Präambel

Der Rat der Stadt Freudenberg hat aufgrund der folgenden Rechtsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung, den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 90,"ELGER-KIRBERG", in der Sitzung am 10.03.05 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 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) 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. Festsetzung nach § 9 Abs. 1bis 4 und 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.
Die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen
gelten ebenfalls als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

Baugrenze

Böschung
Strassenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche
Strassenbegrenzungslinie
Böschung/ Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Strassenkörpers notwendig sind.

Strassenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Strassenbegrenzungslinie
VB Verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehr)
FW Fussweg
WW Wirtschaftsweg

Überbaubare Grundstücksfläche

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Private Grünfläche: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (gemäss § 9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB) (z.B. Haselnuss, Weissdorn, Schlehe, Hundsrose, schwarzer und roter Holunder)

Private Grünfläche: Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (gemäss § 9, Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Private Grünfläche: Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (gemäss § 9, Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Spielplatz

Öffentliche Grünfläche: Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (gemäss § 9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB) (z.B. Haselnuss, Weissdorn, Schlehe, Hundsrose, schwarzer und roter Holunder und grosskronige Bäume, Stammumfang 12-14 cm z.B. Bergahorn, Esche, Stileiche)

Öffentliche Grünfläche: Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen. (gemäss § 9, Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Öffentliche Grünfläche: Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. (gemäss § 9, Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen

Altglas

Elektrizität

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Freudenberg und der Ver- und Entsorgungsunternehmen

WR Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3-9 BauNVO

Zulässig sind Wohngebäude.
Ausnahmsweise können zugelassen werden (gem §3, Abs.3):
1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:
1. Schank- und Speiswirtschaften
2. Gartenbaubetriebe
3. Tankstellen

O offene Bauweise

z.B. 0,3 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze

z.B. (0,5) Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
ausnahmsweise kann das Untergeschoss aufgrund der Hanglage als zusätzliches Vollgeschoss angerechnet werden

ED Nur Einzel- bzw. Doppelhäuser sind zulässig
3 WE zulässige max. Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus
2 WE zulässige max. Zahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte

NW TS Beseitigung des Niederschlagswassers (nach § 51 a LWG) für die im Trennsystem (TS) zu entwässernden Flächen

Unverschmutzte Niederschlagswasser der Baugrundstücke sind in den geplanten Regenwasserkanal einzuleiten.
Das gesammelte Niederschlagswasser wird nach Rückhaltung in der festegelegten Fläche für Niederschlagsrückhaltung gedrosselt in den Vorfluter Dirlenbach eingeleitet.

NW MS Beseitigung des Niederschlagswassers (nach § 51 a LWG) für die im Mischsystem (MS) zu entwässernden Flächen

Das anfallende Niederschlagswasser wird im Mischsystem gesammelt und in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Strasse "Am Kirberg" eingeleitet.

NWRB Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung (NWRB)

Retensionsflächen

Grenze des natürlichen Überschwemmungsgebietes

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

SD Satteldach

PD Pultdach

FD Flachdach

WD Walmdach

Bei Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO, Garagen, untergeordneten An- und Zwischenbauten können auch andere Dachformen zugelassen werden. Dies gilt auch für die festgesetzte Dachneigung.

z.B. 25°-45° Dachneigung

Dachflächengleiche Solarzellen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

Als Fassadenmaterialien werden zugelassen:

1. Putzfassaden	grau-weiss	RAL 7035 und heller
2. Klinkerfassaden	Rote Klinkerfassaden können ausnahmsweise zugelassen werden. Als "rot" gilt Steinfarbe ziegelrot (ähnlich RAL 3013) oder heller	
3. Schieferfassaden	basaltgrau	RAL 7012 und dunkler
4. Holzverkleidung	Naturtöne	RAL 1024
	grau-weiss	RAL 9002 und dunkler
5. Kalksandsteinfassaden + Betonsteinfassaden	grau-weiss	RAL 9002 und dunkler

Dächer sind nur in den Farben grau, braun und dunkelblau zulässig. Als Grauton ist mindestens basaltgrau RAL 7012 oder dunkler, als Braunton mindestens RAL 8003 oder dunkler, als Blauton mindestens nachtblau RAL 5022 oder dunkler zulässig.

Festlegung der Wandhöhen:

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 Grundstückseinteilungen 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 festgesetzen Bezugspunkt liegen.

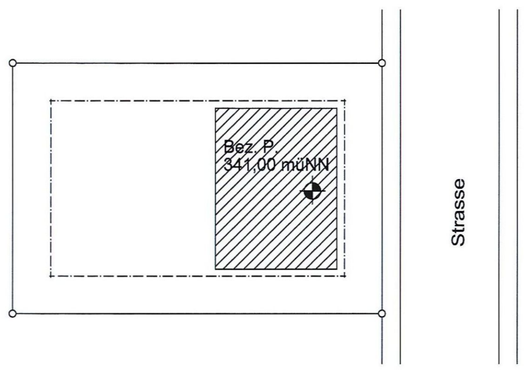
WH Die maximale Wandhöhe darf bei Sattel- und Walmdachhäusern nur max. 4,25 m über dem für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt (Bez. P ü.NN) liegen.

