**P r ä a m b e l**

Der Rat der Stadt Freudenberg hat aufgrund der folgenden Rechtsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung, den Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 122 "Obere Weide"
in der vorliegenden Form in seiner Sitzung am
als Satzung beschlossen:

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 in der zur Zeit geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Transparenzgesetzes vom 17.12.2009 (GV. NRW. S.950), in Kraft getreten am 31.12.2009.

- § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) in Verbindungmit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

- § 86 der Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. 2000 S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 2 des DL-RL-Gesetzes vom 17. Dez. 2009 (GV. NRW. S. 863), in Kraft getreten am 28. Dez. 2009.

## A. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 4 u. 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, gsundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:
1. Schank- und Speisewirtschaften
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

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

O — Offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO

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

Böschung
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Böschung/Fläche für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Strassenkörpers notwendig sind

WO — Wohnweg

W — Wirtschaftsweg

Fläche 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 BauONRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Als Fassadenmaterial werden zugelassen:

| | | |
|---|---|---|
| 1. Putzfassaden | grau-weiss | RAL 7001 und heller |
| 2. Schieferfassaden | basaltgrau | RAL 7012 und dunkler |
| 3. Holzverkleidung (KEINE Vollholzhäuser) | Naturtöne | |
| | grau-weiss | RAL 9003 und dunkler |
| 4. Kalksandsteinfassaden + Betonsteinfassaden | grau-weiss | RAL 9003 und dunkler |

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

Festlegung der Wandhöhen

Bez. P. z.B. Bez.P. 345,30 m 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.

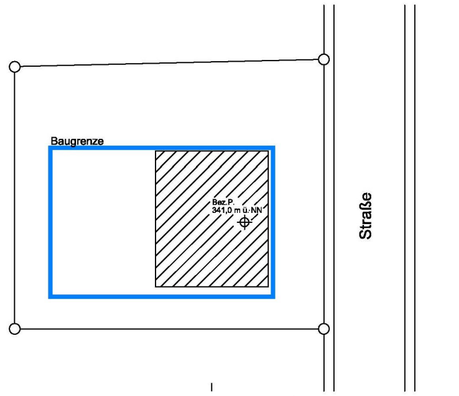
FH z.B. FH. max. 9,50 m — Die maximale Firsthöhe darf bei Sattel- und Walmdachhäusern nur max. 8,50 m über dem Für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt liegen.

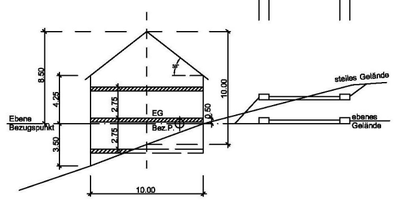
WH z.B. WH. max. 4,25 m — Die maximale Wandhöhe darf bei Sattel- und Walmdachhäusern nur max. 4,25 m über dem Für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt liegen.

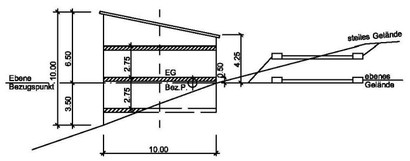
Die maximale Wandhöhe darf bei Pultdachhäusern an der auf die Dachhöhe bezogene niedrigeren Seite nur maximal 4,25 m über dem für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt liegen und an der auf die Dachhöhe bezogenen höheren Seite nur maximal 6,50 m über dem für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt liegen.
Als Wandhöhe gilt das Maß von dem nach B-Plan festgesetzten Bezugspunkt des geplanten Baugrundstückes bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachkante.

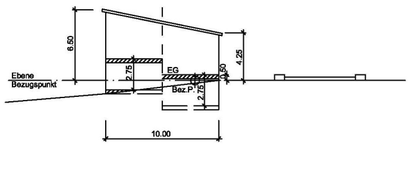
Die maximale Wandhöhe darf bei Flachdachhäusern maximal 4,25 m über dem für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt liegen.
Als Wandhöhe gilt das Maß von dem nach B-Plan festgesetzten Bezugspunkt des geplanten Baugrundstückes bis zur Oberkante Attika.

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 maximal 3,50 m unter dem im B-Plan festgesetzten Bezugspunkt liegen.




## C. Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

vorhandene Böschung

vorhandene Grundstücksgrenzen

mögliche Grundstücksgrenze (geplant)

z.B. 292.86 • — Höhenpunkt über NN

vorhandene Bebauung

## 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 NRW).

## E. Inkrafttreten

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

Freudenberg, den 03. Mai 2010

**gez. Günther** **L.S.**

.....
Der Bürgermeister

# STADT FREUDENBERG

## BEBAUUNGSPLAN NR. 122
## "Obere Weide"

GEMARKUNG: Büschergrund
FLUR: 10

M.: 1:500