Präambel

Der Rat der Stadt Freudenberg hat aufgrund der folgenden Rechtsvorschriften in der *jeweils gültigen Fassung, die* *des Bebauungsplanes* der Stadt Freudenberg Nr. 24A "Stadtmitte II Untere Olper Straße - Neufassung" in der Sitzung am *in der vorliegenden Form als Satzung beshlossen:*

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Bekanntmachung *vom 14.07.1994 (GV NW S. 666)*
- § 10 des Baugesetzbuches 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. 127)
- *§ 86 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen* (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256)

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes

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

Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

MI — Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO

Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind:
1. Tankstellen
2. Vergnügungsstätten

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,4 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

(0,8) — Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen *gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB*

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die Baugrundstücke sind als Ausgleich für die bauliche Nutzung mit standortgerechter und einheimischer Vegetation zu bepflanzen (Gehölzeauswahl ist als Anlage der Begründung beigefügt). Nebenanlagen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind ausnahmsweise zugelassen.

o — offene Bauweise

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

WS — Hauptwasserversorgungsleitung (unterirdisch)
Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche
hier:
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur *Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

Aufbau von mehrstufigen Gehölzesaumen mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern in Form von Hecken und kleinen Gruppen, zur Schaffung von Sukzessionsflächen *zwischen den Gebietsbereichen, unter Einbindung bestehender Gehölze, zwischen den Gebiets*bereichen.
Gehölzeauswahl ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Private Grünfläche
hier:
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen standortgerechten Bäumen *und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25* (Gehölzeauswahl ist der Begründung als Anlage beigefügt).
Die Zufahrten zu den Grundstücken können in einer Breite von 3,00 m über die *Grünfläche erfolgen.*

Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie Aufhöhungen freizuhaltender Geländestreifen zum Schutz des Gewässers

Hochwasserlinie HQ-100

Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Freudenberg und Ver- und Entsorgungsunternehmen belastet sind.

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Straßenbegrenzungslinie
Fahrbahn
Gehweg
Straßenbegrenzungslinie
> Verkehrsfläche gemäß Planfeststellungsbeschluß vom 02.06.1978

C. Sonstige Darstellungen ohne Satzungscharakter

D — *Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen*

Böschungen

vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen

297,45 — Höhenangabe über NN