Präambel

Der Rat der Stadt Freudenberg hat den **Bebauungsplan** der Stadt Freudenberg **Nr. 124 „Eselsborn-Erweiterung “**, in der vorliegenden Form in seiner Sitzung am **10.12.2015** als Satzung beschlossen:

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

- §§ 1, 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

A. Festsetzungen nach § 9 (1) bis (4) in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Die grünen Straßenbegrenzungslinien gelten ebenfalls als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

WR — Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)

1. Zulässigkeit von Nutzungsarten in den Reinen Wohngebieten WR

Zulässig sind gemäß § 3 (2) BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3-9 BauNVO:
- Wohngebäude

Ausnahmsweise können gemäß § 3 (3) BauNVO zugelassen werden:
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke

Gemäß § 3 Abs. 4 BauNVO gehören zu den nach Absatz 2 sowie §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen in den Reinen Wohngebieten WR
Gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass die gem. § 3 (2) Nr. 1 BauNVO zulässige Art der baulichen Nutzung nur bis zu max. 2 Wohnungen (2 Wo) pro Wohngebäude zulässig ist.

3. Stellplätze, Garagen und Carports in den Reinen Wohngebieten WR
Stellplätze sind generell zulässig. Gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB ist von Garagen und Carports ein Abstand von mindestens 5,00 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche einzuhalten.

4. Stellplatzanzahl in den Reinen Wohngebieten WR
Es wird festgesetzt, dass die in § 51 BauO NRW aufgeführten notwendigen Stellplätze eine Anzahl von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit betragen müssen.

0,4 — Grundflächenzahlzahl (GRZ)

Höhenfestsetzungen baulicher Anlagen

Bez.P.
z.B.Bez.P.
333,80

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 Grundstücksteilungen bzw. Zuteilungen nach Umlegungsverfahren, gilt der im Bebauungsplan nächstgelegene festgesetzte Bezugspunkt zum Bauvorhaben.

FH
z.B.FH
max. 9,00 m

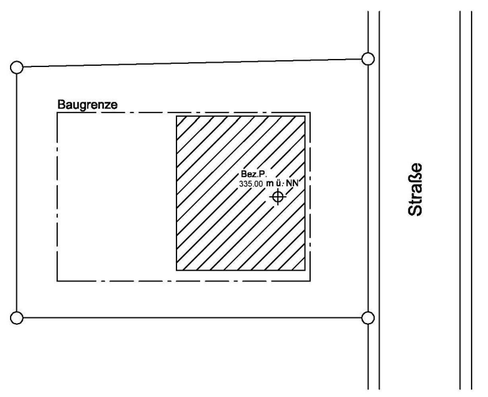
Die maximale Firsthöhe darf bei Sattel-, Walm- und Zeltdachhäusern nur max. 9,00 m über dem für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt liegen. Bei Flachdächern beträgt das v.g. Maß 7,00 m.

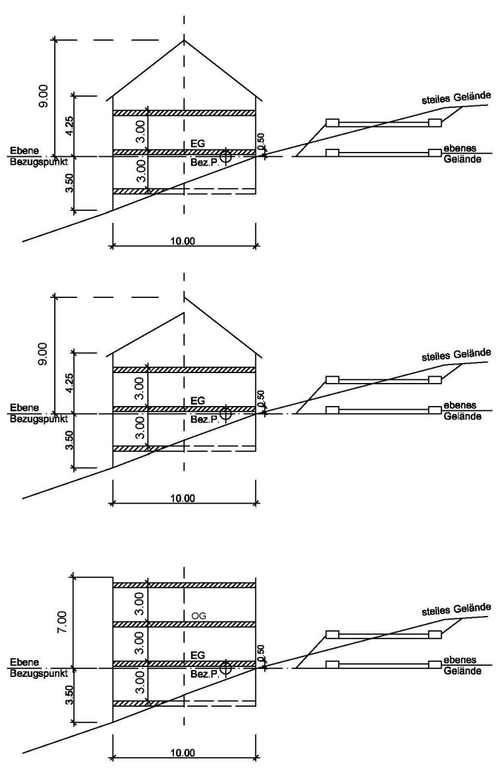
WH
z.B.WH
max. 4,25 m

Die maximale Wandhöhe darf bei Sattel-, Walm- und Zeltdachhäusern nur max. 4,25 m über den für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt liegen. Bei Flachdächern beträgt das v.g. Maß 7,00 m.

