Planzeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

(1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen.

(4) Nicht zulässig sind:
1. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
2. Gartenbaubetriebe
3. 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. Höhe der baulichen Anlagen

TH_{max} 7.00/4.00 Die maximale Traufhöhe über der Geländeoberkante. Traufhöhe talseitig max. 7,00 m, gemessen ab Oberkante Fertigfußboden Untergeschoss (OKFFUG) und bergseitig 4,00 m gemessen ab Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG). OKFFEG bzw. OKFFUG dürfen maximal 0,5 m vom Straßenrand in Grundstücksmitte abweichen.

4. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 23 BauNVO

5. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie auch zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: Fußgängerbereich

6. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Private Grünfläche

7. Planungen und Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW - örtliche Bauvorschriften -

SD Satteldach

25° - 38° Grad der Dachneigung

9. Sonstige Darstellungen

Grundstücksgrenzen, vorhanden

Gebäude, vorhanden

418,14 Höhenpunkte mit Höhenangabe ü. NN

Böschung

112 Flurstücknummer

vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

TF1
Die Flächen der Baugrundstücke, die nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Außenterrassen benötigt werden, sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, also als Vegetationsflächen auszubilden. Die Verwendung von Steinen, Kies und Schottermaterial als Oberflächenbefestigung ist darin nicht zulässig.

Hinweise

1. Bei allen Maßnahmen und Handlungen nach diesem Bebauungsplan sind die bundesgesetzlichen Regelungen zum Artenschutz zwingend zu befolgen. Insbesondere gegen § 44 Bundesnaturschutzgesetz -Verbote zum Schutz aller besonders bzw. streng geschützter Tier- und Pflanzenarten darf nicht verstoßen werden (Verbot des Tötens, Verletzens oder erheblichen Störens von Individuen sowie Verbot des Beschädigens oder Zerstörens von Fortpflanzungs-, Ruhe- und sonstigen Lebensstätten derselben. Bei Feststellung entsprechender Vorkommen sind die Arbeiten zunächst zu unterbrechen und mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein ist das weitere Vorgehen abzustimmen.
   Weitere Informationen zum Artenschutz sowie bezüglich der konkret zu berücksichtigenden Arten sind im Internet - Fachinformationssystem „Geschützte Arten in Nordrhein-Westfalen“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW zu finden oder bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein zu erhalten.

2. Hinsichtlich vorgesehener Außenbeleuchtungsmaßnahmen (insbesondere auch bezüglich der Erschließungsstraße) wird vor dem Hintergrund vor allem das inzwischen vermehrt im öffentlichen Fokus stehenden Artenschwundes und im Speziellen des auf den „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“ des Bundesamtes für Naturschutz bezüglich des Insektenschutzes hingewiesen.

Präambel

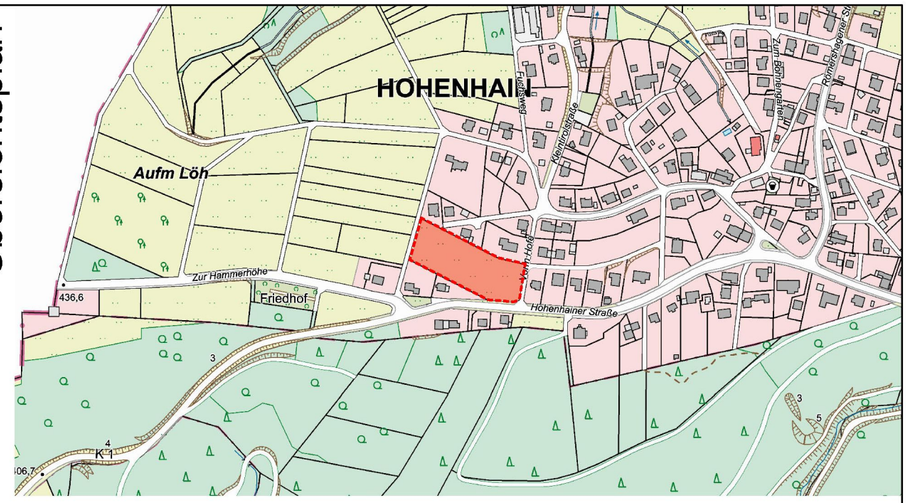
Der Rat der Stadt Freudenberg hat die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 58 „Vorm Hofe“, in der vorliegenden Form in seiner Sitzung am 23. Juni 2022 als Satzung beschlossen:

- § 7 der Gemeindeordnung Nordrhein – Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353).

- §§ 1 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 1548), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) Verbindung mit der

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 18002).

Übersichtsplan



© GeoBasis-DE / BKG 2020 / EuroGeographics / Bezirksregierung Köln Geobasis NRW

Stadt Freudenberg
Mórer Platz 1
57258 Freudenberg

4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplans Nr. 58 der Stadt Freudenberg "Vor'm Hofe"

Satzungsbeschluss

M 1 : 500

Inkrafttreten des Ursprungsbebauungsplans: 22.12.1967

Inkrafttreten des Ursprungsbebauungsplans in der Fassung der 3. Änderung: 22.07.2002

ARCHITEKTUR UND STADTPLANUNG
ALTE POSTSTRASSE 1
57258 FREUDENBERG
TEL.: 02734/7010 (7019)
MAIL: post@horstmann-hoffmann.de

HORSTMANN UND HOFFMANN