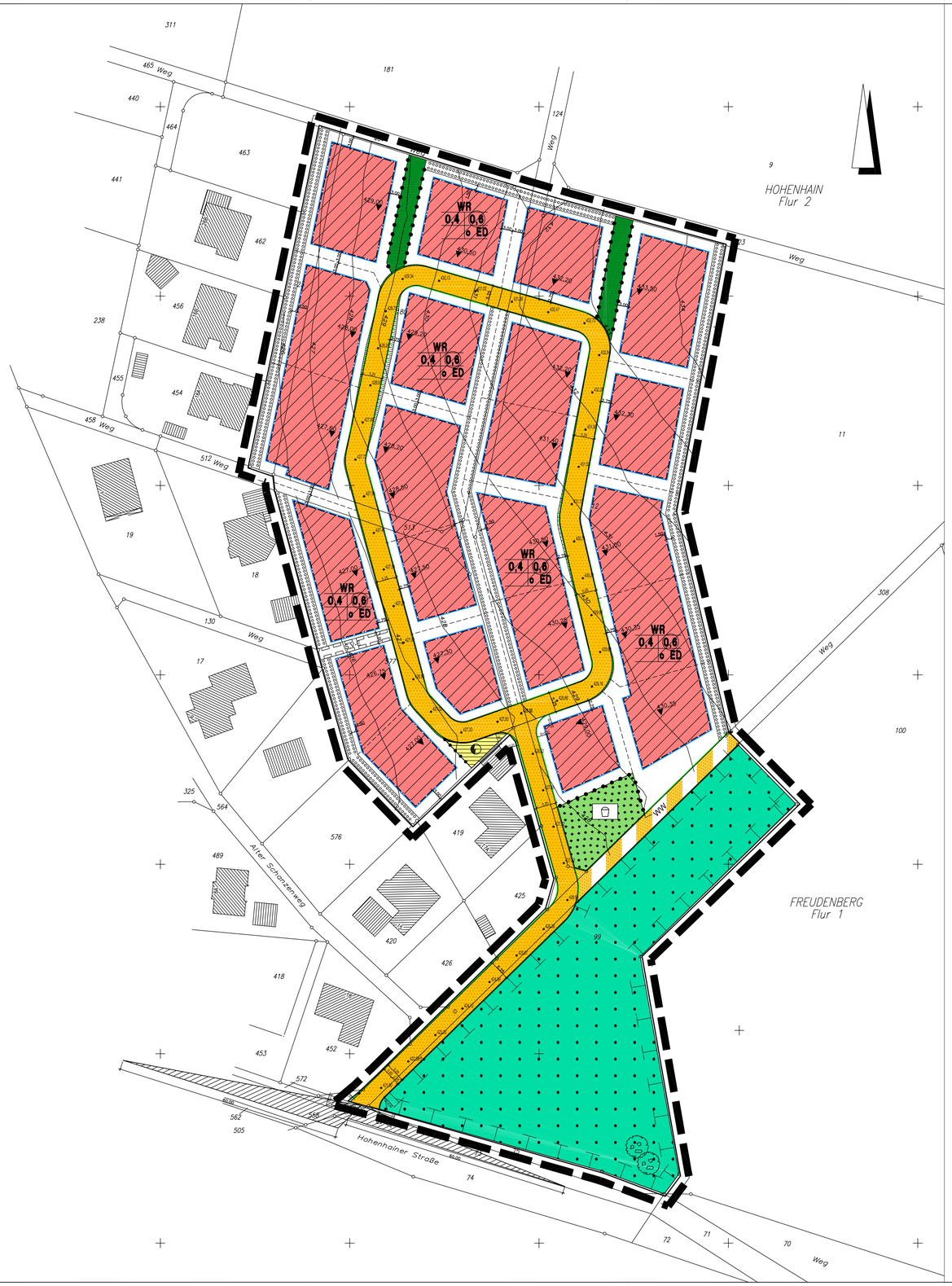


P r ä a m b e l

Der Rat der Stadt Freudenberg hat, aufgrund der folgenden Rechtsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung, den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 59 "Alte Schanze" in der vorliegenden Form in seiner Sitzung am 11.03.2004 als Satzung beschlossen:

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666)
- § 10 des Baugesetzbuches 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)
- § 86 der Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256)

A. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 4 und § 7 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW

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.

WR — Reines Wohngebiet (gemäß § 3 BauNVO)
zulässig sind gemäß § 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3-9 BauNVO
- Wohngebäude

Ausnahmsweise können gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:
- Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zugelassen sind (gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO)
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Baugrenze

überbaubare Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen

0,4 — maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

(0,6) — maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)

o — offene Bauweise

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3 WE zulässige maximale Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus
2 WE zulässige maximale Zahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte
Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig

WW — Wirtschaftsweg
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Böschung, Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind.