Die maximale Wandhöhe darf bei Satteldächern mit versetzten Dachflächen an der auf die Dachhöhe bezogenen niedrigeren Seite nur max. 4,25 m über dem für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt liegen und an der auf die Dachhöhe bezogen höheren Seite nur max. 5,oo m über dem für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt liegen. Als Wandhöhe gilt das Maß von dem nach B-Plan festgesetzten Bezugspunkt des geplanten Baugrundstücks bis zur Schnittlinie der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Bei allen Dachformen (Sattel-, Walm-, Zelt- und Flachdächern) sind Abgrabungen bzw. Veränderungen der Geländegestalt im Zusammenhang mit der Anlegung der Untergeschosse einschließlich Sockelgeschosse 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 B-Plan festgesetzten Bezugspunkt (Bez. P. ü. NN) liegen.





o — Offene Bauweise

E — Nur Einzelhäuser zulässig

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

WR — Überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Nebenanlagen und Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsflächen, öffentlich

FW — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
Zweckbestimmung: Fußweg

WW — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung,
Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Private Grünflächen

BG — Zweckbestimmung Böschungsgrün

Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1. Begrünungsmaßnahme B 1 (Anlage von Gartenflächen)
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze und Garagen gem. § 12 sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen (Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, Rasenflächen) zu gestalten und so zu unterhalten.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

E1

1. Erhaltungs- und Anpflanzungsmaßnahme E 1
(Erhalt und Anpflanzung von Böschungsgehölzen)
Die in der Planzeichnung mit der Kennziffer E 1 zum Erhalt festgesetzten Flächen der Böschung entlang der „Alten Kölner Straße“ sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen und Störungen während des Baubetriebs sind zu vermeiden. Die daran angrenzenden Flächen sind der Sukzession zu überlassen, sodass sich auch dort geschlossene Gehölzbestände entwickeln können. Neben der Erhaltung sind die daran angrenzenden Flächen mit Gehölzen aus der folgenden Auswahlliste zu bepflanzen:

Bäume 2. Ordnung: Eberesche, bzw. Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Hainbuche (Carpinus betulus), Wildbirne (Pyrus communis), Wildapfel (Malus sylvestris)
Sträucher: Schlehe (Prunus spinosa), Eingriffeliger Weißdorn (Crataegus monogyna), Haselnuss (Corylus avellana), Hunds-Rose (Rosa canina), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Faulbaum (Rhamnus frangula), Blut-Hartriegel (Cornus sanguinea), Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus), Sal-Weide (Salix caprea)

Pflanzgröße Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175 cm, Pflanzung
Pflanzverhältnis: unregelmäßig in Trupps zu 3-4 Pflanzen, Anteil ca. 10 %
Pflanzgröße Sträucher: v. Strauch, 3 - 5 Triebe, 100 - 120 cm bei mittel- bis hochwachsenden Sträuchern, 80 - 100 cm bei schwach wachsenden Sträuchern
Pflanzabstand: 1,00 x 2,00 m, Dreiecksverband
Pflege: Anwuchskontrolle, Pflegegang im ersten Jahr mit Ersatz abgängiger Pflanzen, Entwicklungspflege in den ersten 3 Standjahren, Unterhaltungspflege

E2

2. Erhaltungsmaßnahme E 2
(Erhalt der Einzelbäume)
Die in der Planzeichnung mit der Kennziffer E 2 zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen und Störungen während des Baubetriebs sind zu vermeiden.

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

L — Zweckbestimmung: Leitungsrecht Abwasser
Begünstigte der Rechts: Stadt Freudenberg, Anlieger und sonstige Ver- und Entsorgungsunternehmen

GFL — Zweckbestimmung: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Begünstigte der Rechts: Stadt Freudenberg, Anlieger und sonstige Ver- und Entsorgungsunternehmen

Beseitigung des Niederschlagswasser (nach § 51a LWG)

Aufgrund der vorhandenen Bodenbeschaffenheit ist ein Versickern auf den Grundstücken nicht möglich. Das Oberflächenwasser ist daher dem genehmigten städtischen Trennkanal im Hammerweg zuzuleiten. Es wird darauf hingewiesen, dass die Unterlieger ebenfalls an den städtischen Regenwasserkanal anschließen müssen.

