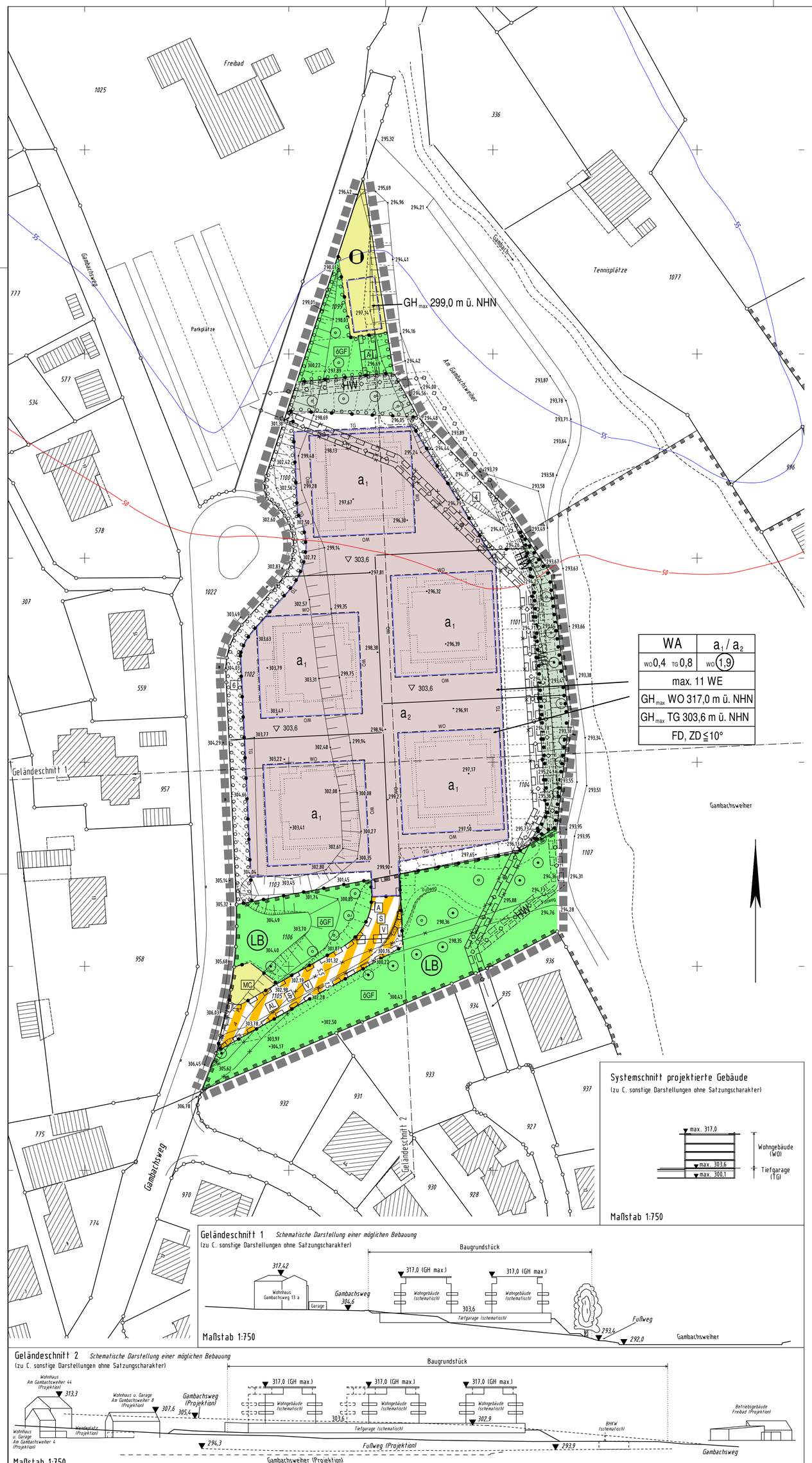
Bebauungsplan Nr. 50 "Gambachsweiher-West" 6. Änderung

Maßstab 1:500



Präambel

Der Rat der Stadt Freudenberg hat die **6. Änderung des Bebauungsplanes** der Stadt Freudenberg **Nr. 50 „Gambachsweiher-West“**, in der vorliegenden Form in seiner Sitzung am **10.04.2014** als Satzung beschlossen:

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994. Geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2013 (GV. NRW. S. 878).
- § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), 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. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1549, 1551f).
- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), § 65 zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142).

