PRÄAMBEL

Der Rat der Stadt Freudenberg hat aufgrund der folgenden Rechtsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung den Bebauungsplan Nr. 98 "Heuslinger Hang" in der Sitzung am 11.03.2004 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 27.08.1997 (BGBl. IS. 2141) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 127)
- § 86 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256).

A. FESTSETZUNG GEMÄSS §9 ABS. 1, 4 UND 7 BauGB IN VERBINDUNG MIT §86 ABS. 4 BauO NRW

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 98 "Heuslinger Hang"

WR — Reines Wohngebiet gemäss §3 BauNVO in Verbindung mit §1 Abs. 3-9 BauNVO, zulässig sind Wohngebäude, Ausnahmen nach Abs. 3 nicht zulässig

Überbaubare Grundstücksfläche gemäß §23 BauNVO

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze gemäß §23 BauNVO

o/ED — Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig gemäss §22 BauNVO. Pro Einzelhaus sind max. 2 Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit

0,3 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze gemäß §16 BauNVO

(0,6) — Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze gemäß §16 BauNVO

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Mischfläche als Anliegerstraße
Straßenbegrenzungslinie
Böschung, Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind.

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:
Fussgänger, zeitweilige Befahrbarkeit durch land- und forstwirtschaftl. Fahrzeuge
Straßenbegrenzungslinie
Böschung, Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers notwendig sind.

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

Private Grünfläche:
Externe Ausgleichsflächen gem. §§1a und 9 (1a) BauGB sowie 21 BNatschG für Eingriffe durch Wohnbebauung und Erschließungsanlagen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

B. GESTALTUNGSFESTSETZUNG GEMÄSS §86 BauO NRW MIT §9 ABS. 4 BauGB

SD 18-45° — Satteldächer mit Dachneigung von 35-45°

Dachgauben sind bis max. 1/2 der Gebäudelänge der darunter liegenden Traufwand zulässig. Ansonsten nur liegende Dachfenster. Beim Einbau der Dachgauben ist jeweils min. 1/6 der Gebäudelänge gerechnet von der jeweiligen Giebelwand freizuhalten.

Zulässige Dacheindeckungen:
- Dachziegel
- Betondachsteine in den Farbtönen
  RAL 7012 Basaltgrau
  RAL 8012 Rotbraun
  RAL 8004 Kupferbraun

oder jeweils dunkler oder begrünte Dächer

PD 10-20° — Pultdächer mit Dachneigung von 10-20°

Zulässige Dacheindeckungen:
- Zinkstehpfalzeindeckung
- Foliendach lichtgrau
- beschieferte Dachbahn

Nur dachflächengleiche Solarzellen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

Garagen und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO können ausnahmsweise mit Flachdach errichtet werden.

Als Fassadenmaterialien werden zugelassen:
1. Putzfassaden grau-weiß RAL 9002 und heller, sowie Pastellfarben mit gleichem Helligkeitsgrad und heller
2. Holzvertäfelung Naturtöne RAL 1024 und dunkler, sowie RAL 9002 und Pastellfarben mit gleichem Helligkeitsgrad wie RAL 9002 und heller

FESTLEGUNG DER WANDHÖHEN

Bez.P.: z.B. $\oplus \frac{339,71}{\text{m üNN}}$

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.

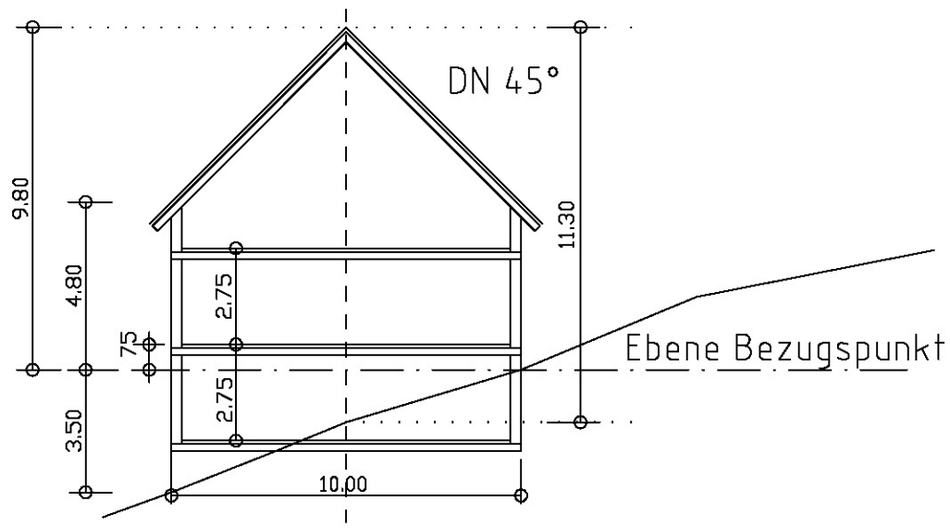
Bei versetzten Geschossen gilt der zur Haupterschließung des Gebäudes nächstgelegene Teil des Erdgeschosses . Die maßgebliche Höhe ist als Bezugspunkt (Bez.P.in m ü. NN) im zeichnerischen Teil dieses Bebauungsplanes für die Baugrundstücke festgesetzt.
Bei gegenüber der geplanten Grundstücksgrenze abweichenden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

