Präambel

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666, SGV NW 2023) in der z. Zt. gültigen Fassung, der §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl S. 1359) in Verbindung mit § 244 Abs. 2 BauGB (Überleitungsvorschrift) in der Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132) in der z. Zt. gültigen Fassung und des § 86 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S. 218) hat der Rat der Stadt Freudenberg in der Sitzung am .....10.03.05..... diesen Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

WA — Allgemeines Wohngebiet

gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3 - 9 BauNVO.
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 Zwecke

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

Baugrenze

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 bepflanzen (Gehölzauswahl siehe Erläuterungstext). Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl

z.B. (0,8) — Geschoßflächenzahl

o — Offene Bauweise

ED — nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig

3 WE zulässige max. Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus
2 WE zulässige max. Zahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte
Ausnahmsweise können je Einzelhaus bis zu 4 WE zugelassen werden.

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

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehr)

Fußweg

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Fläche der Ersatzmaßnahme gem. §§ 1a und 9 (1a) BauGB sowie § 21 BNatSchG für Eingriffe durch Wohnbebauung und Erschließungsanlagen.

Sichtflächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind (Anpfl. u. Einfr. max. 0,80 m hoch)

B. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

z.B. 24°-38° — Dachneigung

SD — Satteldach

WD — Walmdach

PD — Pultdach

⟷ — vorgeschriebene Firstrichtung

Satteldächer mit Krüppelwalm sind zulässig.

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° Dachneigung zulässig, ansonsten nur liegende Dachflächenfenster. Beim Einbau von Dachgauben ist jeweils mind. 1/6 der Gebäudelänge, gerechnet von der jeweiligen Giebelwand, freizuhalten.

Dachflächengleiche Solarzellen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

Als Fassadenmaterialien werden zugelassen :

1. Putzfassaden	grau - weiß	RAL 9002 und dunkler
2. Klinkerfassaden	kupferbraun	RAL 8004 und heller
3. Schieferfassaden	basaltgrau	RAL 7012 und dunkler
4. Holzverkleidung	Naturtöne	RAL 1024
	lichtgrau	RAL 7035 und dunkler

Dächer sind zulässig nur in Farben:

grau	RAL 7012 und dunkler
braun	RAL 8003 und dunkler
weinrot	RAL 3005 und dunkler

Festlegung der Wandhöhen :

Bez.P.: ⊕ XX,XX

Die Höhe des für die Gebäudehöhe maßgeblichen Geschossfußbodens (i.d.R. der Erdgeschossfußboden) darf an keiner Stelle mehr als 0,75 m über der für das geplante Grundstück (geplante Grundstücksgrenzen) festgesetzten Bezugshöhe liegen.

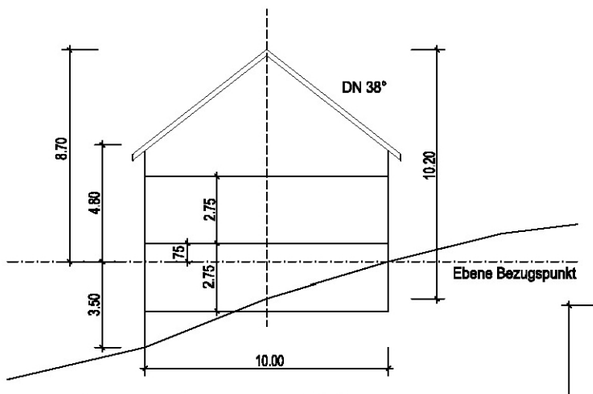
Bei versetzten Geschossen gilt der zur Haupterschließung des Gebäudes nächstgelegene Teil des Erdgeschosses. Die maßgebliche Höhe ist als Bezugspunkt (Be.P. in m ü. NN) im zeichnerischen Teil dieses Bebauungsplanes für die Baugrundstücke festgesetzt. Bei gegenüber der geplanten Grundstücksgrenze abweichenden Grundstücksteilungen bzw. Zuteilungen nach Umlegungsverfahren, gilt der im Bebauungsplan nächstgelegene festgesetzte Bezugspunkt zum Bauvorhaben oder ein durch Interpolation von den zwei nächstgelegenen Bezugspunkten neugewonnener Bezugspunkt.