Sichtdreieck (Flächen die oberhalb von 0,80 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung dauerhaft freizuhalten sind).

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität

Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt, der Ver- und Entsorgungsunternehmen (S, V E)

öffentliche Grünfläche

Spielplatz

private Grünflächen

Flächen zum Anpflanzen von einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern als Erweiterungsfläche für künftige Verkehrsflächen.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Wald

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB) - stufig aufgebauter Waldrand und Umwandlung von Nadelwald in standortheimischen Laubmischwald.
Eine entsprechende Pflanzliste und der landschaftspflegerische Fachbeitrag sind der Begründung als Anlage beigefügt. Die geplanten Maßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag detailliert beschrieben.

Ausgleichsflächen gem. §§ 1a und 9 (1a) BauGB sowie § 21 BNatschG für Eingriffe durch Wohnbebauung und Erschließungsanlagen.

Beseitigung des Niederschlagswasser (nach § 51a LWG)

Auf den Grundstücken sind zur Beseitigung unverschmutzter Oberflächenwasser Versickerungsmöglichkeiten zu schaffen. Aufgrund der vorhandenen Bodenbeschaffenheit ist ein Versickern auf den Grundstücken nicht möglich.
Die Oberflächenwasser sind daher an den genehmigten städtischen Mischwasserkanal, der als modifizierte Entwässerung mit entsprechenden Entlastungsanlagen errichtet wird, nachzuschalten.

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

15°- 45° Dachneigung (DN)

Dächer:
Als Dachform sind Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm, Walmdächer, Zeltdächer und Pultdächer zulässig.
Weitere Dachformen sind nicht zugelassen.

Bei Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen, untergeordneten An- und Zwischenbauten können auch andere Dachformen zugelassen werden, Dies gilt auch für die festgesetzte Dachneigung.

Dachgauben sind nur ab 30° Hauptdachneigung zulässig. Bei Dachgauben sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig. Ansonsten nur liegende Dachfenster. Beim Einbau von Dachgauben ist jeweils min. 1/6 der Gebäudelänge gerechnet von der jeweiligen Giebelwand freizuhalten.

Solarzellen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

Als Fassadenmaterialien werden zugelassen:

1, Putzfassaden
- grau-weiß RAL 9002 und heller oder
- Pastellfarben nach RAL 1015, 1018 und heller
- helle Farben RAL 1018 und heller

2. Klinkerfassaden
- kupferbraun RAL 8004 und heller
- rote Klinkerfassaden können ausnahmsweise zugelassen werden.
Als "rot" gilt die Steinfarbe ziegelrot oder heller

3. Schieferfassaden - basaltgrau RAL 7012 und dunkler

4. Holzverkleidung
- Holznaturtöne
- grau-weiß RAL 9002 und heller

Dächer sind nur zulässig in den Farben:

Basaltgrau	RAL 7012 und dunkler
Lehmbraun	RAL 8003 und dunkler
Nachtblau	RAL 5022 und dunkler
Weinrot	RAL 3005 und dunkler

Bez. P. z.B. Bez.P. 341 m ü. NN

Die Höhe des für die Gebäudehöhe maßgeblichen Geschoßfußbodens der Wohngebäude (i.dR. der Erdgeschoßfußböden) darf an keiner Stelle mehr als 0,50 m über der für das geplante Grundstück (geplante Grundstücksgrenzen) festgesetzten Bezugshöhe liegen.

Bei versetzten Geschoßen gilt der zur Haupterschließung des Gebäudes nächstgelegene Teil des Erdgeschoßes. Die maßgebliche Höhe ist als Bezugspunkt (Bez. P. in m. ü. NN) im zeichnerischen Teil dieses Bebauungsplanes für die Baugrundstücke festgesetzt. Bei gegenüber der geplanten Grundstücksgrenze abweichenden Grundstücksteilungen bzw. Zuteilungen nach Umlegungsverfahren, gilt der im Bebauungsplan nächstgelegene festgesetzte Bezugspunkt zum Bauvorhaben.

FH, z.B. FH, max. 8,50 m

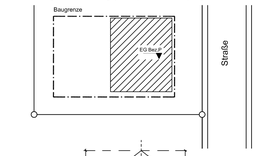
Die maximale Firsthöhe darf bei Sattel- und Walmdachhäusern nur max. 8,50 m über dem für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt liegen.

