P r ä a m b e l

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.Juli 1994 (GV NW S.666, SGV NW 2023) in zur Zeit gültigen Fassung, § § 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I. S.2253) in der zur Zeit gültigen Fassung, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S.132) und des § 86(1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung -BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S.218), hat der Rat der Stadt Freudenberg in der Sitzung am.....19.11.1998.....diesen Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

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

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung. Straßenbegrenzungslinien gelten ebenfalls als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

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

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Zulässig sind gem. § 4 BauNVO
1. Wohngebäude
2. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmen gem. § 4 Abs.3 BauNVO werden nicht zugelassen.

WR

Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO
zulässig sind gem. § 2 BauNVO
- Wohngebäude

Ausnahmen gem § 3 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 BauGB

Baugrenze

WA | WR

Überbaubare Grundstücksfläche

Nichtüberbaubare Grundstücksfläche
Auf den Baugrundstücken ist als Ausgleich für die bauliche Nutzung ein Anteil von mindestens 20% der Grundstücksfläche mit standortgerechter und heimischer Vegetation fachgerecht zu bepflanzen (Gehölzauswahl siehe Anlage 2 der Begründung).
Die Ermittlung der 20% zu bepflanzender Fläche erfolgt auf der Basis der Restgröße des Grundstücks nach Abzug anderweitig festgesetzter Strauch- oder Hochstammpflanzung. Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Auf Kapitel 8 des landschaftspflegerischen Begleitplanes zu diesem Bebauungsplan wird verwiesen.

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Ausnahmsweise kann das Untergeschoß zusätzlich auf die zulässigen Vollgeschosse angerechnet werden, wenn dies durch die Hanglage bedingt ist.

0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

0,5

Geschoßflächenzahl (GFZ)

o

Offene Bauweise

ED

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

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

V

Verkehrsgrün



Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Fahrbahn
Straßenbegrenzungslinie
Flächen für Aufschüttungen u. Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind.

FW/HW

Gemischte Verkehrsfläche
(FW Mischnutzung zwischen Fußgänger und Fahrverkehr)
(HW Mischnutzung zwischen land, forstwirtschaftlicher u. fußläufiger Verkehr)

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

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Freudenberg und der Ver- und Entsorgungsunternehmen

Alle Versorgungsanlagen sind unterirdisch zu führen

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, auf welcher gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB einheimische standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen sind.

Pr

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung

Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von einheimischen standortgrechten Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB).
Die Strauchpflanzungen sind in einer Breite von 5m entlang der Grundstücksgrenze anzulegen. Wahlweise kann die Breite des Gehölzstreifens auf 3m verkürzt werden, wenn dafür pro 10qm reduzierter Pflanzfläche ein hochstämmiger Laubbaum, Mindeststammumfang von 8-10 cm auf dem Grundstück gepflanzt wird (Auswahl siehe Anlage der Begründung).
Auf den landschaftspflegerischen Begleitplan zu diesem Bebauungsplan wird verwiesen.

Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB).

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs.6 BauGB).

LB

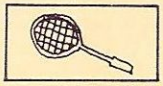
Geschützter Landschaftsbestandteil

ND

Naturdenkmal

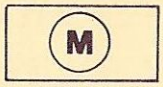
Beseitigung des Niederschlagwassers (nach § 51a LWG):

Unverschmutzte Oberflächenwasser von bebauten Grundstücken, sind innerhalb des abgegrenzten Bereiches auf diesen nicht zu versickern.
Diese Flächen, sowie auch die Straßenverkehrsflächen sind über das städtische Kanalnetz zu entwässern.
Auf den übrigen, nicht bebauten Grundstücken erfolgt die Versickerung wie bisher.



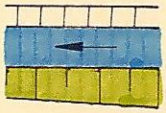
Tennissportanlage

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

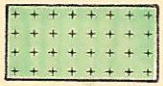


Standort für Müllgefäße

Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

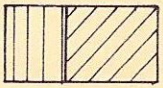


Stützmauer
freizuhaltende Fläche zum schadlosen Ableiten des Weibebaches
Böschung

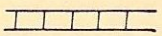


Von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie Anhöhungen freizuhaltender Geländestreifen zum Schutz des Gewässers.

B. Sonstige Darstellungen ohne Satzungscharakter



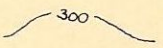
vorhandene Gebäude



Stützmauer

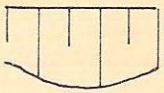


vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzsteinen



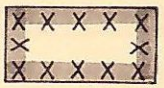
Höhenschichtlinien mit Höhenangaben über NN

geplante Grundstücksgrenzen



vorhandene Böschung

z.B •302,03 Höhenangabe über NN



Flächen unter denen der Bergbau umgegangen ist

Anmerkungen:

Angefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen von Juli 1996 und eigener örtlicher Aufnahmen von September 1993.

Die Eintragung der Erschließungsstraße erfolgte aufgrund der Planung des Ingenieurbüros Werner und wurde aus einem DXF-File eingelesen.

Für die dargestellten Höhenlinien übernehmen wir keine Gewähr, da sie einer aus der Befliegung enstandenen Folie entnommen wurden.

Die Höhen beziehen sich auf NN.