FH. : Die maximale Firsthöhe darf bei Satteldachhäusern maximal 9,80 m über dem für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt liegen.

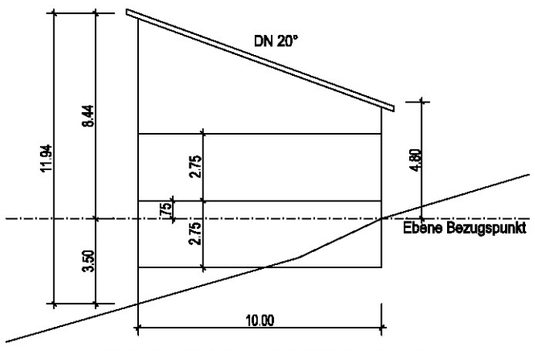
WH. : Die maximale Wandhöhe darf bei Walmdach- u. Satteldachhäusern nur maximal 4,80 m über dem für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt liegen.

Die maximale Wandhöhe darf bei Pultdachhäusern an der auf die Dachhöhe bezogenen niedrigeren Seite maximal 4,80 m über dem für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt liegen und an der auf die Dachhöhe bezogenen höheren Seite maximal 8,44 m über dem für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt liegen.
Als Wandhöhe gilt das Maß vom festgesetzten Bezugspunkt bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachkante.

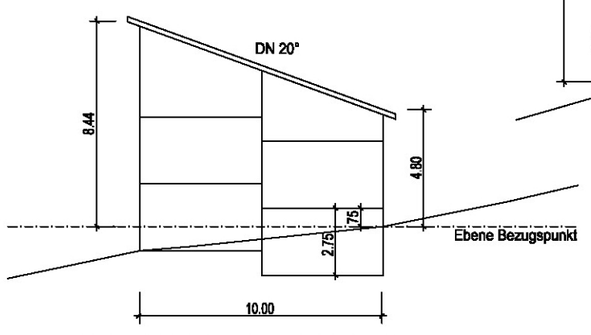
Bei allen Gebäudeformen sind Abgrabungen bzw. Veränderungen des Geländes im Zusammenhang mit der Anlegung der Untergeschosse einschließlich Sockelgeschossen nur zulässig, wenn die Fußpunkte der Wände (Schnittpunkt Wand mit natürlichem Gelände bzw. nach Abgrabung verändertes Gelände) nicht mehr als maximal 3,50 m unter dem für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt liegen. Sonstige Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur bis 35° zulässig.



Beispiel Satteldach bei 38° Dachneigung



Beispiel Pultdach bei 20° Dachneigung



Beispiel Pultdach bei 20° Dachneigung

C. Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

z.B. *269* — Flurstücksnummer

z.B. 355 — Höhenlinie mit Meterangabe über Normalnull (NN)

z.B. 350,291 — Straßenhöhe über Normalnull (NN)