A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 6. Änderung
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.
- **WA** – Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Nr. 5-7 BauNVO
  - zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
    1. Wohngebäude
    2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank,- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
  - Ausnahmsweise können nach § 4 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
    1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
    2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - nicht zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:
    1. sonstige nicht störende Handwerksbetriebe
    2. Anlagen für Verwaltung
    3. Gartenbaubetriebe
    4. Tankstellen
- TG / WO: TG: Baugrenze Tiefgarage / WO: Baugrenze Wohngebäude
- TG: überbaubare Grundstücksflächen Tiefgarage (bis max. 303,6 m ü. NHN)
- WO / OM: überbaubare Grundstücksflächen Wohngebäude ab OK Tiefgarage
- nicht überbaubare Grundstücksfläche
- **0,4 / 0,8** – Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze, gemessen ab der festgesetzten Geländeoberfläche. Ausnahmsweise darf die Grundflächenzahl gem. §19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden. Für die Tiefgarage wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.
- **(1,9)** – Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze, gemessen ab der festgesetzten Geländeoberfläche
- a_1 – abweichende Bauweise: oberhalb GH $_{max}$TG gilt die offene Bauweise nach §22 Abs. 2 BauNVO
- a_2 – abweichende Bauweise: unterhalb GH $_{max}$TG gilt die geschlossene Bauweise nach §22 Abs. 4 BauNVO
- z.B. **11 WE** – 11 WE - zulässige maximale Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus
- GH_{max} WO 317,0 m ü. NHN – maximale Wohngebäudehöhe 317,0 m ü. NHN
- GH_{max} TG 303,6 m ü. NHN – maximale Höhe Ok Tiefgarage 303,6 m ü. NHN als Bezugsebene der Abstandflächenermittlung gemäß §2 (4) BauONW
- ▽ 303,6 – festgesetzte Geländeoberfläche über Tiefgarage OK 303,60 m ü. NHN
- private Verkehrsfläche
- Flächen für Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung der Gebäudezufahrt oder sonstiger Anlagen notwendig sind.
- A S AL V – Geh,- Fahr,- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger (A) der Stadt (S), der Allgemeinheit (AL) und der Versorgungsunternehmen (V); sind durch entsprechende Grunddienstbarkeiten zu sichern
- HW – Leitungsrecht zugunsten des Wasserverbands Siegen-Wittgenstein (Hauptwasserleitung)
- geplante Hauptwasserleitung
- Flächen für Versorgungsanlagen
- **O** – Fernwärme
- MC – Abstellplatz für Müllcontainer der Wohnanlage am Abfuhrtag
- 6 – Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) mit Anzahl der zu pflanzenden hochstämmigen Bäume. Zufahrten und Stellplätze sind im Bereich der Pflanzfläche zulässig, soweit die im Begrünungsplan geforderte Anzahl von 6 anzupflanzenden hochstämmigen Bäumen mit ihren zum Erhalt notwendigen Flächen dauerhaft sichergestellt ist.
- 4 – Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) mit Anzahl der zu pflanzenden hochstämmigen Bäume
- ÖGF – Öffentliche Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) in der öffentlichen Grünfläche
- Private Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) in der privaten Grünfläche
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (gem. § 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB) - nachrichtlich übernommen
- LB – Geschützer Landschaftsbestandteil
- Anpflanzen / Erhaltung von Bäumen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs 6 BauGB)
- Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Fassaden sind als Putzfassaden, Naturstein, Schichtpressstoff-Fassadenplatten in den Farbtönen weiß (RAL 9010 oder heller), hellgrau (RAL 7035, 7036, 7038), dunkelgrau (RAL 7037, 7043, 7046) und anthrazit (RAL 7016, 7021, 7026) zulässig.

Dächer sind in Folien- oder Metalleindeckung oder in bituminöser Eindeckung auszuführen. Zulässig sind die Farbtöne grau (RAL 7012 oder dunkler, 7040, 7047, 9006) und braun (RAL 8023 oder dunkler).

FD, ZD ≤ 10° – Flach- und Zeltdächer bis zu einer Neigung von 10° sind zulässig.

C. Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

- 298,35 – vorhandene Geländehöhen ü. NHN
- vorhandene Grundstücksgrenzen mit vermarkten / unvermarkten Grenzpunkten
- vorhandene Gebäude / projektierte Gebäude
- vorhandene Böschungen
- vorhandene Hauptwasserleitung
- entfallende Hauptwasserleitung
- entfallendes Leitungsrecht Wasserleitung
- vorhandener Weg / projektierter Weg
- entfallender Weg
- Geländeschnitt 1 / 2
- 55 – Begrenzung der maximalen Immissionsbelastung durch Freibad und Tennisanlage lt. Rasterlärmkarte der Schallimmissionsprognose mit Pegelangabe in dB(A) (Immissionsrichtwert gem. RdErl. Freizeitlärm Nr. 3.1 d) außerh. Ruhezeiten)
- 50 – Begrenzung der maximalen Immissionsbelastung durch Freibad und Tennisanlage lt. Rasterlärmkarte der Schallimmissionsprognose mit Pegelangabe in dB(A) (Immissionsrichtwert gem. RdErl. Freizeitlärm Nr. 3.1 d) innerh. Ruhezeiten)

Die Schallimmissionsprognose ist als Anlage Bestandteil der Begründung

D. Hinweis

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfundamente, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und / oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) 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, In der Wüste 4, 57462 Olpe (Tel. 02761/93750, Fax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Tage in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von der Denkmalbehörde freigegeben wird.