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

Als Dachform sind Sattel-, Walm-, Flach-, Zelt- und Pultdach zulässig. Weitere Dachformen sind nicht zugelassen.

Blockhäuser sind nicht zulässig.

Solarzellen zur Gewinnung von Sonnenenergie, sowie Heizungsanlagen aus regenerativen Energien sind zulässig.

Als Fassadenmaterialien werden zugelassen:

1. Putzfassaden	- grau-weiß	RAL 7035 und heller oder
	- Pastellfarben nach	RAL 1013 bis 1015 und heller
	- helle Farben	RAL 1018 und heller
2. Schieferfassaden	- basaltgrau	RAL 7012 und dunkler
3. Holzverkleidung	- Holznaturtöne	
	- grau-weiß	RAL 7035 und heller

Dächer sind nur zulässig in den Farben:

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

Glänzendlasierte Dacheindeckung ist nicht zulässig.

C. Sonstige Darstellungen ohne Satzungscharakter

6.0 — Maßlinie

Flurstücksgrenze

743 — Flurstücksnummer

Gebäudebestand

330.8 — Bestandsgeländehöhe in Meter über Normal Null

Mögliche Grundstücksgrenze (keine Festsetzung)

Art der baulichen Nutzung
GRZ | Bauweise
Nutzungsschablone

D. Hinweise

Belange des Denkmalschutzes
Bei 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 Denkmalschutzbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-93750; Fax: 02761-9375-20) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 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).

Belange des Bodens
Nach den §§ 9 und 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung ist es nicht zulässig, Bodenmaterial, das die Vorsorgewerte überschreitet, auf Flächen, über die keine Erkenntnisse über das Vorliegen von schädlichen Bodenveränderungen bekannt sind, aufzubringen. Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene humose Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben, um Flächen, auf denen die Vorsorgewerte nach BBodSchV nicht überschritten sind, vor Schadstoffeinträgen zu schützen.

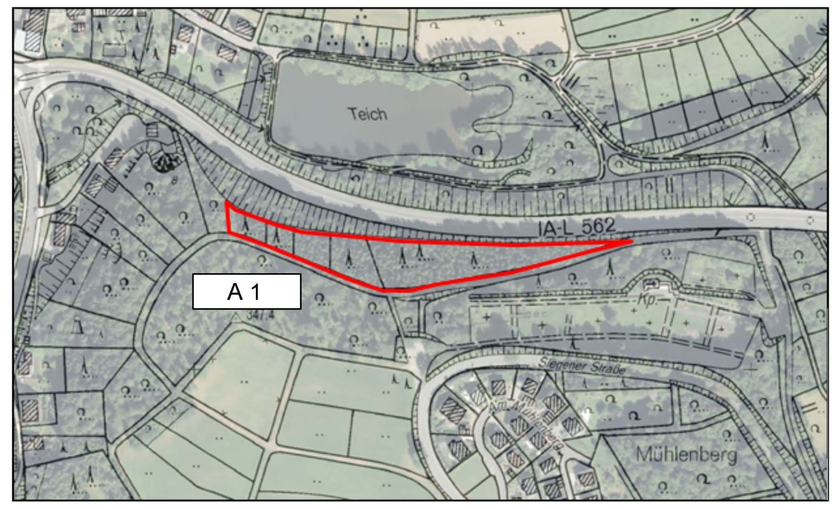
Artenschutz
Jeder Bauherr ist zur Beachtung des bundesnaturschutzrechtlichen Artenschutzes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz verpflichtet.

V 1 Bauzeitenbeschränkung
Um die Erfüllung des Verbotstatbestandes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG zu vermeiden, ist die Rodung der Gehölze außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit von Vögeln und Fledermäusen, also zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, vorzunehmen. Die Bauzeitenbeschränkung gilt ebenso für die Mahd bzw. den Umbruch der Offenlandbiotope.

