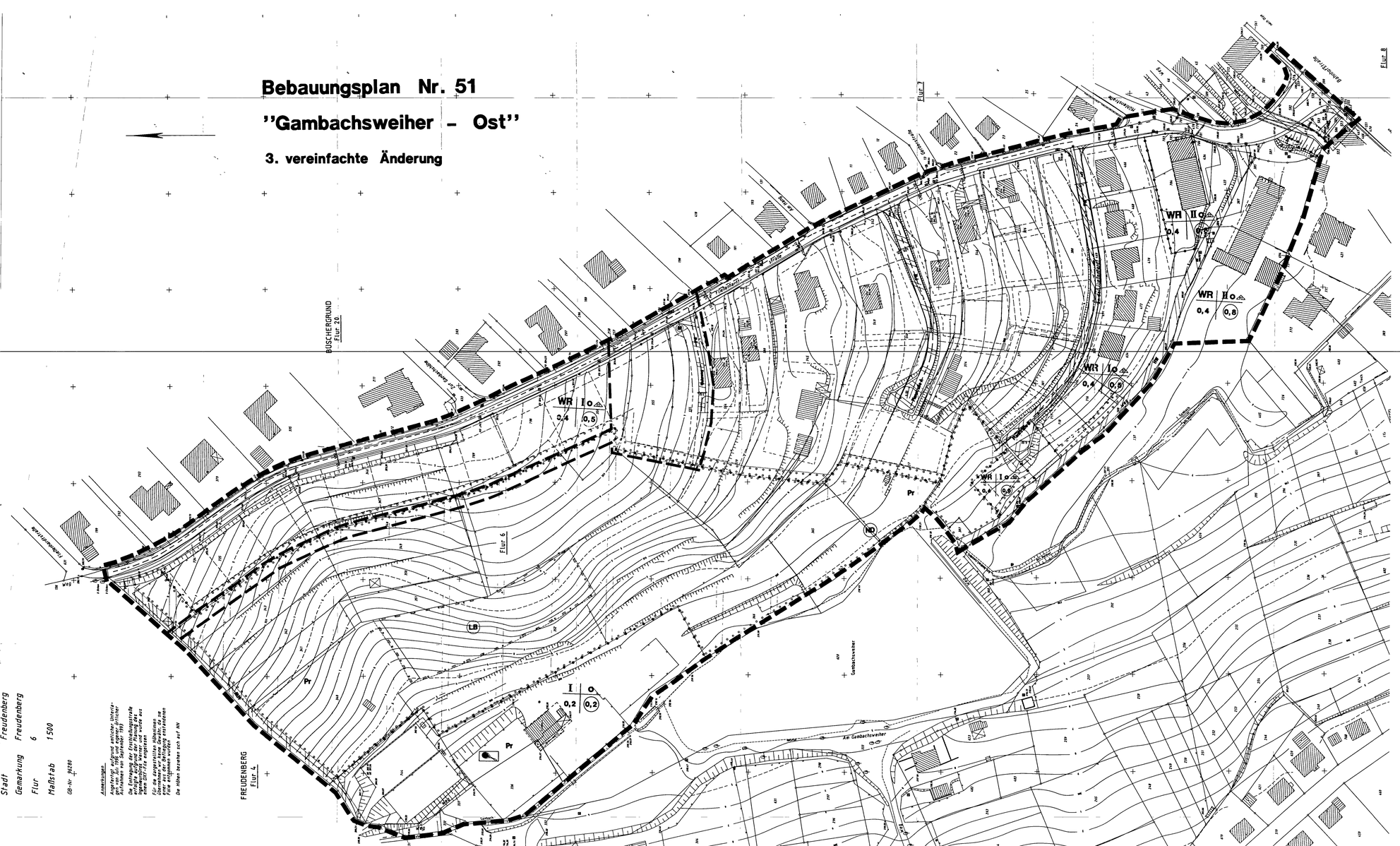
Bebauungsplan Nr. 51

''Gambachsweiher - Ost''

3. vereinfachte Änderung



Stadt Freudenberg
Gemarkung Freudenberg
Flur 6
Maßstab 1:500
GB-Nr. 16290

Anmerkungen:
Angefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen und örtlicher Aufnahmen
Die Eintragung der Straßenbegrenzungslinie beruht auf Messungen und wurde aus Genauigkeitsgründen nicht verändert
Für die dargestellten Gebäuden kann aus der Eintragung keine Genauigkeit abgeleitet werden
Die Höhen beziehen sich auf NN

Praambel

Der Rat der Stadt Freudenberg hat die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „Gambachsweiher Ost" der Stadt Freudenberg in der vorliegenden Fassung nach dem Baugesetzbuch aufgrund folgender Rechtsgrundlagen in der jeweils gültigen 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 Baulliche Nutzung (BauNVO) vom 23.01.1990 (Bundesgesetzblatt I S. 127)

