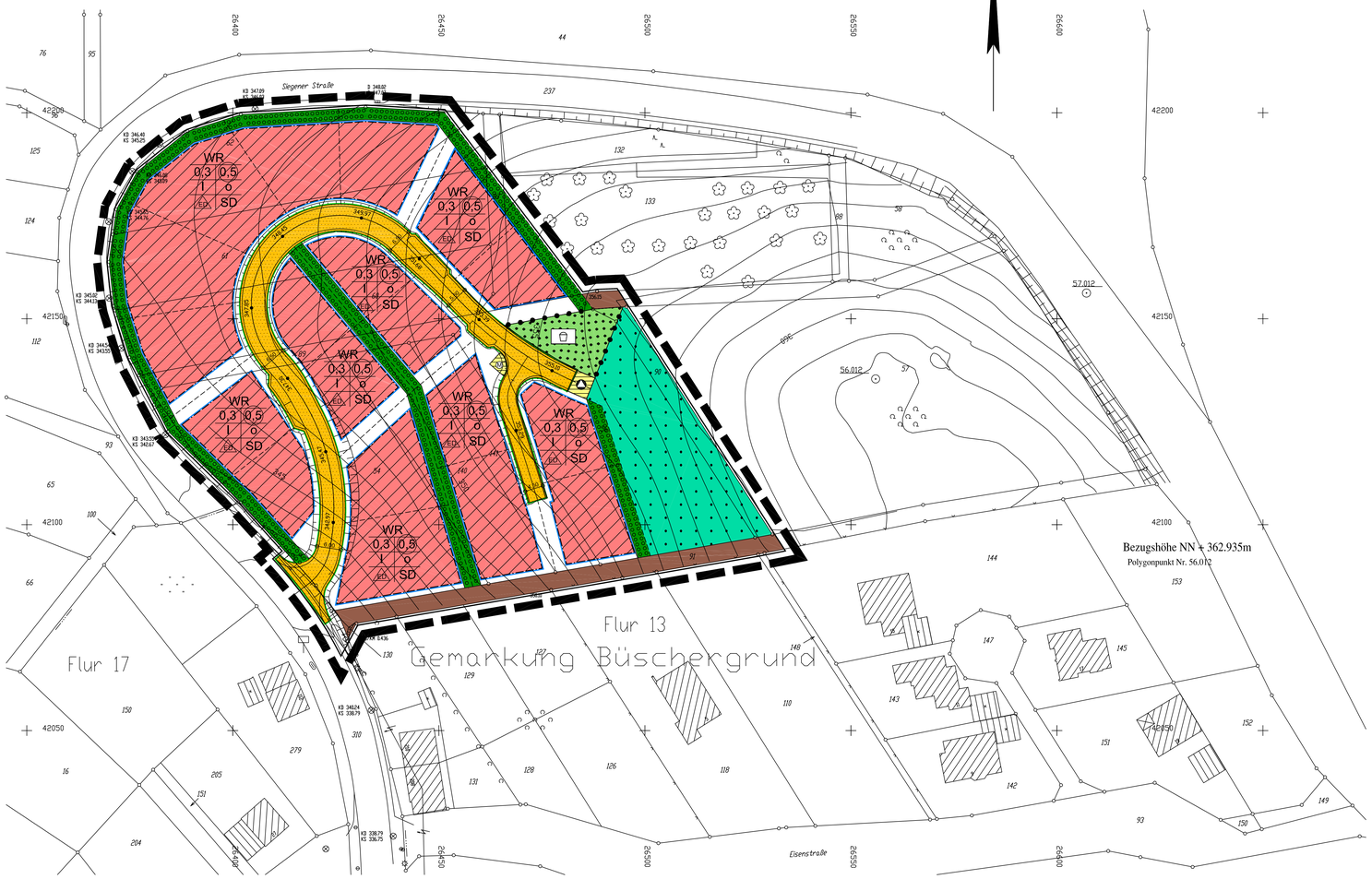
B-Plan Nr. 28 "Mühlenberg"



Flächen für Ersatzmaßnahmen



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).

Beseitigung des Niederschlagswassers (nach § 51a LWG):
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:

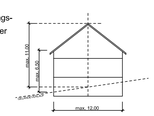
1. Putzfassaden	grau-weiß	RAL 9002 und heller
2. Klinkerfassaden	kupferbraun	RAL 8004 und dunkler
3. Schieferfassaden	basaltgrau	RAL 7012 und dunkler
4. Holzverkleidung	Naturtöne	RAL 1024
	lichtgrau	RAL 7035 und dunkler

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).

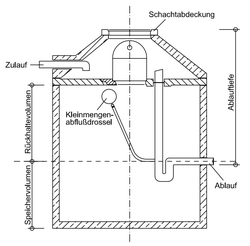
E. Inkrafttreten

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)



Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Die Planungsgrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Freudenberg, den 08.08.2000

gez. GÜnther
Bürgermeister

Die Bekanntmachung zur öffentlichen Darlegung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 24.11.1999 .
Den Bürgern wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 02.12. bis 04.12.99 öffentlich dargelegt.

Freudenberg, den 08.08.2000

gez. GÜnther
Bürgermeister

Der Stadtentwicklungsausschuß der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 24.05.2000 gem. § 3 Abs. 1 BauGB gebilligt und die erneute Offenlegung beschlossen.
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom gem.§ 3 Abs. 3 BauGB in der Zeit vom bis einschl. erneut öffentlich ausgelegen.

Freudenberg, den

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Freudenberg, den 08.08.2000

gez. GÜnther
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Freudenberg hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 01.09.1997 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Die Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 24.11.97 .

Freudenberg, den 08.08.2000

gez. GÜnther
Bürgermeister

Der Stadtentwicklungsausschuß der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 17.02.2000 den Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung gem. § 3 Abs.2 BauGB gebilligt und die Offenlegung beschlossen.
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 24.11.1997 gem. 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.04.2000 bis 04.05.00 einschl. öffentl. ausgelegen.

Freudenberg, den 08.08.2000

gez. GÜnther
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Freudenberg hat den Bebauungsplan in seiner Sitzung am 24.05.2000 gem. § 3 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Ort und Zeit der Auslegung sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB und § 7 GO NW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung ortsüblich bekanntgemacht worden am 07.08.2000 .

Freudenberg, den 08.08.2000

gez. GÜnther
Bürgermeister

STADT FREUDENBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 28
"Mühlenberg"

GEMARKUNG : Büschergrund FLUR : 13

Blattgröße: A0

Maßstab: 1 : 500

Stand:
Plan der 1. Offenlegung Frühjahr 2000

STADT FREUDENBERG
Der Bürgermeister
Bauamt
Burgstraße 7