E. Das Verfahren

Der Rat der Stadt Freudenberg hat gem. § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB die Einleitung des Verfahrens zur 6. Änderung dieses Bebauungsplanes in seiner Sitzung am **31. Januar 2013** beschlossen.
Die Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB erfolgte am **27. April 2013**

Freudenberg den, **01. September 2014**

gez. Günther **L.S.**
Bürgermeister

Der Stadtentwicklungsausschuß der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am **17. Januar 2013** den Vorentwurf zur 6. Änderung dieses Bebauungsplanes sowie die Begründung mit Umweltbericht hierzu zum Zwecke der vorgezogenen öffentlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gebilligt.
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes einschl. der dazugehörenden Begründung mit Umweltbericht haben aufgrund der Bekanntmachung vom 27. April 2013 gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom **07. Mai 2013 – 10. Mai 2013** einschließlich öffentlich ausgelegen.

Freudenberg den, **01. September 2014**

gez. Günther **L.S.**
Bürgermeister

Der Stadtentwicklungsausschuß der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am **30. Januar 2014** den Entwurf der 6. Änderung dieses Bebauungsplanes sowie die Begründung einschl. Umweltbericht hierzu zum Zwecke der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4 a Abs. 3 BauGB i.V. m. § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt.
Der Entwurf der 6. Änderung dieses Bebauungsplanes einschl. der dazugehörenden Begründung mit Umweltbericht haben aufgrund der Bekanntmachung vom **15. Februar 2014** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **25. Februar 2014 – 11. März 2014** einschließlich öffentlich ausgelegen.

Freudenberg den, **01. September 2014**

gez. Günther **L.S.**
Bürgermeister

Der Stadtentwicklungsausschuß der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am **13. Juni 2013** den Entwurf zur 6. Änderung dieses Bebauungsplanes sowie die Begründung mit Umweltbericht hierzu zum Zwecke der öffentlichen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB gebilligt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes einschl. der dazugehörenden Begründung mit Umweltbericht haben aufgrund der Bekanntmachung vom **20. Juli 2013** gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom **30. Juli 2013 – 30. August 2013** einschließlich öffentlich ausgelegen.

Freudenberg den, **01. September 2014**

gez. Günther **L.S.**
Bürgermeister

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am **10. April 2014** die 6. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB als Satzung beschlossen.
Ort und Zeit der Auslegung sind gem. § 10 Abs. 3 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden am **30. August 2014**

Freudenberg den, **01. September 2014**

gez. Günther **L.S.**
Bürgermeister

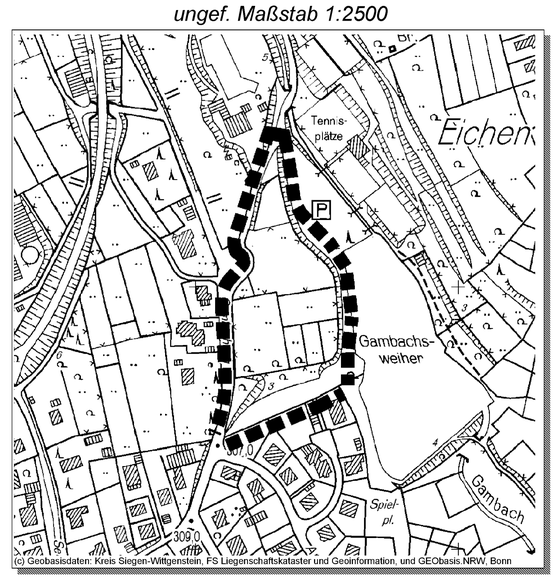
Diese Bebauungsplansatzung tritt am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung sowie Ort und Zeit ihrer Ausfertigung in Kraft.

Freudenberg den, **01. September 2014**

gez. Günther **L.S.**
Bürgermeister

Übersichtsplan

ungef. Maßstab 1:2500



: Bereich der 6. Änderung

Systemschnitt projektierte Gebäude

(zu C. sonstige Darstellungen ohne Satzungscharakter)

Maßstab 1:750

Geländeschnitt 1

Schematische Darstellung einer möglichen Bebauung

(zu C. sonstige Darstellungen ohne Satzungscharakter)

Maßstab 1:750

Geländeschnitt 2

Schematische Darstellung einer möglichen Bebauung

(zu C. sonstige Darstellungen ohne Satzungscharakter)

Maßstab 1:750