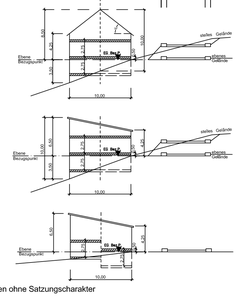
WH, z.B. WH, max. 4,25 m

Die maximale Wandhöhe darf bei Sattel- und Walmdachhäusern nur max. 4,25 m über dem für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt (Bez. P. ü. NN) liegen.

Die maximale Wandhöhe darf bei Pultdachhäusern an der auf die Dachhöhe bezogenen niedrigeren Seite nur max. 4,25 m über dem für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt liegen und an der auf die Dachhöhe bezogen höheren Seite nur max. 6,50 m über dem für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt liegen.
Als Wandhöhe gilt das Maß von dem nach B-Plan festgesetzten Bezugspunkt des geplanten Baugrundstückes bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachkante.

Bei allen Gebäudeformen (Sattel-, Walm- und Pultdach) sind Abgrabungen bzw. Veränderungen der Geländegestalt im Zusammenhang mit der Anlegung der Untergeschoße einschließlich Sockelgeschoße nur zulässig, wenn die Fußpunkte der Wände (Schnittpunkt Wand mit natürlichem Gelände bzw. nach Abgrabung verändertes Gelände) nicht mehr als max. 3,50 m unter dem im B-Plan festgesetzten Bezugspunkt (Bez. P. ü. NN) liegen.





C. Sonstige Darstellungen ohne Satzungscharakter

Höhenschichtlinien

4.31 — Straßenhöhen

vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen

geplante Grundstücksgrenzen

D. 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 NRW).

E. Inkrafttreten

Diese Bebauungsplansatzung tritt am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit ihrer öffentlichen Auslegung in Kraft.

Freudenberg, den 26.05.04

gez. Günther
Günther
(Bürgermeister)

Hiermit wird die geometrische Eindeutigkeit der Katastergrundlage bescheinigt. den Entwurf dieses
Die Planungsgrundlage entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Siegen, den 26. Mai 2004

gez. Carl
Öffentl. best. Vermessungs -Ing. L.S.

Der Rat der Stadt Freudenberg hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am 06.03.03 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Die Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am 21.06.03 .

Freudenberg, den 26.05.04

gez. Günther
Bürgermeister L.S.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 28.05.03 den Entwurf dieses Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg zum Zwecke der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB gebilligt. Den Bürgern wurde gem. § 3 Abs. 1 BauGB die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom 01.07.03 bis zum 03. 07.03 einschließlich öffentlich dargelegt.
Die Bekanntmachung zur öffentlichen Darlegung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am 21.06.03 .

Freudenberg, den 26.05.04

gez. Günther
Bürgermeister L.S.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 08.10.03 den Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt und die Offenlegung beschlossen. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom 08.11.03 gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.11.03 bis 18.12.03 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Freudenberg, den 26.05.04

gez. Günther
Bürgermeister L.S.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am den Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung gem. § 3 Abs. 3 BauGB gebilligt und die erneute Offenlegung beschlossen. Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom gem. § 3 Abs. 3 BauGBin der Zeit vom bis einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Freudenberg, den

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Freudenberg hat den Bebaungsplan in seiner Sitzung am 11.03.04 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Ort und Zeit der Auslegung sind gem. § 10 Abs. 3 BauGB und § 7 GO NW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung bekanntgemacht worden am 08.05.04 .

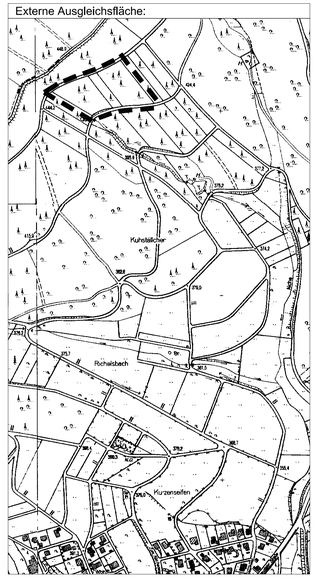
Freudenberg, den 26.05.04

gez. Günther
Bürgermeister L.S.

Dieser Bebauungsplan stimmt mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Freudenberg, den

Externe Ausgleichsfläche:



STADT FREUDENBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 59

"Alte Schanze"

GEMARKUNG : Hohenhain FLUR : 2

Blattgröße:	1100/685
Datum:	August 2003
Maßstab:	1 : 500
Stand: Satzungsbeschluß (11.03.2004)	

STADT FREUDENBERG
Der Bürgermeister
Bauamt
Burgstraße 7
57258 Freudenberg