Präambel

Aufgrund des §7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14. Juli 1994 (GV NW S.666,SGV NW 2023) in der Zeit gültigen Fassung , der §§2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), in der Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132) in der zur Zeit gültigen Fassung 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 10. Juni 1999..... diesen Bebauungsplan als Satzung gem. §10 BauGB beschlossen.

A. *Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 u. 7 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs.4 BauO NW*

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung,

soweit nicht durch die Farbgebung eine unterschiedliche Nutzung erkennbar ist. Die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen gelten ebenfalls als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

WR Reines Wohngebiet

gemäß § 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs.3-9 BauNVO.
Zulässig sind Wohngebäude.

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

Baugrenze

WR
überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze
nicht überbaubare Grundstücksfläche

Auf den Baugrundstücken ist ohne zeichnerische Festsetzungen für Bepflanzung, als Ausgleich für die bauliche Nutzung, ein Anteil von mindestens 20% der Grundstücksfläche mit standortgerechter und heimischer Vegetation fachgerecht zu bepflanzen (Gehölzauswahl siehe Erläuterungstext). Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Niederschlagswasserrückhaltung gem. § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB

NR 1 Flächen zur Einleitung von unverschmutzten Oberflächenwasser im Trennsystem (Regenwasserkanal) in den Vorfluter - Aspenbach -

NR 2 Flächen zur Einleitung von unerverschmutzten Oberflächenwasser im Mischsystem

z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

z.B. **0,4** Grundflächenzahl

z.B. **0,8** Geschoßflächenzahl

O Offene Bauweise

ED Nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig

3 WE zulässige max. Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus
2 WE zulässige max. Zahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte
Ausnamsweise können je Einzelhaus bis zu 4 WE zugelassen werden

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche (s. a. unter *D. Sonstige Darstellungen*)
Straßenbegrenzungslinie
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind.

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

VB Verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehr)
FW Fußweg
LW Landwirtschaftlicher Verkehr

G,F u. L S.A,V-E

Mit Geh-(G), Fahr-(F) und/oder Leitungsrechten(L) zu belastende Flächen.
Begünstigte: Stadt(S), Anlieger(A), Ver- und Entsorgungsunternehmen(V-E)

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Abfallentsorgung

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

öffentliche Grünflächen

Spielplatz

2 - reihige Heckenpflanzung

Fläche für die Landwirtschaft mit extensiver Nutzung, d. h. entweder als einschürige Wiese nicht vor dem 15. Juli eines Jahres zu mähen **o d e r** als extensive Beweidung mit weniger als 1 Großvieheinheit pro Hektar.

Private Grünflächen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern uns sonstigen Bepflanzungen. (gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB).

Beseitigung des Niederschlagwassers (nach § 51a LWG):

Auf den Grundstücken sind zur Beseitigung unverschmutzter Oberflächenwasser in den Bereichen NR 1 und NR 2 Regenrückhaltemöglichkeiten in Form von Regenwassernutzungsanlagen zur gestaffelten Abgabe und Weiterleitung an den genehmigten städtischen Regenwasser- bzw. Mischwasserkanal nachzuschalten, die als modifizierte Entwässerung mit entsprechenden Entlastungsanlagen errichtet werden. Siehe hierzu auch sonstige Darstellungen (C 1).

Ausgleichsflächen gem. §§ 1a und 9(1a) BauGB sowie § 8a BNatSchG für Eingriffe durch Wohnbebauung und Erschließungsanlagen.

B. *Örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs.4 BauGB*

z.B. 32°-45° Dachneigung

SD Satteldach

WD Walmdach

Satteldächer mit Krüppelwalm sind zulässig. Pultdächer können ausnahmsweise zugelassen werden.

Bei Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen, untergeordneten An- und Zwischenbauten können auch andere Dachformen zugelassen werden. Dies gilt auch für die festgesetze Dachneigung.

Dachgauben sind nur ab 35° Dachneigung zulässig. Ansonsten nur liegendeDachfenster. Beim Einbau, von Dachgauben, ist jeweils min 1/6 derGebäudelänge (siehe Skizze) gerechnet von der jeweiligen Giebelwandfreizuhalten.

Dachflächengleiche Solarzellen zur Gewinnung von Sonnenergie sind zulässig.

Als Fassadenmaterialien werden zugelassen:

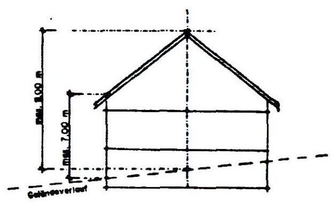
1. Putzfassaden	grau-weiss	RAL 9002 und heller
2. Klinkerfassaden	kupferbraun	RAL 8004 und dunkler
3. Schieferfassaden	basaltgrau	RAL 7012 und dunkler
4. Holzverkleidung	Naturtöne	RAL 1024
	lichtgrau	RAL 7035 und dunkler

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

Begriffsbestimmung der "Wandhöhe"
Nach § 6 Abs.4 BauO NW gilt als Maß der Wandhöhe der Abstand von der natürlich vorhandenen Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.

