Präambel

Der Rat der Stadt Freudenberg hat aufgrund der folgenden Rechtsvorschriften die 1. qulifizierte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 46 „Triftstraße 1d“ (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im Stadtteil Freudenberg, in der vorliegenden Form in seiner Sitzung am 02. Mai 2024 als Satzung beschlossen:

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (Gesetzes- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westalen Seite 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.März 2024 (Gesetzes- und Verordnungsblatt Seite 436)

- §§ 1, 10 und 13a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 Bundesgesetzblatt I Seite 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Dezemberg 2023 (Bundesgesetzblatt 2023 I Seite 184), in Verbindung mit der

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (Bundesgestzblatt I Seite 127), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (Bundesgesetzblatt I Seite 176).

Planzeichenerklärung und Festsetzungen durch Text

A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem § 9 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden
3. Handwerksbetriebe,
4. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen.
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

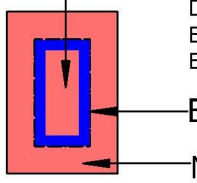
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO

(0,5) Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 16 Abs. 4 BauNVO

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O Offene Bauweise



Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen. Ein geringfügiges Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen vor die Baugrenze kann zugelassen werden.

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach der nordrhein-westfälischen Bauordnung in den Abstandsflächen zugelassen werden können, zulässig.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 (2) BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. Gestaltung der Gebäude
   Flachdächer sind extensiv zu begrünen, sofern dies nicht mit der Errichtung von Photovoltaikanlagen in Konflikt steht. Diese Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung und einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu begrünen. Es sind standortgerechte Gräser- und Kräutermischungen bzw. standortgerechte Staudenmischungen zu verwenden.

2. Gestaltung von Zufahrten, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen
   Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte untergeordnete Nebenflächen sind mit infiltrationsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z.B. breitfugige Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine. Ausnahmsweise dürfen Böden von Carports versiegelt werden.

C. Sonstige Darstellungen

Grundstücksgrenzen, vorhanden

Gebäude, vorhanden

336.45 Höhenpunkte mit Höhenangabe ü. NN

Böschung

902 Flurstücknummer