V 2 Ökologische Baubegleitung
Kann die Beschränkung der Rodungszeit bzw. Bauzeitenbeschränkung nicht eingehalten werden, so ist alternativ eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Im Rahmen der ökologischen Baubegleitung stellt eine fachkundige Person im Auftrag des Vorhabenträgers vor der Rodung bzw. Bauzeit sicher, dass bei den vorgesehenen Arbeiten keine der oben beschriebenen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten, also keine Individuen der potenziell vorkommenden Arten getötet, verletzt oder erheblich gestört werden. Dabei ist auch § 64 Abs. 1 Nr. 2 Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen zu berücksichtigen. Auch nicht „planungsrelevante Vogelarten“, deren Nester und Brut gem. Art. 5 EU-Vogelschutz-Richtlinie ebenfalls nicht zerstört oder beschädigt werden dürfen, können im Rahmen der ökologischen Baubegleitung erfasst und entsprechend behandelt werden. Werden im Rahmen der ökologischen Baubegleitung streng oder besonders geschützte Tierarten nachgewiesen, so sind die Rodungsarbeiten umgehend zu unterbrechen und das weitere Vorgehen kurzfristig mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein abzustimmen.

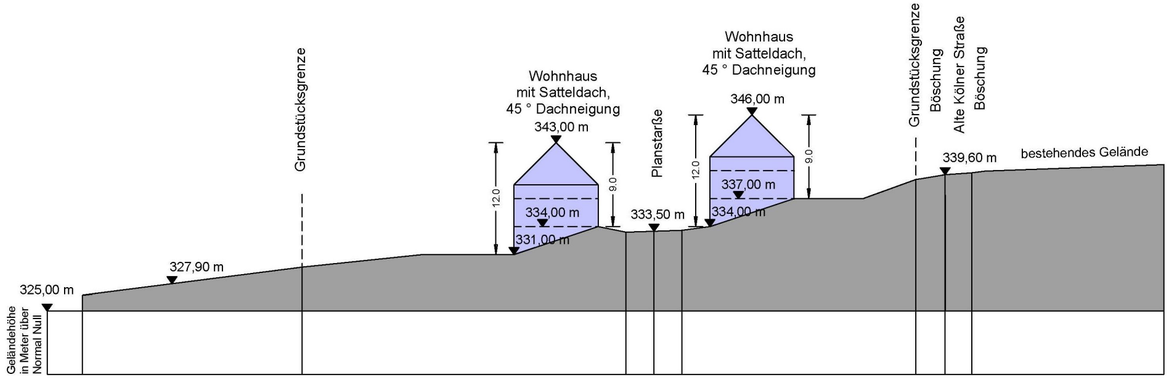
S 1 Schutz von Gehölzbeständen
Die an den Baubereich angrenzenden Gehölzbestände sind durch geeignete Schutzmaßnahmen (Stamm- und ggf. Wurzelschutz) vor Beeinträchtigungen zu schützen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen in der Bauphase sind die Anforderungen der DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und der RAS-LG 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen; Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) unbedingt zu berücksichtigen.

