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 der zur Zeit gültigen Fassung, der §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) 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. 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 25. März 1999 ..... diesen Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

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

Abgrenzung 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.

Abgrenzung Änderungsbereich

WR **Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO** in Verbindung mit § 1 Abs. 3 - 9 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

WA **Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO** in Verbindung mit § 1 Abs. 3 - 9 BauNVO

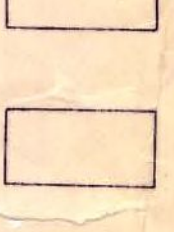
Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Anlagen für kirchliche, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind:
1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen

SO **Sonstiges Sondergebiet (Hotel) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO**

Zulässig sind nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Hotel) einschließlich der Nebenanlagen, sowie Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke.



Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
Auf den Baugrundstücken ist als Ausgleich für die bauliche Nutzung ein Anteil von min. **20% der Grundstücksfläche** mit standortgerechter und heimischer Vegetation fachgerecht zu bepflanzen. Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (Gehölzauswahl s. Anlage zur Begründung)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze z. B. II

0.3 Grundflächenzahl z.B. 0,3

(0.6) Geschoßflächenzahl z.B. 0,6

o Offene Bauweise

ED Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

6 WE Zulässige max. Zahl der Wohneinheiten je Gebäude in den Baugebieten mit festgesetzter offener Bauweise z. B. 6

2 WE Zulässig sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. max. 2 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte in den Baugebieten mit festgesetzter Einzel- und Doppelhausbebauung

H_{max} Zulässige max. Höhe baulicher Anlagen über natürlich vorhandenem Gelände z.B. 12,0 m

$WH_{b/t}$ Zulässige max. Wandhöhe (bergseits / talseits) an der Traufseite über natürlich vorhandenem Gelände z.B. 4,0/6,0 m

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche (s. a. unter *D. Sonstige Darstellungen*)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (s. a. unter *D. Sonstige Darstellungen*)

VB Verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehr)

P Parkplatz (öffentlich)

FW Fußweg

Sichtflächen
Sie sind von jeglichen Sichthindernissen über 0,60 m Höhe gemessen ab OK Fahrbahnrand, freizuhalten.

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

Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Spielplatz

Private Grünflächen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Anpflanzen von Bäumen Sträuchern

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

Erhaltung von Bäumen Sträuchern

Fläche für die Landwirtschaft

Beseitigung des Niederschlagswassers (nach § 51 a LWG):
Unverschmutzte Oberflächenwasser der Baugrundstücke sind in den gepl. Regenwasserkanal einzuleiten. Eine Versickerung auf den Grundstücken ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich und daher unzulässig. Ein Bodengutachten mit Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist der Begründung beigefügt. Das anfallende Niederschlagswasser wird den, in der festgesetzten Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung, geplanten Erdbecken zugeführt.

NWRB Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung (NWRB)

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Wasserleitung (W) vorhanden (unterirdisch)

Geltungsbereich der wasserrechtlichen Genehmigung nach § 31 WHG vom 09.08.1993, Az.: 66.667-53/04 ***-Sanierung Gambachsweiher-*** .

C. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauO NW

SD Zulässig sind nur symetrische Satteldächer sowie Satteldächer mit Krüppelwalm. Bei Nebenanlagen, untergeordneten An- und Zwischenbauten können auch andere Dachformen zugelassen werden.

28-40° zulässige Dachneigung z. B. 28-40 °

Geneigte Dächer sind nur in den Farben grau oder braun zulässig. Als Grauton ist mindestens RAL 7012 oder dunkler. als Braunton mindestens RAL 8003 oder dunkler zu wählen.
Dachflächengleiche Solaranlagen sind zulässig.

Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung von 35° zulässig, ansonsten nur liegende Dachfenster. Dachgauben dürfen in der Länge insgesamt nur bis zur Hälfte der darunter liegenden Gebäudeaußenwand bemessen werden. Der Abstand vom Ortgang muß min. ein Viertel der Traufläge betragen.

D. Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

342 Höhenschichtlinie

323,4 Höhenpunkt

Vorhandene Grundstücksgrenzen und Grenzsteine

mögliche Grundstücksgrenzen (geplant)

Vorhandene Böschungen

vorhandene Gebäude

Wasserfläche

Gehweg
Fahrbahn
Gehweg/Schrammbord
mögliche Querschnittsgestaltung der festgesetzten Verkehrsfläche (Gambachsweg)

Pflanzfläche/Parkplätze
verkehrsberuhigt ausgebauter Gesamtquerschnitt (Mischverkehr)
Pflasterrinne
mögliche Gestaltungs- und Ausbauelemente der festgesetzten verkehrsberuhigten Bereiche

Geh- und Radweg

E. 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).

Freudenberg, den **25.03.1999**

gez. Rudolf Andermann
.....
Bürgermeister

gez. Werner Klaas
.....
Schriftführer

Anmerkungen:

Angefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen von November 1988 bis Januar 1989.



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

Die Höhen beziehen sich auf NN.

Begriffsbestimmung der "WANDHÖHE (WH)"
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.

Systemskizze:

