Praambel

Der Rat der Stadt Freudenberg hat die 3 vereinfachte Anderung des Bebauungsplanes Nr 51 „Gambachsweiher Ost" der Stadt Freudenberg in der vorliegenden Fassung nach dem Baugesetzbuch aufgrund folgender Rechtsgrundlagen in der jeweils gultigen Fassung, in seiner Sitzung am **10. November 2005** gem § 10 Abs 1 BauGB als Satzung beschlossen

- § 7 der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14 07 1994 (GV NW S 666)

  § 10 BauGB vom 27 08 1997 (Bundesgesetzblatt I S 2141) in Verbindung mit der Verordnung über die Bauliche Nutzung (BauNVO) vom 23 01 1990 (Bundesgesetzblatt I S 127)

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

Umgrenzung des Änderungsbereiches

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

WA Allgemeines Wohngebiet gem § 4 BauNVO
Zulässig sind gem. § 4 BauNVO
1. 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 Abs1 BauGB

Baugrenze

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 Begrundung)
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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

0,5 Geschoßflächenzahl (GFZ)

o Offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs1 Nr 11 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 Abs1 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 Abs1 Nr 25 BauGB)

Öffentliche Grünfläche, auf welcher gem. § 9 Abs1 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 Abs1 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 8-10 cm auf dem Grundstück gepflanzt wird (Auswahl siehe Anlage der Begründung)
Auf den landschaftspflegerischen Begleitplan zu diesem Bebauungsplan wird verwiesen.

Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs1 Nr 25b BauGB)

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

LB Geschützter Landschaftsbestandteil

ND Naturdenkmal

Beseitigung des Niederschlagswassers (nach § 51a 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 entwassern.
Auf den übrigen, nicht bebauten Grundstücken erfolgt die Versickerung wie bisher

Tennisspielanlage

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs1 Nr.12 BauGB) mit der Zweckbestimmung

M Standort für Mülgefäße

Flächen (§ 9 Abs1 Nr.16 BauGB)

Stützmauer
freizuhaltende Fläche zum schadlosen Ableiten des Wellebodes
Böschung

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

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

C Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft

Freudenberg, den 19.11.1998

gez Rudolf Andermann

(Bürgermeister)