Präambel

Der Rat der Stadt Freudenberg hat den **Bebauungsplan** der Stadt Freudenberg **Nr. 123 „Hermann-Vomhof-Straße “**, in der vorliegenden Form in seiner Sitzung am 04. Juli 2019 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 Gesetz vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202).
- §§ 1, 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018-BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekannmachung vom 03. August 2018 (GV. NRW. S. 4111-458), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26. März 2019 (GV. NRW. S. 193)

A. Festsetzungen nach § 9 (1) bis (4) und (7) BauGB

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung und der grün dargestellten Straßenbegrenzungslinie erkennbar sind.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

WA

Allgemeines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
Zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche:
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Landesbauordnung NRW in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur als Ausnahme zulässig (§ 23 BauNVO).

Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zweckbestimmung: Kindertageseinrichtung

Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksfläche:
Es sind maximal 3 Stellplätze zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der Landesbauordnung NRW in Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur als Ausnahme zulässig (§ 23 BauNVO).

Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. Nr. 2 BauGB)

z.B. 0,3 Grundflächenzahlzahl / GRZ (§ 19 BauNVO)

z.B. (0,4) Geschossflächenzahl / GFZ (§ 20 BauNV)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
Ausnahmsweise kann das Untergeschoss zusätzlich auf die zulässigen Vollgeschosse angerechnet werden, wenn dies durch die Hanglage bedingt ist.

a Abweichende Bauweise:
Offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO, jedoch mit einer maximalen Länge von 60 m

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie
öffentliche Verkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

Die Entwässerung des nordwestlichen Teilbereichs der Erschließungsstraße (ab der Biegung) muss seitlich über die Fahrbahnränder in die natürlichen Böden abgeleitet werden.

P

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung: Parkfläche

Für die Befestigung der Zufahrten, Wege und Stellplätze sind Wasserdurchlässige Materialien zu verwenden (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

Flächen für Abfallbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Fläche zur Aufstellung der Abfallbehälter

Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) mit Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Öffentliche Grünfläche:

1

Fläche zum Anpflanzen von einheimischen, hochstämmigen Laubbäumen und einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen gemäß Pflanzliste. (*siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Anlage 5*).
- Fußwege mit einer maximalen Breite von 2,0 m und wasserdurchlässiger Oberfläche sind zulässig.

2

Flächen zum Anpflanzen von einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen gemäß Pflanzliste. (*s. Landschaftspfl. Fachbeitrag, Anlage 5*)
- Fußwege mit einer maximalen Breite von 2,0 m und wasserdurchlässiger Oberfläche sind zulässig.

Private Grünfläche:

3

Flächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Erhalt Feldgehölz
- Erhalt Quellbereiche
- Umzäunung zum Schutz der Quellbereiche, vorherige Beseitigung von Ablagerungen und Unrat

zu erhaltende Quellbereiche (gesetzlich geschützt nach § 30 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG)

4

Flächen zum Anpflanzen von einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen gemäß Pflanzliste, beschränkt auf Sträucher 2. Ordnung. (*siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Anlage 5*).
- Der Erhalt des Schutzwalls ist zulässig, sofern er zum Schutz der Unterlieger vor Verwässerung notwendig ist.

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

SD Als Dachform ist das Satteldach zulässig. Weitere Dachformen sind nicht zugelassen.

z.B. 28°-35° zulässige Dachneigung der Satteldächer

Firstrichtung

FD/PD Als Dachform sind Flach- und Pultdach zulässig. Weitere Dachformen sind nicht zugelassen.

Als Fassadenmaterialien werden zugelassen:

1.	Putzfassaden	- grau-weiß	RAL 7035 und heller oder
		- Pastellfarben	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

C. Sonstige Darstellungen ohne Satzungscharakter

3.00 Maßlinie

107 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

5 Gebäudebestand mit Hausnummer

Möglicher Fußweg

Mögliche Stellplätze

Schutzwall und Entwässerungsschacht

D. Hinweise

Niederschlagswasser
Durch die geringen Durchlässigkeiten der anstehenden Bodenschichten wird von einer Versickerung über Retentionsbauwerke abgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser - über eine naturnahe Flächenversickerung und die Ausnahmen im nordwestlichen Bereich des Plangebiets hinaus - ist daher in das öffentliche Trennsystem einzuleiten.
Der Vorhabenträger der Kindertageseinrichtung und der Eigentümer haben eine vertragliche Regelung abzuschließen. Es ist in der Entwässerungsplanung zum Bauvorhaben nachzuweisen, dass der Schutz der Unterlieger vor Vernässung durch das Bauvorhaben sichergestellt ist.