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

Umgrenzung des Änderungsbereiches

Umgrenzung des rechtlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

Art der baulichen Nutzung i. § 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
1. Wohngebäude
Ausnahmen gem. § 3 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen,

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs.1 BauGB

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksfläche

Nichtüberbaubare Grundstücksfläche
Auf den Baugrundstücken ist ein Ausgleich für die bauliche Nutzung ab und in einer Tiefe von mindestens 20% der Grundstücksfläche mit standortgerechte Gehölzen zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist in Reihen mit Standortabstand siehe Anlage 2 zur Begründung
Die Ermittlung der 20% zu bepflanzender Fläche erfolgt auf der Basis der Parzellen aus Grundstücken nach Abzug solcher nicht bepflanzter Straßen- oder Hofzufahrtsflächen. Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Auf Kapitel B des landschaftspflegerischen Begleitplanes zu diesem Bebauungsplan wird verwiesen.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Ausnahmsweise kann ein Untergeschoß zusätzlich auf die zulässigen Vollgeschosse angerechnet werden, wenn dies durch die Hanglage bedingt ist

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

(0,6) Geschoßflächenzahl (GFZ)

o Offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen i. § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

V Verkehrsgrün

Straßenbegrenzungslinie

Zufahrt

Fahrbahn

Straßenbegrenzungslinie
Flächen für Aufschüttungen u. Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind.

Fuß/Rad Gemischte Verkehrsfläche
für Mischnutzung zwischen Fußgänger und Fahrzeugverkehr
Fuß/Rad Straßenbegrenzungslinie zwischen land. Verkehrsfläche/Fläche z. Fußläufiger Verkehr

Flächen mit Gas-, Fahr- und Leitungsrechten i. § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

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

Alle Versorgungsanlagen sind unterirdisch zu führen

Grünflächen i. § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

Öffentliche Grünfläche, auf welcher gem. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB abwechselnde standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen sind.

Pr Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung

Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von abwechselnden standortgerechten Bäumen und Sträuchern i. § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
Die Strauchpflanzungen sind in einer Breite von 3m entlang der Grundstücksgrenze anzulegen. Wahlweise kann die Breite des Gehölzstreifens auf 3m verkürzt werden, wenn dafür pro 10qm reduzierter Pflanzfläche ein hochstämmiger Laubbaum, Mindestpflanzenanzahl/qm von P-Qum 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 abwechselnden standortgerechten Bäumen und Sträuchern i. § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Umgrenzung von Schutzpflanzen und Schutzmaßnahmen im Sinne des Naturschutzrechtes i. § 9 Abs.1 BauGB

LB Geschützter Landschaftsbestandteil

ND Naturdenkmal

Gewässer des Niederschlagswassers nach § 9a LWG:

Unverschmutzte Oberflächenwasser von bebauten Grundstücken, sind innerhalb des abgegrenzten Bereiches auf diesen nicht zu versickern. Dieses gilt auch für Straßenverkehrsflächen sind über das örtliche Kanalnetz zu beseitigen.
Auf den übrigen, nicht bebauten Grundstücken erfolgt die Versickerung wie bisher.

Trennung der Verkehrswege

Flächen für Versorgungsanlagen i. § 9 Abs.1 Nr.12 BauGB) mit der Zweckbestimmung.

ST Standort für Müllgefäße

Flächen i. § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Stützmauer
Freibehaltende Fläche zum schadlosen Ablehnen des Wellenbruches
Böschung

Von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie Anpflanzungen 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 d.i.v. die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft

Freudenberg, den 10.11.1998

gez Rudolf Andermann
Bürgermeister

Der Stadtentwicklungsausschuß der Stadt Freudenberg hat gem § 13 BauGB die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 Gambachsweiher Ost durch Beschluss vom 22.06.2005 eingeleitet

Freudenberg, den 12.12.2005

gez Gunther
Bürgermeister

Die 3. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr 51 Gambachsweiher Ost wurde vom Rat der Stadt Freudenberg in seiner Sitzung am 10.11.2005 gem § 10 BauGB als Satzung beschlossen

Freudenberg, den 12.12.2005

gez Gunther
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Auslegung sind gem § 12 BauGB und § 7 GO NW am 10.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden

Freudenberg, den 12.12.2005

gez Gunther
Bürgermeister

Inkrafttreten

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

Freudenberg, den 12.12.2005

gez Gunther
Bürgermeister

STADT FREUDENBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 51

''Gambachsweiher - Ost''

3. vereinfachte Änderung

GEMARKUNG : Freudenberg

FLUR : 6/7 **M. : 1 : 500**