Wandhöhe talseitig max. 7,00 m und bergseitig 4,00 m gemessen ab Oberkante natürliches Gelände.

Systemskizze zu den planungsrechtlichen Festsetzungen der Firsthöhen für Satteldach:



C. *Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)*

300 Höhenschichtlinien

z.B. 324.4 Höhenpunkte über NN

z.B. +249,86 Straßenhöhen

vorhandene Grundstücksgrenzen und Grenzstein

geplante Grundstücksgrenzen

Bachlauf (vorhanden)

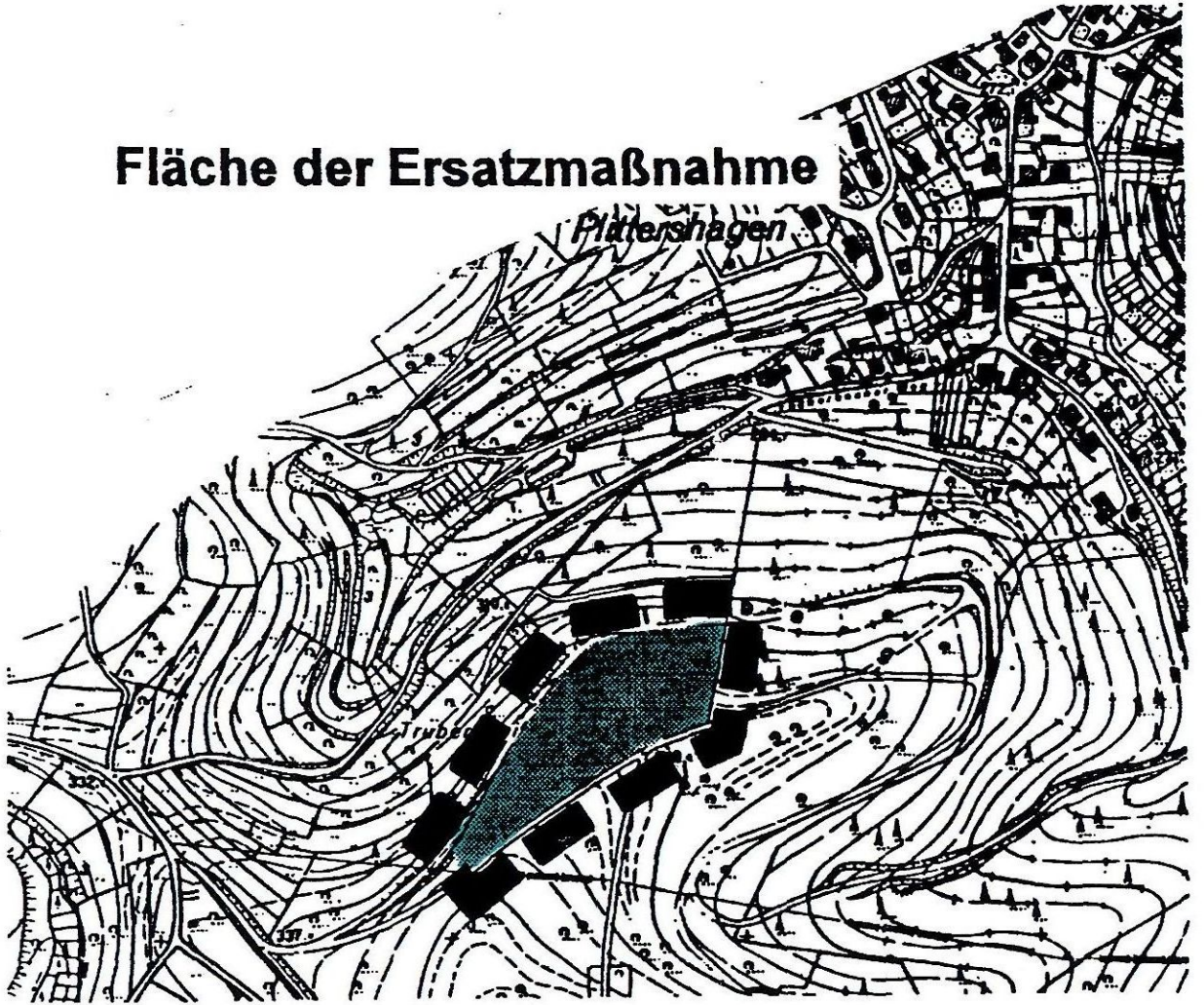
vorhandene Böschungen

C 1 Varianten zur Beseitigung des Niederschlagswassers siehe unter erweiterten sonstigen Darstellungen.

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 NW).

Fläche der Ersatzmaßnahme



Lage der Erlensamenplantage in der Gemarkung Plittershagen Maßstab 1 : 5000

C1 Regenwassernutzungsanlage (Zisterne)

