P r ä a m b e l

Der Rat der Stadt Freudenberg hat die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr.71 a "Auf´m schmalen Hainchen" in der vorliegenden Form in seiner Sitzung am 29.11.2012 als Satzung beschlossen

-- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen vom 14. Juli 1994. Geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. September 2012 (GV. NRW. S. 436).

- § 10 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

- § 86 der Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256). § 65 zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729).

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 sportliche 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 sportliche 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 / Private Grünflächen

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

V Verkehrsgrün

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

18°- 45° zulässige Dachneigung als Mindest- und Höchstgrenze

SD Satteldach
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.

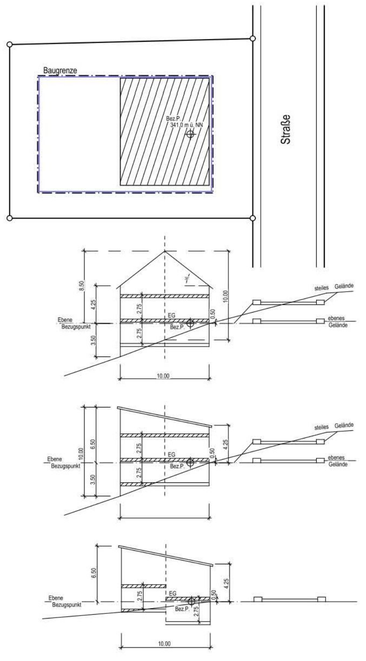
Dachflächengleiche Solarzellen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

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 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. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen (ohne Satzungscharakter)

V 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)

387,52 vorhandene Straßenhöhen / Geländehöhen ü. NN

vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzpunkten

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).