P r ä a m b e l

Der Rat der Stadt Freudenberg hat aufgrund folgender Rechtsvorschriften die **1. vereinfachte Änderung** des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg **Nr. 122 "Obere Weide"**, in der vorliegenden Form in seiner Sitzung am **06. Mai 2021** als Satzung beschlossen:

- § 7 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S 916), in Kraft getreten am 01. Oktober 2020 und am 01. November 2020.

- § 1 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 1548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728), in Verbindung mit

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl I S. 1057)

A. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 4 u. 7 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, soweit nicht durch die Farbgebung eine unterschiedliche Nutzung erkennbar ist.

WR — Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
Zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude

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, gesundheitliche 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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
Auf diesen Nebenanlagen sind darüber hinaus Dachterrassen zulässig, sofern sie einen Abstand von 3,00 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

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

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

WO — Wohnweg

PW — Privater Wohnweg

W — Wirtschaftsweg

B. Örtliche Bauvorschriften nach § 89 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

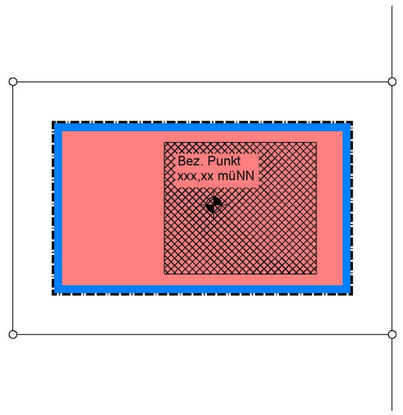
Dächer sind nur in den Farben grau, braun und schwarz zulässig. Als Grauton ist mindestens basaltgrau RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens RAL 8003 oder dunkler zulässig.

Festlegung der Wandhöhen

Bez. Punkt z.B. 342.70m.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.



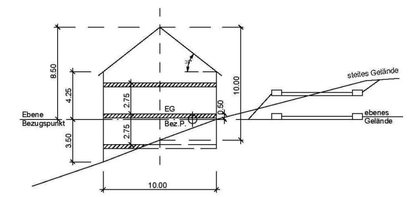
FH z.B. FH max. 9,50 m

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

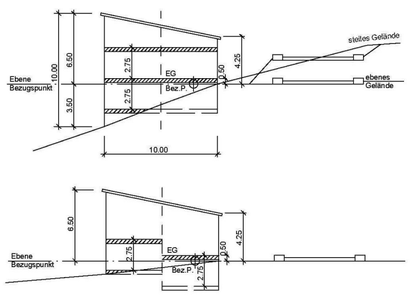
WH z.B. WH max. 4,25 m

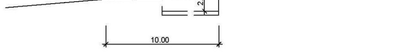
Die maximale Wandhöhe darf bei Sattel- und Walmdachhäusern nur max. 4,25 m über dem Für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt liegen.

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

z.B. 8 — 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).

Die Beseitigung von Vegetationsstrukturen, wie Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze, ist auf den Zeitraum von Oktober bis Februar des Folgejahres zu beschränken (in Anlehnung an § 39 Abs. 5 Nr. 1 u. 2 BNatSchG). Falls dies 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.

E. Inkrafttreten

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

Freudenberg, den 21. Juni 2021

gez. Nicole Reschke **L.S.**
.....
Die Bürgermeisterin

STADT FREUDENBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 122
"Obere Weide"
1. vereinfachte Änderung
SATZUNGSBESCHLUSS

GEMARKUNG: Büschergrund / FLUR: 10

M.: 1:500