PRÄAMBEL:

Der Rat der Stadt Freudenberg hat aufgrund der folgenden Rechtsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung, die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg **Nr.51 "Gambachweiher-Ost"** in der vorliegenden Form in seiner Sitzung am **24. Februar 2011** als Satzung beschlossen.

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dez. 2009 (GV. NRW. S. 688) in Kraft getreten am 29. Dez. 2010.

- § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S.256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des DL-RL-Gesetzes vom 17. Dez. 2009 (GV. NRW. S.863), in Kraft getreten am 28. Dez. 2009.

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

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Umgrenzung des Änderungsbereiches

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

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

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Zulässig sind gem. § 4 BauNVO
I. 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.I BauGB

Baugrenze

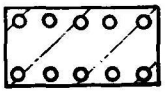
WA WR

Überbaubare Grundstücksfläche

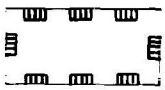
Nichtüberbaubare Grundstücksfläche
Auf den Baugrundstücken ist als Ausgleich für die bauliche Nutzung ein Anteil von mindestens 20% der Grundstücksfläche mit standortgerechter und heimischer Vegetation fachgerecht zu bepflanzen (Gehölzauswahl siehe Anlage 2 der Begründung).
Die Ermittlung der 20% zu 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.



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



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



Geschützter Landschaftsbestandteil



Naturdenkmal

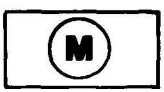
Beseitigung des Niederschlagwassers (nach § 5Ia LWG):

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.



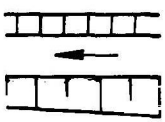
Tennissportanlage

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs.I Nr.I2 BauGB) mit der Zweckbestimmung

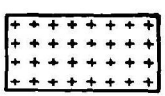


Standort für Müllgefäße

Flächen (§ 9 Abs.I Nr.I6 BauGB)



Stützmauer
freizuhaltende Fläche zum schadlosen Ableiten des Weibebaches
Böschung



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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

0,5 Geschoßflächenzahl (GFZ)

o Offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.I Nr.II 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.I Nr.21 BauGB)

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

Alle Versorgungsanlagen sind unterirdisch zu führen

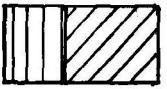
Grünflächen (§ 9 Abs.I Nr.25 BauGB)

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

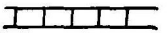
Pr Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung

Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von einheimischen standortgrechten Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.I 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 8-10cm auf dem Grundstück gepflanzt wird (Auswahl siehe Anlage der Begründung).
Auf den landschaftspflegerischen Begleitplan zu diesem Bebauungsplan wird verwiesen.

B. Sonstige Darstellungen ohne Satzungscharakter



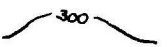
vorhandene Gebäude



Stützmauer



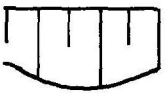
vorhandene Flurstücksgrenzen mit Grenzsteinen



Höhenschichtlinien mit Höhenangaben über NN

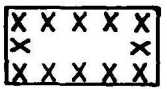


geplante Grundstücksgrenzen



vorhandene Böschung

z.B •302,03 Höhenangabe über NN



Flächen unter denen der Bergbau umgegangen ist