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 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs.4 DSchG NW).
Aufgrund entsprechender Entdeckungen in der Nähe des Plangebiets empfiehlt der Landschaftsverband die Überprüfung des Plangebietes durch Baggersondagen im Vorfeld der Baumaßnahmen.

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.
Die zu erhaltenden Quellbereiche stellen nach § 30 Abs 2 Nr. 2 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope dar und dürfen demnach weder beeinträchtigt noch zerstört werden.

Artenschutz
Zur Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen genutzter Brutstandorte (Nester, Gelege, nicht flügge Jungvögel) und denkbarer Individuenverluste aller im Vorhabenbereich nachgewiesenen wild lebenden Vogelarten durch Inanspruchnahme oder erhebliche Störungen, ist die Baufeldfreimachung (Gehölzentfernung, Gehölzrückschnitt, Bodenbewegungen, etc.) auf den Zeitraum zwischen dem Ende der Brutsaison (Ende September) und dem Beginn der nächsten Brutsaison (Anfang März des Folgejahres) zu beschränken. Falls dies aus triftigen Gründen nicht möglich sein sollte, ist zu gewährleisten, dass im Vorfeld der Umsetzung ein Fachgutachter die Vorhabenfläche auf das Vorhandensein besonders oder streng geschützter Arten kontrolliert, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Falls notwendig sind im Sinne der Vermeidung und/oder Minimierung entsprechende Maßnahmen zu ergreifen, um drohenden artenschutzrechtlichen Konflikten frühzeitig zu begegnen.

Jeder Bauherr ist zur Beachtung des bundesnaturschutzrechtlichen Artenschutzes nach § 44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz verpflichtet.

(1) Es ist verboten,
1. *wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
2. *wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
3. *Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
4. *wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).*

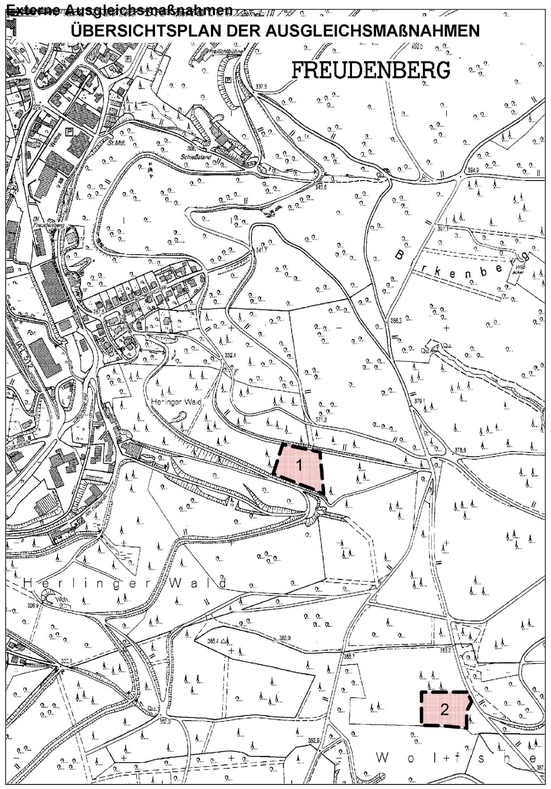
Verfahrensvermerke

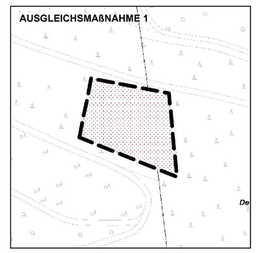
Hiermit wird die geometrische Eindeutigkeit der Katastergrundlage bescheinigt.
Die Planungsgrundlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

....., den .....

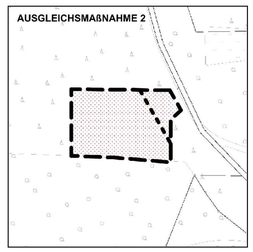
.....
Öffentlich bestellter Verm.-Ing.

Externe Ausgleichsmaßnahmen





Bereich in Waldabteilung 108 A1
Teil aus Flurstücke 79 u 54
(Flur 10, Gemarkung Freudenberg)
- 0,5 ha Buchen Unterbau



Bereich in Waldabteilung 106 D 1+2
Teil aus Flurstück 61
(Flur 10, Gemarkung Freudenberg)
- rd. 4,1 ha Aufforstung mit Traubeneiche
- rd. 0,9 ha Waldinenrand

Weitere Details zu den Ausgleichsmaßnahmen siehe Landschaftspflegerischer Fachbeitrag