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

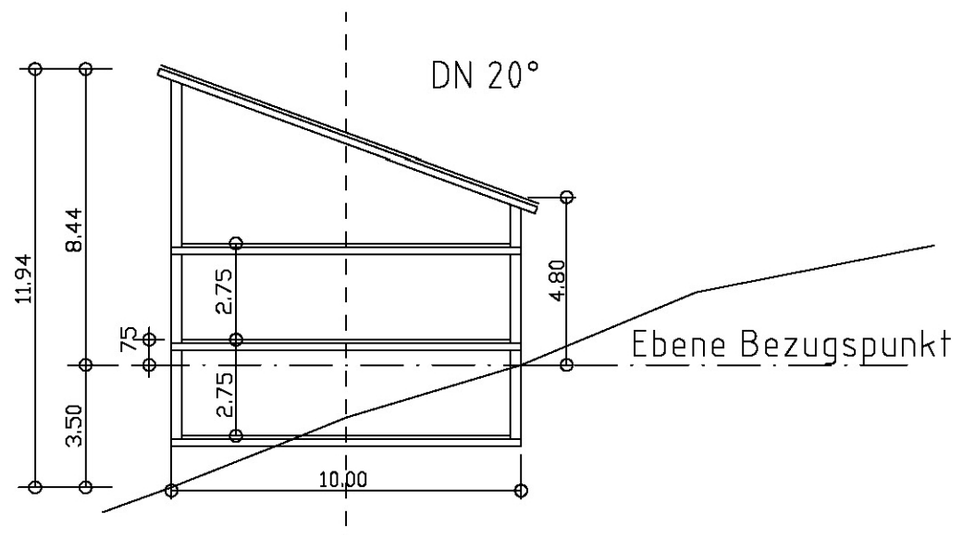
WH.: Die maximale Wandhöhe darf bei Satteldachhäusern nur maximal 4,80 m über dem für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt liegen.

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.

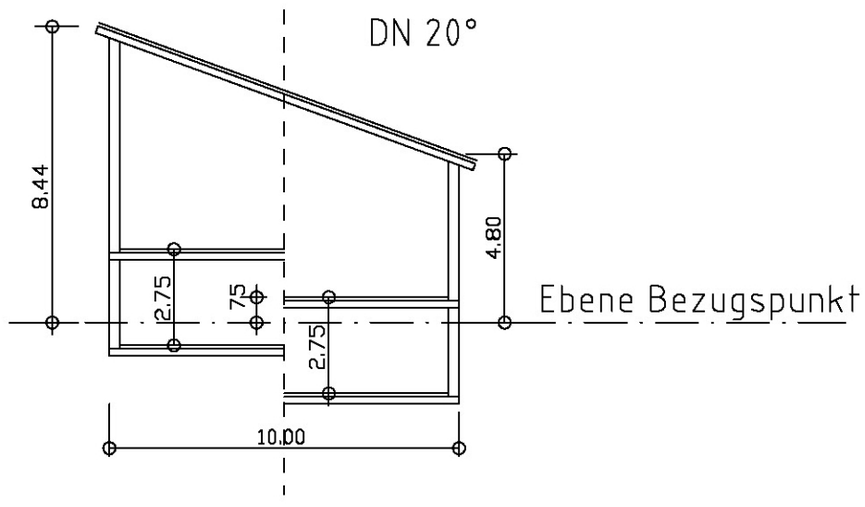
Bei allen Gebäudeformen sind Abgrabungen bzw. Veränderungen des Geländes im Zusammenhang mit der Anlegung der Untergeschosse einschließlich Sockelgeschossen nur zulässig, wenn die Fußpunkte der Wände (Schnittpunkt Wand mit natürlichem Gelände bzw. nach Abgrabung verändertes Gelände) nicht mehr als maximal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



