Präambel

Der Rat der Stadt Freudenberg hat aufgrund der folgenden Rechtsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung, die 3 Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 58 "Vor`m Hofe" in der Sitzung am 23.05.02 in der vorliegenden Form 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. 127)
- § 86 der Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NW S.256).

A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1,4 u. 7 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NW

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 58 "Vor`m Hofe".

Grenze des Änderungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, soweit nicht durch die Farbgebung eine unterschiedliche Nutzung erkennbar ist.
Die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen gelten ebenfalls als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 BauNVO).

WA — Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1

zulässig sind:

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

Von den Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:
Ziffer 1: Betriebe des Beherbergungsgewerbes. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2,3,4 und 5 sind nicht zugelassen.

Auf den Baugrundstücken ist ohne zeichnerische Festsetzungen für Bepflanzung, als Ausgleich für die bauliche Nutzung, ein Anteil von mindestens 20% der Grundstücksfläche mit standortgerechter und heimischer Vegetation fachgerecht zu pflanzen (Gehölzeauswahl siehe Erläuterungstext).
Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO, sowie Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulassig.

Mit Geh-(G), Fahr-(F) und/oder Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen. Begünstigte: Stadt (S), Ver- und Entsorgungsunternehmen (V-E).

Baugrenze gem. § 23 BauNVO

z.B. 0,4 — *Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze gemäß* § 16 BauNVO

z.B. (0,5) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze gemäß § 16 BauNVO

z.B. I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Ausnahmsweise kann ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden, wenn die Ausführung des Untergeschosses als Vollgeschoss durch die Hanglage bedingt ist. (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

Private Grünfläche

Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB).
Erforderliche Zufahrten und Stellplätze sind ausnahmsweise im Bereich der privaten Grünfläche zulässig. Die durch die Zufahrten und Stellplätze entfallenden Grünflächen sind in anderen Grundstücksbereichen flächengleich durchzuführen.

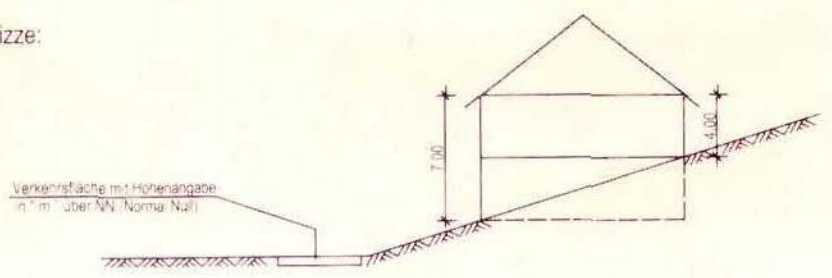
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

B. *Gestaltungsfestsetzungen gemäß* § 86 Abs. 1 Nr. 1 und 4 Abs. 4 BauO NW, § 9 Abs. 4 u. 6 BauGB

o / ED — Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gemäß § 22 BauNVO
Pro Einzelhaus sind max. 3 Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte 2 Wohneinheiten.

THmax — Traufhöhe talseitig max. 7,00 m und bergseitig 4.00 m gemessen ab Oberkante natürliches Gelände gemäß § 16 BauNVO.

Profilskizze:

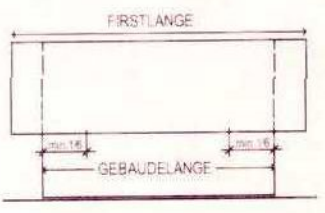


SD — Satteldach

nur symetrische Satteldächer sind zulässig.
Satteldach mit Krüppelwalmdach kann ausnahmsweise zugelassen werden.
Eingeschossige Anbauten sind ausnahmsweise mit Flachdach zulässig.
Als Dacheindeckung sind nur Materialien in den Farben grau oder braun zulässig.
Als Grauton ist mindestens RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens RAL 8003 oder dunkler zulässig.
Flachdächer und Solarzellen sind nicht an Vorschriften gebunden.

25°- 38° — zulässige Dachneigung

1. Dachgauben sind nur ab 35° Dachneigung zulässig. Ansonsten nur liegende Dachfenster. Beim Einbau von Dachgauben ist jeweils min. 1/6 der Gebäudelänge (siehe Skizze) gerechnet von der jeweiligen Giebelwand freizuhalten.



2. Dachflächengleiche Solarzellen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können ausnahmsweise mit Flachdach errichtet werden.
Als Fassadenmaterialien werden zugelassen:

1. Putzfassaden	grau-weiß	RAL 9002 und heller
2. Klinkerfassaden	kupferbraun	RAL 8001 und dunkler
3. Schieferfassaden	basaltgrau	RAL 7012 und dunkler
4. *Holzvertäfelung*	*Naturtöne*	RAL 1024 *und dunkler*

C. Sonstige Darstellungen

vorhandene Grundstücksgrenze mit Grenzstein

vorhandene Gebäude mit Angabe der Hausnummer