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. 71a "Auf`m schmalen Hainchen-Neufassung"** in der vorliegenden Form in seiner Sitzung am **04.06.2009** als Satzung beschlossen:

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes über die Zusammenlegung der allgemeinen Kommunalwahlen mit den Europawahlen vom 24. Juni 2008 (GV. NRW. S. 514), in Kraft getreten am 16. Juli 2008.

- § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dez. 2008 (BGBl. I S. 2986), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Okt. 2008 (GV. NRW. S. 644), in Kraft getreten am 11. Nov. 2008.

## *A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW*

Grenze 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 (§ 16 BauNVO)

**WA** **Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO
**zulässig sind** gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

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 sportlichen Zwecke.

**Ausnahmsweise** können nach § 4 Abs. 3 BauNVO **zugelassen** werden:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes

**nicht zulässig** sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:
1. sonstige nicht störende Handwerksbetriebe
2. Anlagen für Verwaltung
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

**$WA_1$** **Eingeschränktes Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO
Aufgrund des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes in diesem Bereich, sind die nachstehend festgesetzten Nutzungen eines allgemeinen Wohngebietes erst nach Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung zulässig.

**zulässig sind** gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

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 sportlichen Zwecke.

**Ausnahmsweise** können nach § 4 Abs. 3 BauNVO **zugelassen** werden:
Betriebe des Beherbergungsgewerbes

**nicht zulässig** sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:
1. sonstige nicht störende Handwerksbetriebe
2. Anlagen für Verwaltung
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

Nebenanlagen und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Baugrenze

WA — überbaubare Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen

**I** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
Das Untergeschoss kann aufgrund der ungünstigen Geländeverhältnisse, und unter Beachtung der zulässigen Wandhöhen ausnahmsweise als ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden.

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze
Ausnahmsweise darf die Grundflächenzahl gem. §19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

**0,6** Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze

**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

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche (s.a. unter C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen)
Straßenbegrenzungslinie
Flächen für Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind.

WW Wohnweg
FW Fußweg

Geh,- Fahr,- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt und der Ver- und Entsorgungsunternehmen

Sichtflächen
Flächen sind oberhalb von 0,60 m von jeglicher Bebauung und Bepflanzung dauerhaft freizuhalten

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Fläche für Versorgungsanlagen

(M) Abstellplatz für Müllcontainer

Öffentliche Grünflächen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauBG)

V Verkehrsgrün

Beseitigung des Niederschlagswasser (nach § 51a LWG):

Auf den Grundstücken sind zur Beseitigung unverschmutzter Oberflächenwasser Überlaufmöglichkeiten im Anschluss an Rohrversickerungs- oder Mulden - Rigolen-versickerungssyteme mit Weiterleitung an den geneghmigten städtischen Regenwasserkanal, der als modifizierte Entwässerung mit entsprechenden Entlastungsanlagen errichtet wird, nachzuschalten.

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

| | |
|---|---|
| 18°- 45° | zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstgrenze |
| **SD** | Satteldach<br>Satteldächer mit Krüppelwalm sind zulässig. |
| **WD** | Walmdach |
| **PD** | Pultdach |

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 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.

Dachflächengleiche Solarzellen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

Als Fassadenmaterialien werden zugelassen:

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

Gelbtöne ab RAL 1018 und heller sind ausnahmsweise zulässig.

Dächer sind nur in den Farben grau oder braun zulässig. Als Grauton ist mindestens RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens RAL 8003 oder dunkler zulässig

Festlegung der Wandhöhen:

**Bez.P.**
z.B. 381.00

Die Höhe des für die Gebäudehöhe maßgeblichen Geschoßfußbodens der Wohngebäude (i.d.R. 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**

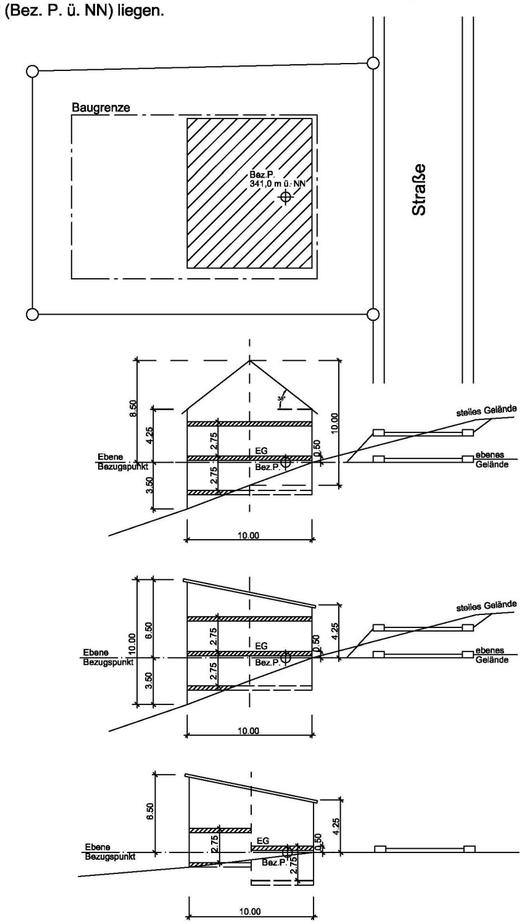
Die maximale Firsthöhe darf bei Sattel- und Walmdachhäusern nur max. 8,50 m über dem für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt liegen.

**WH**

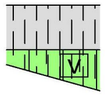
Die maximale Wandhöhe darf bei Sattel- und Walmdachhäusern nur max. 4,25 m über dem für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt (Bez. P. ü. NN) liegen.

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 einschnließlich 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.

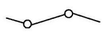
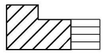



***C. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (ohne Satzungscharakter)***



Fahrbahn
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind.
Verkehrsgrün
Zu- und Ausfahrten sind innerhalb des Verkehrsgrüns zulässig

***D. Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)***

| | |
|---|---|
| • 375.31 | Straßenhöhen ü. NN |
|  | vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen |
|  | geplante Grundstücksgrenzen |
|  | vorhandene Gebäude |
|  | vorhandene Böschungen |
|  | geplante Böschungen |

***E. 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).

***F. Inkrafttreten***

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

Freudenberg, den **05.06.2009**

**gez. E. Günther** **L.S.**

..... .....

Der Bürgermeister Schriftführer