z.B. • 355.67 — Höhenkote in Metern über NN

vorhandene Bebauung

vorhandene Böschungen

z.B. 5,00 — Maßangaben in Metern

Geplante Grundstücksgrenzen

z.B. C C — Geländeschnitte

Sichtflächen außerhalb des Bebauungsplangebietes

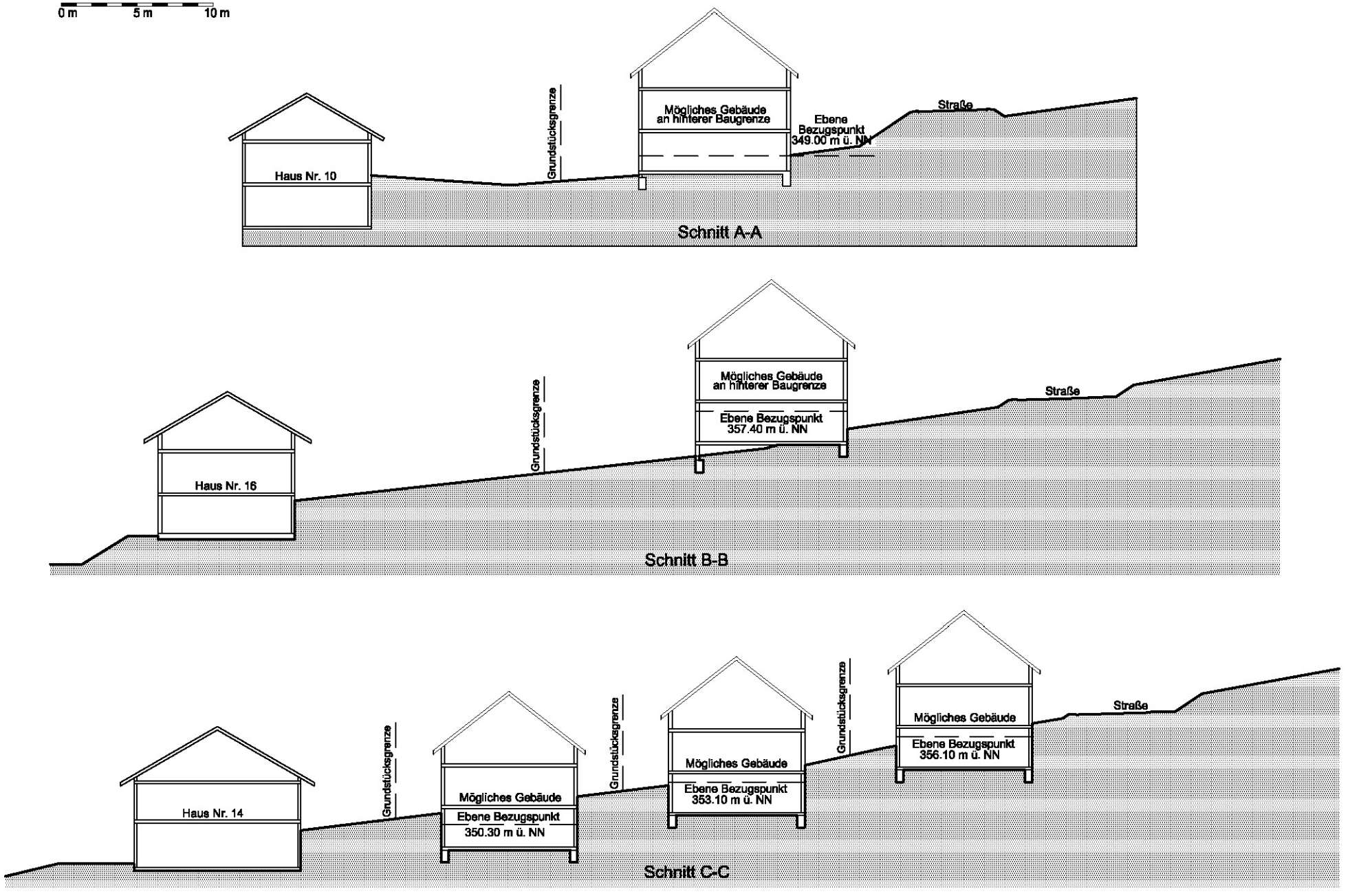
C.1 — Beispiele möglicher Bebauung

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 Denkmalbeh"rde 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 NW).

