Präambel

Der Rat der Stadt Freudenberg hat aufgrund der folgenden Rechtsvorschriften in der jeweils g ültigen Fassung, die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 51 "Gambachsweiher Ost" in der vorliegenden Form in seiner Sitzung am **29.11.2007** als Satzung beschlossen:

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen vom 14. Juli 1994 in der zur Zeit geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung - GO - Reformgesetz vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380), in Kraft getreten am 17. Oktober 2007
- § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der z.Z. geltenden Fassung in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- § 86 der Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256)

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

Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Geltungsbereich der 4. Änderung

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

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

WA Allgemeines Wohngbiet 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 Abs.1 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 (Gehölzeauswahl 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.

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

0,5 Geschoßflächenzahl (GFZ)

o Offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 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.1 Nr. 21 BauGB)

G,F,L Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger, der Stadt Freudenberg und der Ver- und Entsogungsunternehmen

Alle Versorgungsanlagen sind unterirdisch zu führen

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

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

Pr Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung

Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 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 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).

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

LB Geschützter Landschaftsbestandteil

ND Naturdenkmal

Beseitigung des Niederschlagwassers (nach § 51a LWG):

Unverschutzte 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.1 Nr. 12 BauGB) mit der Zweckbestimmung

M Standort für Müllgefäße

Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB)

Stützmauer
freizuhaltende Fläche zum schadlosen Ableiten des Weibebaches
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

300 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 03.12.07

gez. Günther L.S.

.....

(Bürgermeister)