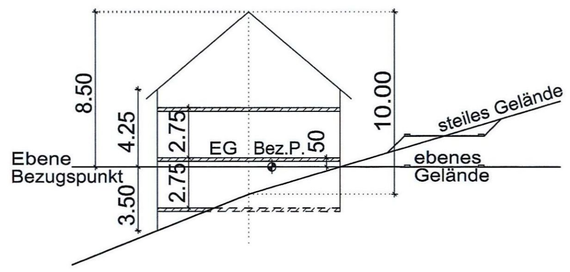
Die maximale Wandhöhe darf bei Pultdachhäusern an der auf die Dachhöhe bezogene niedrigeren Seite nur max. 4,25 m über dem für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt liegen und an der auf die Dachhöhe bezogenen höheren Seite nur max. 6,50 m über dem für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt liegen.
Als Wandhöhe gilt das Mass von dem nach B-plan festgesetzten Bezugpunkt des geplanten Baugrundstückes bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachkante.

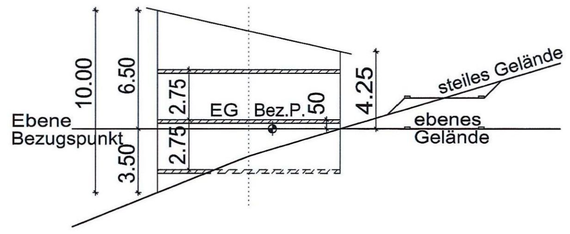
Die maximale Wandhöhe darf bei Flachdachhäusern max. 4,25 m über dem für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt liegen.
Als Wandhöhe gilt das Mass von dem nach B-plan festgesetzten Bezugpunkt des geplanten Baugrundstückes bis zur Oberkante der Attika.

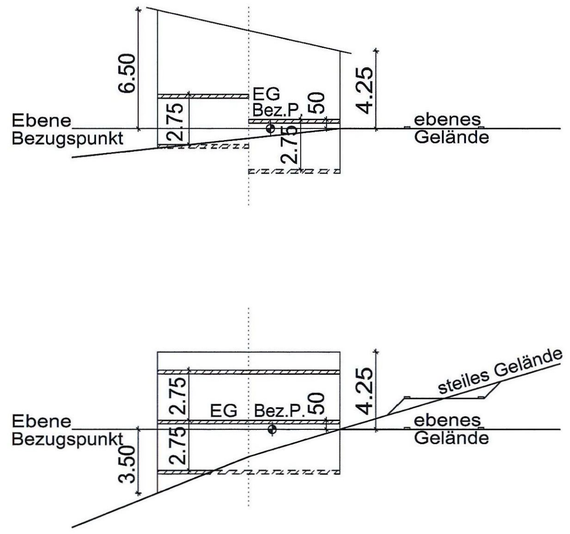
Bei allen Gebäudeformen (Sattel-, Walm, Pult- und Flachdach) sind Abgrabungen bzw. Veränderungen der Geländegestalt im Zusammenhang mit der Anlegung der Untergeschosse einschliesslich Sockelgeschoss nur zulässig, wenn die Fusspunkte der Wände (Schnittpunkt Wand mit natürlichem Gelände bzw. nach Abgrabung verändertes Gelände) nicht mehr als max. 3,50 m unter dem im B-Plan festgesetzten Bezugspunkt (Bez. P. ü.NN) liegen.

Bezugspunkt









C. Sonstige Darstellungen

Vorhandene Grundstücksgrenzen und Grenzsteine

mögliche Grundstücksgrenzen (geplant)

261.61 Höhenpunkt

310 Höhenschichtlinie

Vorhandene Böschungen

Vorhandene Gebäude

Wirtschaftsweg, vorhanden

G Hauptversorgung Gas

MW Mischwasserkanal

Durchlass

Böschung
Strassenbegrenzungslinie
Gehweg
Verkehrsfläche
Gehweg
Strassenbegrenzungslinie
Böschung

Wasserfläche gem. §9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Gewässerraum der Dirlenbach mit Uferzone
Wasserfläche
Gewässerraum der Dirlenbach mit Uferzone

Umgrenzug des Gewässers "Dirlenbach"
und beidseitiger mind. 5,00 m breiter Uferstreifen
(Wasserrechtliche Genehmigung vom)

D. Hinweise :

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 NW)

Freudenberg, den 11.03.2005

gez. Günther **L.S.**

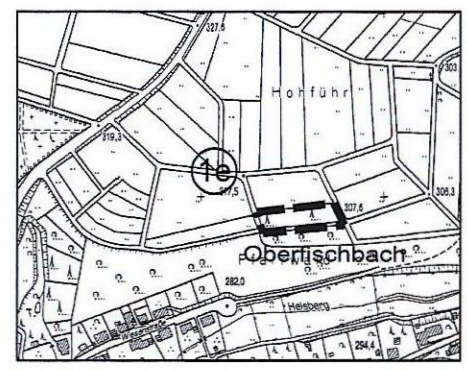
.....
Bürgermeister

Gemarkung Niederndorf, Flur 3, 4, 11 und 12



ÜBERSICHTSPLÄNE M 1:10.000

MIT DARSTELLUNG DER EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHEN



Gemarkung Heisberg
Flur 4



Gemarkung Freudenberg
Flur 1