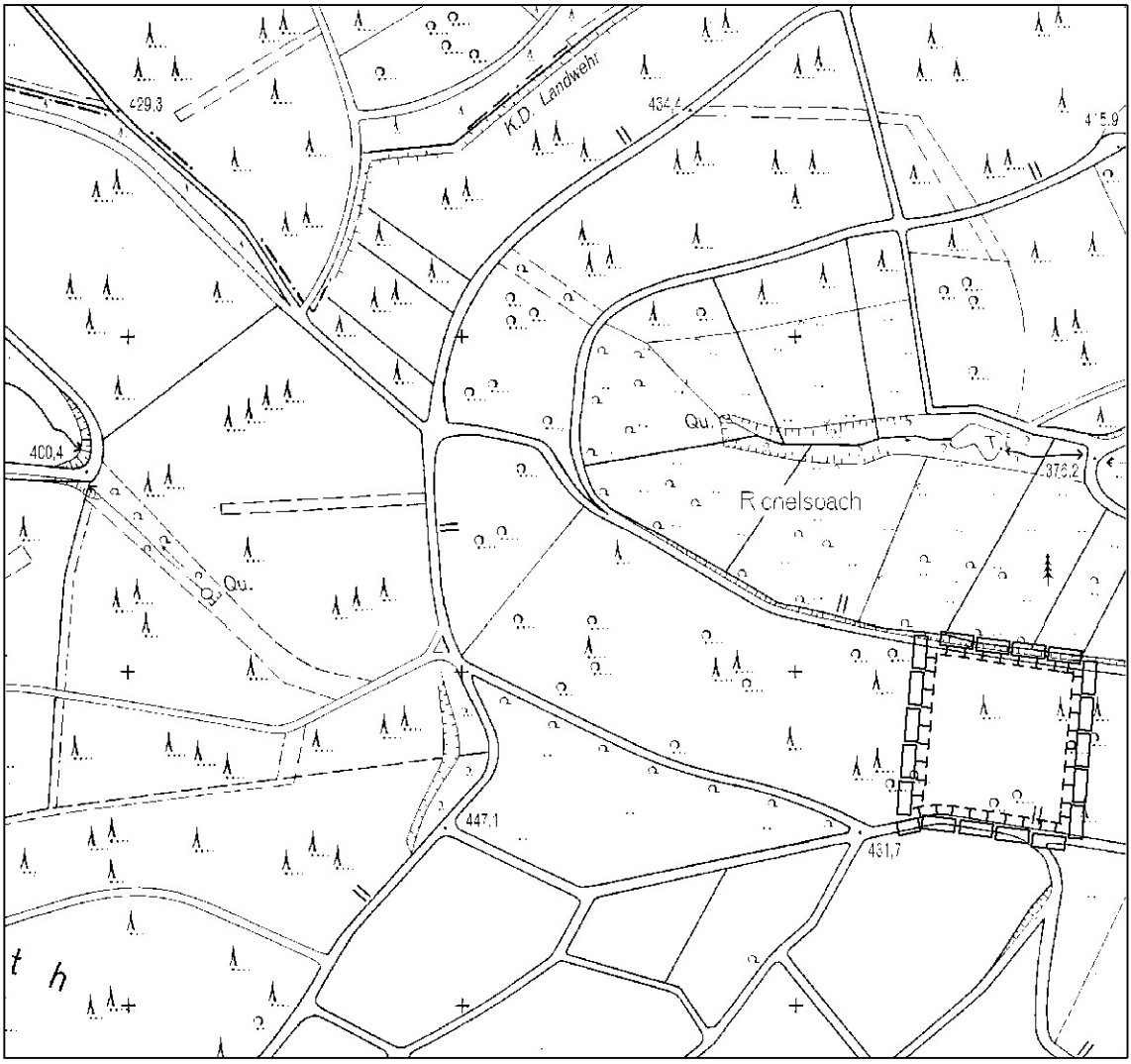
C.1

3 Beispielschnitte durch mögliche Bebauung



Fläche der Ersatzmaßnahme

M 1:5000



Lage des Lärchenbestandes mit Voranbau von Rotbuche und Anlagen eines gestuft aufgebauten Waldrandes mit truppweise angeordneten Vogelkirschen in der Gemarkung Bühl