Präambel

Der Rat der Stadt Freudenberg hat auf Grund der folgenden Rechtsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung, den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 48,"SCHLAGSBERG-1. ABSCHNITT", am 11.03.04 in der vorliegenden Form als Satzung beschlossen:

- § 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. Festsetzung nach § 9 Abs. 1bis 4 und 7 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauONRW

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

Baugrenze

Böschung
Strassenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche
Strassenbegrenzungslinie
Böschung

Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Öffentliche Grünfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (gemäss § 9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
(z.B. Haselnuss, Weissdorn, Schlehe, Hundsrose, schwarzer und roter Holunder)

Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (gemäss § 9, Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Fläche für Entsorgungsanlagen (Altglas)

Spielplatz

WR — Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3-9 BauNVO
Zulässig sind Wohngebäude.
Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

O — offene Bauweise

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze

0,8 — Geschosslächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

ED — Nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig
3 WE zulässige max. Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus
2 WE zulässige max. Zahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte
Ausnahmsweise können je Einzelhaus bis zu 4 WE zugelassen werden

Beseitigung des Niederschlagswassers (nach § 51 a LWG)
Auf den Grundstücken sind zur Beseitigung unverschmutzter Oberflächenwasser Überlaufmöglichkeiten im Anschluss an Rohrversickerungs- oder Muldenrigolenversickerungssysteme mit Weiterleitung an den genehmigten städtischen Mischwasserkanal, der als modifizierte Entwässerung mit entsprechenden Entlastungsanlagen errichtet wird, nachzuschalten.
Siehe dazu die Ausführungen in der Begründung zur Versickerung.

B. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

SD — Satteldach

PD — Pultdach

WD — Walmdach

Satteldächer mit Krüppelwalm sind zulässig.
Bei Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen, untergeordneten An- und Zwischenbauten können auch andere Dachformen zugelassen werden. Dies gilt auch für die festgesetzte Dachneigung.

15° - 45° — Dachneigung

Dachflächengleiche Solarzellen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

Als Fassadenmaterialien werden zugelassen:

1. Putzfassaden grau-weiss RAL 9002 und heller
2. Klinkerfassaden kupferbraun RAL 8004 und dunkler
   Rote Klinkerfassaden können ausnahmsweise zugelassen werden.
   Als "rot" gilt Steinfarbe ziegelrot oder heller
3. Schieferfassaden basaltgrau RAL 7012 und dunkler
4. Holzverkleidung Naturtöne RAL 1024
   lichtgrau RAL 7035 und dunkler
5. Kalksandsteinfassaden grau-weiss RAL 9002 und heller

Dächer sind nur in den Farben grau, braun oder blau zulässig. Als Grauton ist mindestens RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens RAL 8003 oder dunkler, als Blauton mindestens RAL 5022 oder dunkler zulässig.

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.

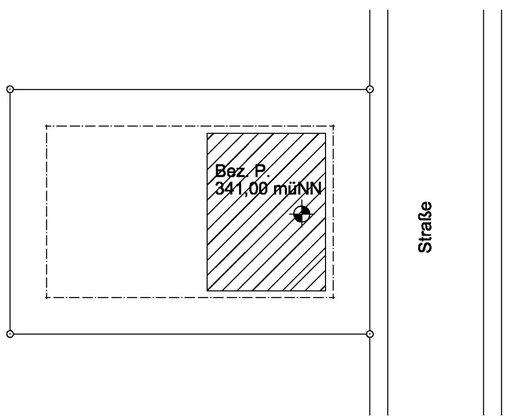
Bei versetzten Geschossen gilt der zur Haupterschliessung des Gebäudes nächstgelegene Teil des Erdgeschosses. Die massgebliche Höhe ist als Bezugspunkt (Bez. P. in m.ü.NN) im zeichnerischen Teil dieses Bebauungsplanes für die Baugrundstücke festgesetzt. Bei gegenüber der geplanten Grundstücksgrenze abweichenden Grundstückseinteilungen bzw. Zuteilungen nach Umlegungsverfahren, gilt der im Bebauungsplan nächstgelegene festgesetzte Bezugspunkt zum Bauvorhaben.

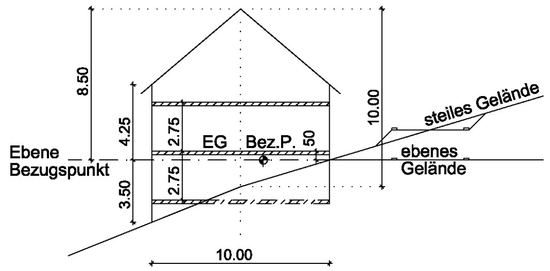
Die maximale Firsthöhe darf bei Sattel- und Walmdachhäusern nur max. 8,50 m über dem für das Baugrundstück festgesetzen Bezugspunkt liegen.

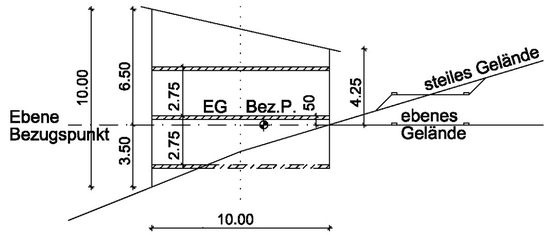
Die maximale Wandhöhe darf bei Sattel- und Walmdachhäusern nur max. 4,25 m über dem für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt (Bez. P ü.NN) liegen.

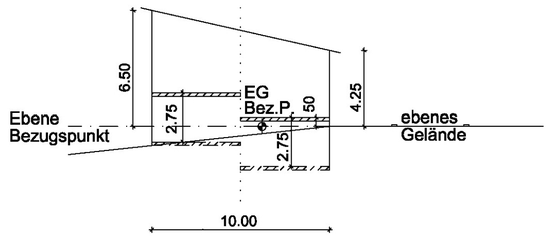
Die maximale Wandhöhe darf bei Pultdachhäusern an der auf die Dachhöhe bezogene niedrigeren Seite nur max. 4,25 m über dem für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt liegen und an der auf die Dachhöhe bezogenen höheren Seite nur max. 6,50 m über dem für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt liegen.
Als Wandhöhe gilt das Mass von dem nach B-plan festgesetzten Bezugpunkt des geplanten Baugrundstückes bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachkante.

Bei allen Gebäudeformen (Sattel-, Walm, und Pultdach) 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 max. 3,50 m unter dem im B-Plan festgesetzten Bezugspunkt (Bez. P. ü.NN) liegen.









C. Sonstige Darstellungen

Vorhandene Grundstücksgrenzen und Grenzsteine

Vorgesehene Grundstückseinteilung

D. Hinweise :

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).

Freudenberg, den 14.06.04

gez. Günther

. . . . . .

Bürgermeister L.S.

GEBIET ERSATZMASSNAHME M 1:500

GEMARKUNG BüSCHERGRUND, FLUR 13, FLURSTüCKE 34 UND 35

GRUNDSTüCKSGRöSSE 2.456,00 m²

