Präambel

Der Rat der Stadt Freudenberg hat die 7. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 24 a "Untere Olper Staße - Neufassung" in der vorliegenden Form in seiner Sitzung am **30.09.2015** als Satzung beschlossen:

-- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO - NRW) in der Bekanntmachung vom 14. 07.1994 (GV. NW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

- §§ 1 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Geltungsbereich der 7. Änderung

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA **Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO zulässig sind:**

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

MI **Mischgebiete gemäß §6 BauNVO**
zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- u. Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. 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.

Fläche für den Gemeinbedarf gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Zweckbestimmung:

Kulturellen Zwecken dienende Gäude und Einrichtungen

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

z.B. **0,4** Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

z.B. **0,8** Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

WA MI Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

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

g geschlossene Bauweise

o offene Bauweise

ED offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 BauNVO)
Baulinie (§ 23 BauNVO)

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Elektrizität

Abfall

HS Hauptabwasserleitung (unterirdisch)

WS Hauptwasserversorgungsleitung (unterirdisch)
Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen

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

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

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

Gemischte Verkehrsflächen (Mischnutzung zwischen Fußgänger- und Fahrverkehr

Sichtflächen sind oberhalb einer Höhe von 60 cm gemessen ab der Oberkante Fahrbahnrand von Sichthindernissen, baulichen Anlagen, Bepflanzungen, Einfriedungen usw. freizuhalten.

Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche (Eicher Weiher)

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
hier: Überschwemmungsgebiet

Böschung
Freizuhaltende Fläche zum schadlosen Ableiten des Weibebaches/Eicher Seifen Böschung

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

--------- Hochwasserlinie HQ-100

Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Aufbau von mehrstufigen Gehölzsaumen 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 Gebietsbereichen.
Gehölzeauswahl ist der Begründung als Anlage beigefügt.

ST Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Grünfläche (Schotterrasen) / Verkehrsfläche (Parken)

Zweckgebunden für kulturell dienende Einrichtungen und öffentliche Veranstaltungen im Kernbereich der Stadt Freudenberg

Ein- und Ausfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. 11 BauGB)

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Gehölzeauswahl Ist der Begründung als Anlage beigefügt). Die Zufahrten zu den Grundstücken können in einer Breite von 3,00 m über die Grünfläche erfolgen.

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Böschung
Bachlauf
Böschung
> Gewässerfläche gemäß wasserrechtlicher Genehmigung nach § 31 §WHG vom 29.06.1995

Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Fahrbahn
Gehweg
Straßenbegrenzungslinie
> Verkehrsfläche gemäß Planfeststellungsbschluß vom 02.06.1978

D technisches Baudenkmal

C. sonstige Darstellungen ohne Satzungscharakter

vorhandenes Gebäude und Hausnummer

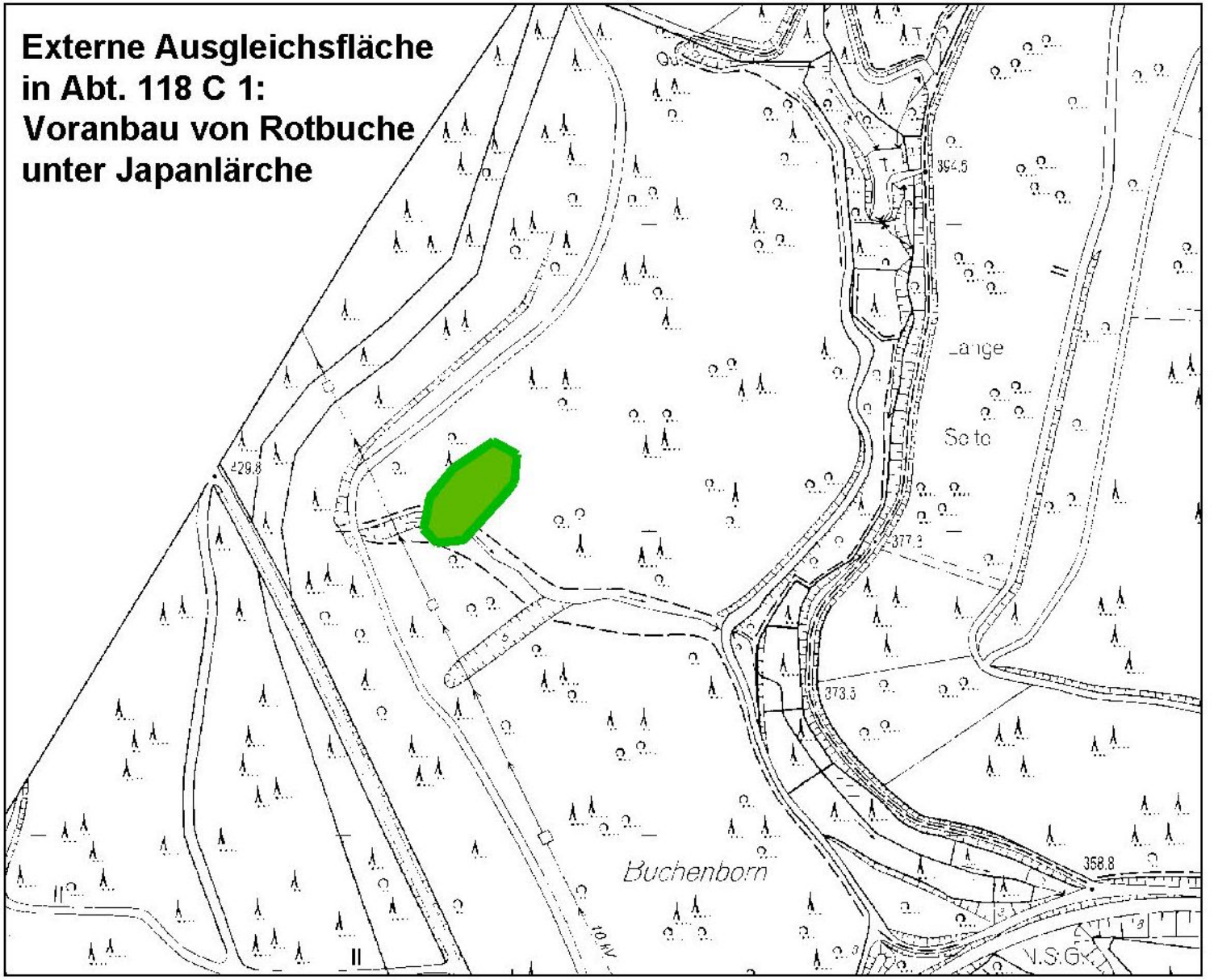
6 zu beseitigende Gebäude

Böschungen

vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen

geplante Grundstücksgrenzen

293.45 Höhenangabe über NN


Externe Ausgleichsfläche
in Abt. 118 C 1:
Voranbau von Rotbuche
unter Japanlärche
Buchenborn
Seite
V.S.G.