Externe Ausgleichsmaßnahme

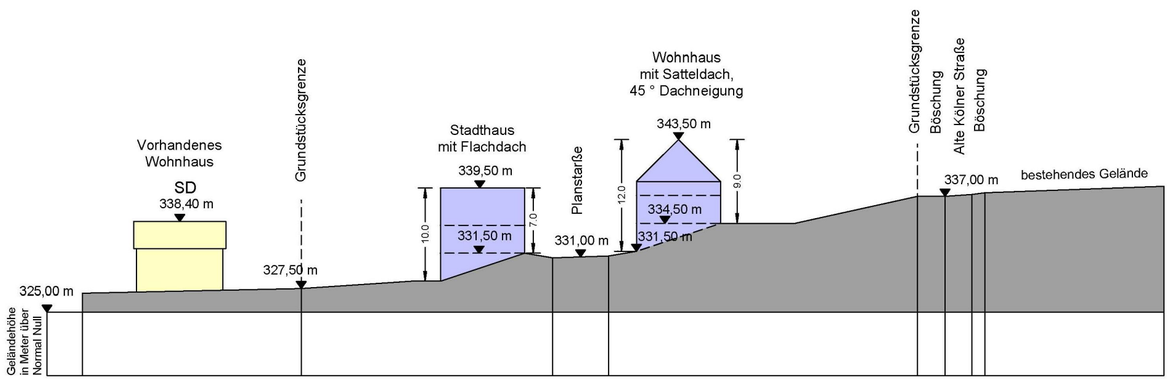


Ausgleichsmaßnahme A 1:
Umwandlung eines Fichtenwaldes in einen Buchenwald, ca. 5.839 m²
Auf der Fläche Gemarkung Büschergrund, Flur 13, Flurstück 212, 213 und 214 soll der dort stockende Fichtenwald mittleren Baumholzalters in einen standortgerechten Buchenwald überführt werden.
Der Abschluss der externen Kompensationsmaßnahme A1 wird auf 2 Jahre nach Baubeginn festgelegt. Das entsprechende Monitoring erfolgt durch die Stadt Freudenberg.

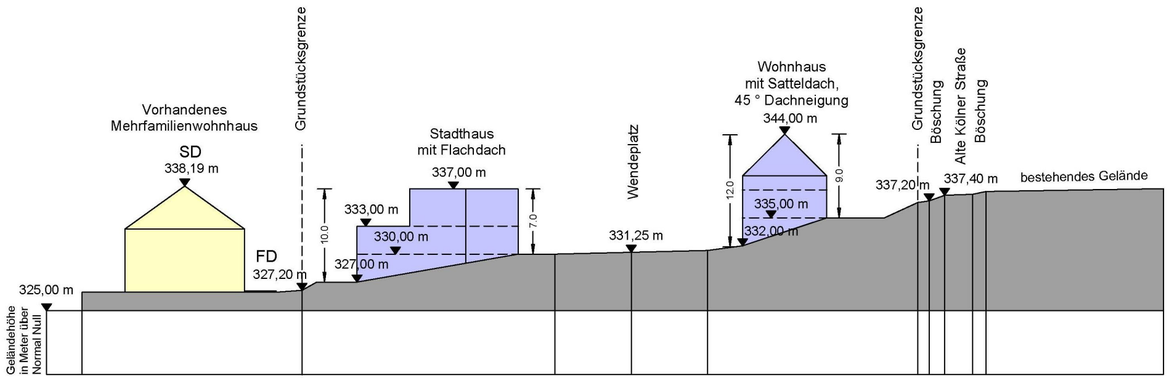
Beispielhafte Geländeschnitte
(keine Festsetzung)



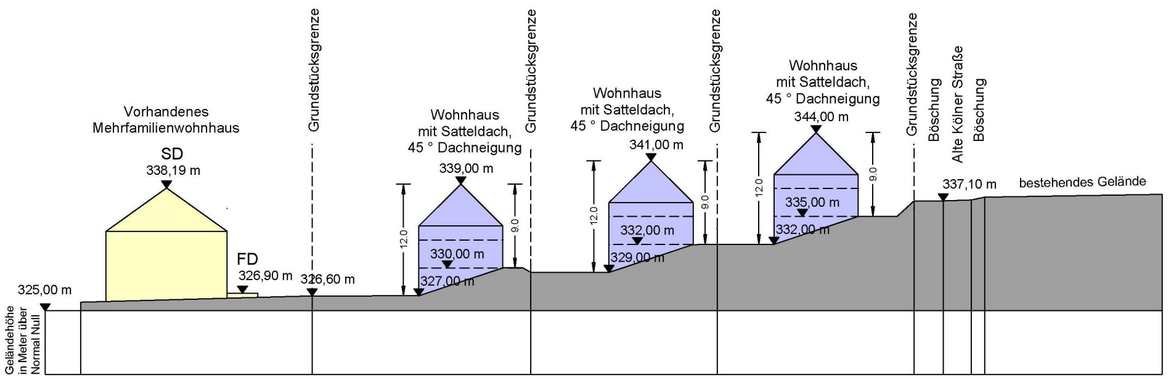
Schnitt A-A



Schnitt B-B



Schnitt C-C



Schnitt D-D