gully

Gasschieber

Wasserschieber

Hydrant

Mast

Stützmauer

Zaun

vorh. Böschung

nicht eingemessene Bestandsgebäude

Hinweise:
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alten Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer 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 (Tel.: 02761/93750; Fax: 02761/2466) 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 NW).

Anlagen der Aussenwerbung, die von der Kreisstraße K6 eingesehen werden können, bedürfen der Genehmigung der Straßenbehörde.

ÜBERSICHT 1 : 5000

