P r ä a m b e l

Aufgrund des §7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14. Juli 1994 (GV NW S.666, SGV NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung, der §§2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S.218), hat der Rat der Stadt Freudenberg in der Sitzung am 24.05.2000 diesen Bebauungsplan als Satzung gem. §10 BauGB beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 u. 7 BauGB

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.

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

Baugrenze
überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Auf den Baugrundstücken ist ohne zeichnerische Festsetzungen für Bepflanzung, als Ausgleich für die bauliche Nutzung, ein Anteil von mindestens 20% der Grundstücksfläche mit standortgerechter und heimischer Vegetation fachgerecht zu bepflanzen.(Gehölzeauswahl siehe Erläuterungstext) Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

z.B. I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. 0,3 Grundflächenzahl

z.B. (0,5) 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 (s. a. unter C. Sonstige Darstellungen)
Straßenbegrenzungslinie
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind.

Landwirtschaftlicher Verkehr

Flächen für Versorgungsanlagen
Abfallentsorgung
M Stellplatz für Müllbehälter

öffentliche Grünfläche
Spielplatz

Stufig aufgebauter Waldbestand
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1) Nr.25 BauGB

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9(1) Nr. 20 BauGB

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

<u>Beseitigung des Niederschlagswassers (nach § 51a LWG)</u>:
Auf den Grundstücken sind zur Beseitigung unverschmutzter Oberflächenwasser Regenrückhaltemöglichkeiten in Form von Regenwassernutzungsanlagen mit Kleinmengenabflußdrossel zur gestaffelten Abgabe und Weiterleitung an den genehmigten städtischen Mischwasserkanal nachzuschalten, die als modifizierte Entwässerung mit entsprechenden Entlastungsanlagen errichtet werden. Siehe hierzu auch unter (C1) sonstige Darstellungen.

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

z.B. 28°- 42° Dachneigung

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

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

Dachgauben sind nur ab 35° Dachneigung zulässig.
Ansonsten nur liegende Dachfenster. Beim Einbau von Dachgauben, ist jeweils min. 1/6 der Gebäudelänge gerechnet von der jeweiligen Giebelwand freizuhalten.
Dachflächengleiche Solarzellen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

Als Fassadenmaterialien werden zugelassen:

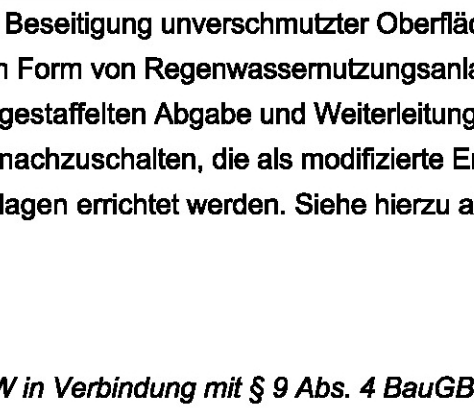
1. Putzfassaden	grau-weiß	RAL 9002 und heller
2. Klinkerfassaden	kupferbraun	RAL 8004 und dunkler
3. Schieferfassaden	basaltgrau	RAL 7012 und dunkler
4. Holzverkleidung	Naturtöne	RAL 1024
	lichtgrau	RAL 7035 und dunkler

Dächer sind nur in Farben grau oder braun zulässig. Als Grauton ist mindestens RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens RAL 8003 oder dunkler zulässig.

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.

Wandhöhe talseitig max. 6,50 m und bergseitig 4,00 m gemessen ab Oberkante natürliches Gelände.

Systemskizze zu den planungsrechtlichen Festsetzungen der Firsthöhen für Satteldach:



C. Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

z.B. 324.4	Höhenpunkte über NN
349,59 ●	Straßenhöhen
	vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzstein
– – – – – –	geplante Grundstücksgrenzen
	vorhandene Böschungen
C1	Varianten zur Beseitigung des Niederschlagswassers siehe unter erweiterten sonstigen Darstellungen.

D. Hinweis

Bei den Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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 Stadt Freudenberg als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/9375-0, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), 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 Denkmalschutzgesetz NW).

E. Inkrafttreten

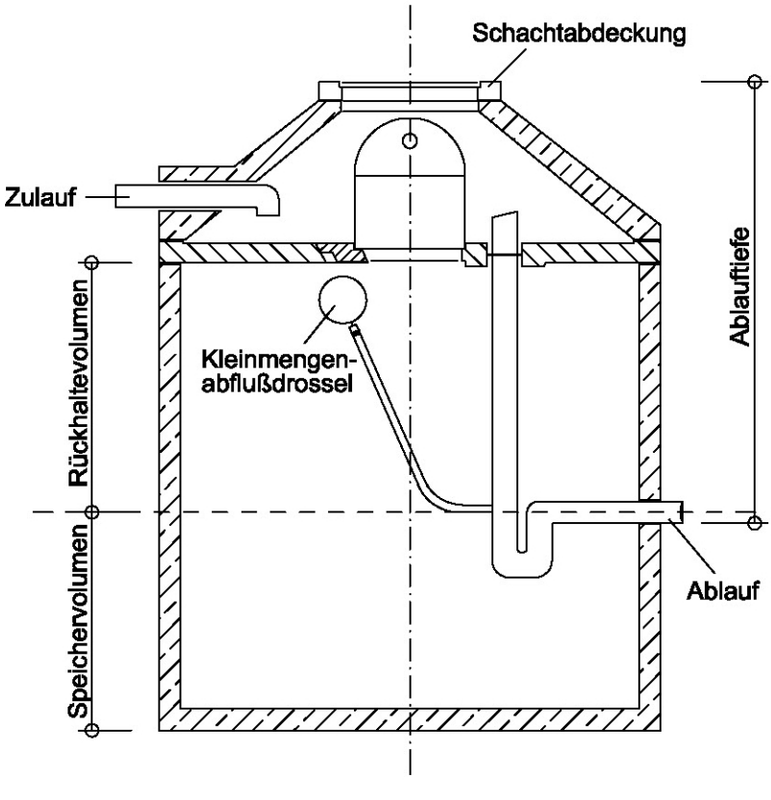
Diese Bebauungsplannutzung tritt am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit ihrer öffentlichen Auslegung in Kraft.

Freudenberg, den 08.08.2000

– –

Der Bürgermeister | Schriftführer

C1. Regenwassernutzungsanlage (Zisterne)



Flächen für Ersatzmaßnahmen