BEISPIEL SATTELDACH BEI 45° DACHNEIGUNG



BEISPIEL PULTDACH BEI 20° DACHNEIGUNG



BEISPIEL PULTDACH BEI 20° DACHNEIGUNG

C. SONSTIGE DARSTELLUNGEN

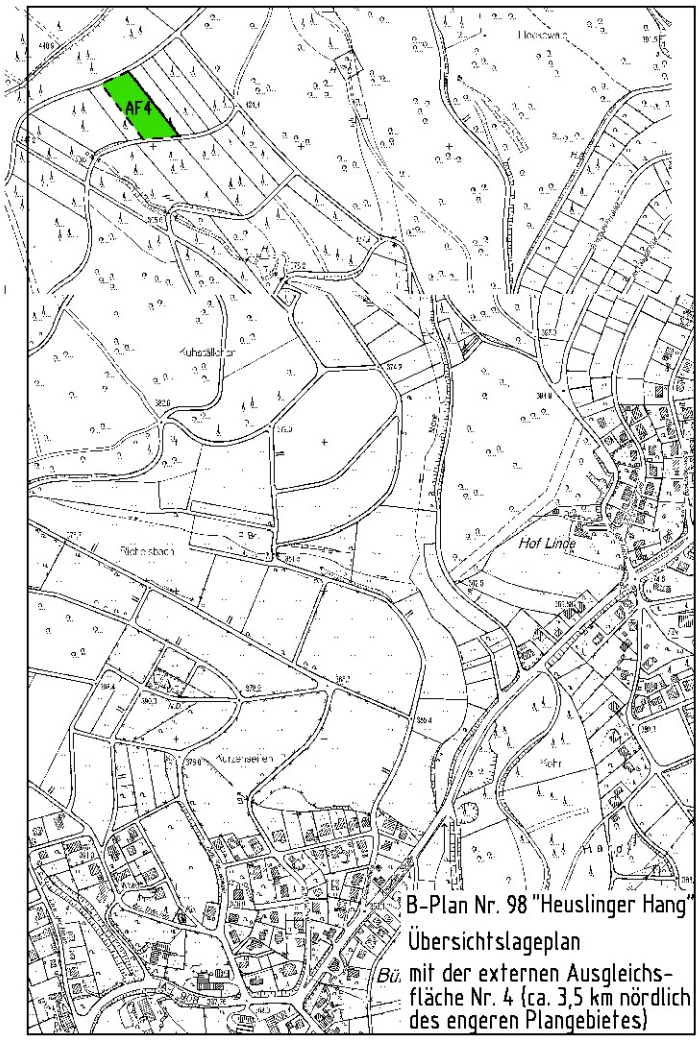
Vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen

Geplante Grundstücksgrenzen

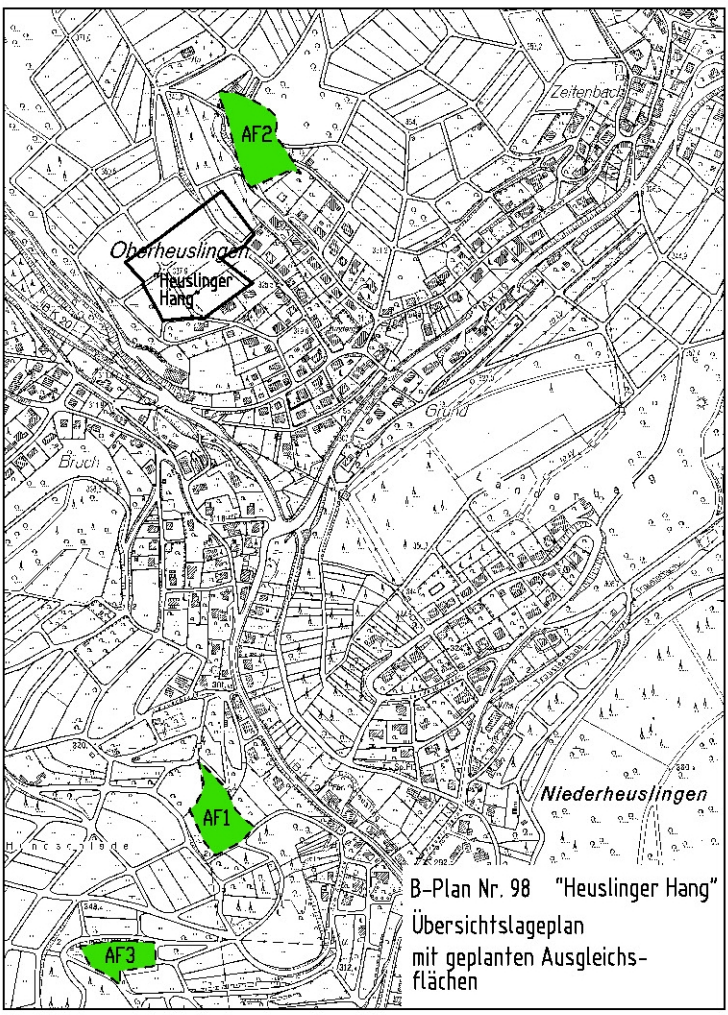
18 — Vorhandenen Bebauung mit Hausnummern

338,50 — Höhenpunkte der geplanten Anliegerstraße (z.B. 338,50) über NN in der Achse der Straße

ÜBERSICHTSPLÄNE MIT DARSTELLUNG DER GEPLANTEN EXTERNEN AUSGLEICHSFLÄCHEN (UNMASSSTÄBLICH)



B-Plan Nr. 98 "Heuslinger Hang"
Übersichtslageplan
mit der externen Ausgleichs-fläche Nr. 4 (ca. 3,5 km nördlich des engeren Plangebietes)



B-Plan Nr. 98 "Heuslinger Hang"
Übersichtslageplan
mit geplanten Ausgleichs-flächen