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. 102 "Am Pfarrwäldchen" in der vorliegenden Form in seiner Sitzung am **14.02.2008** als Satzung beschlossen:

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen vom 14. Juli 1994 in der zur Zeit geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung - GO - Reformgesetz vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380), in Kraft getreten am 17. Oktober 2007
- § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der z.Z. geltenden Fassung in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- § 86 der Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256)

A. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 4 und § 7 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NRW

Abgrenzung 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.

WA Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)
zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3-9 BauNVO
- Wohngebäude

Ausnahmsweise können gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden:
- Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sowie sonstige nicht störende Handwerksbetriebe

Nicht zugelassen sind (gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO)
Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienenden Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen

Baugrenze

WA überbaubare Grundstücksflächen

nicht überbaubare Grundstücksflächen
Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig

0,3 maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

0,4 maximal zulässige Geschoßflächenzahl (GFZ)

o offene Bauweise

Ausnahmsweise kann ein zweites Vollgeschoss zugelassen werden

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
2 WE zulässige maximale Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus
1 WE zulässige maximale Zahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte
Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

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

FW Fußweg

Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger, der Stadt, der Ver- und Entsorgungs unternehmen (A,S,V+E)

öffentliche Grünfläche

Spielplatz

Entlang der Grundstücksgrenzen der Baugrundstücke darf auf einer Breite 2.00 m eine Pflanzhöhe von max. 3,00 m nicht überschritten werden

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB) - stufig aufgebauter Waldrand und Umwandlung von Nadelwald in standortheimischen Laubmischwald.
Eine entsprechende Pflanzliste und der landschaftspflegerische Fachbeitrag sind der Begründung als Anlage beigefügt. Die geplanten Maßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag detailliert beschrieben.

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

Beseitigung des Niederschlagswasser (nach § 51a LWG)

Aufgrund der vorhandenen Bodenbeschaffenheit ist ein Versickern auf den Grundstücken nicht möglich.
Das Oberflächenwasser ist daher dem genehmigten städtischen Mischwasserkanal, der als modifizierte Entwässerung mit entsprechenden Entlastungsanlagen errichtet wird, zuzuleiten.

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

z.B. 15°- 45° Dachneigung

Dächer:
Als Dachform sind Satteldächer, Satteldächer mit Krüppelwalm, Satteldächer mit versetzten Dachflächen und Walmdächer zulässig
Zeltdächer sind ausnahmsweise zulässig. Weitere Dachformen sind nicht zugelassen.

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° Hauptdachneigung zulässig. Bei Dachgauben sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
Ansonsten nur liegende Dachfenster. Beim Einbau von Dachgauben ist jeweils min. 1/6 der Gebäudelänge gerechnet von der jeweiligen Giebelwand freizuhalten.

Blockhäuser sind nicht zulässig.
Dachflächengleiche Solarzellen zur Gewinnung von Sonnenenergie, sowie Heizungsanlagen aus regenerativen Energien sind zulässig .

Als Fassadenmaterialien werden zugelassen:

1. Putzfassaden	- grau-weiß	RAL 7035 und heller oder
	- Pastellfarben nach	RAL 1013 bis 1015 und heller
	- helle Farben	RAL 1018 und heller
2. Schieferfassaden	- basaltgrau	RAL 7012 und dunkler
3. Holzverkleidung	- Holznaturtöne	
	- grau-weiß	RAL 9035 und heller

Dächer sind nur zulässig in den Farben:

Basaltgrau	RAL 7012 und dunkler
Lehmbraun	RAL 8003 und dunkler
Schwarzblau	RAL 5004

Glänzendlasierte Dacheindeckung ist nicht zulässig

Bez.P. z.B.Bez.P. 362.80 Die Höhe des für die Gebäudehöhe maßgeblichen Geschoßfußbodens der Wohngebäude (i.dR. der Erdgeschoßfußböden) darf an keiner Stelle mehr als 0,50 m über der für das geplante Grundstück (geplante Grundstücksgrenzen) festgesetzten Bezugshöhe liegen.

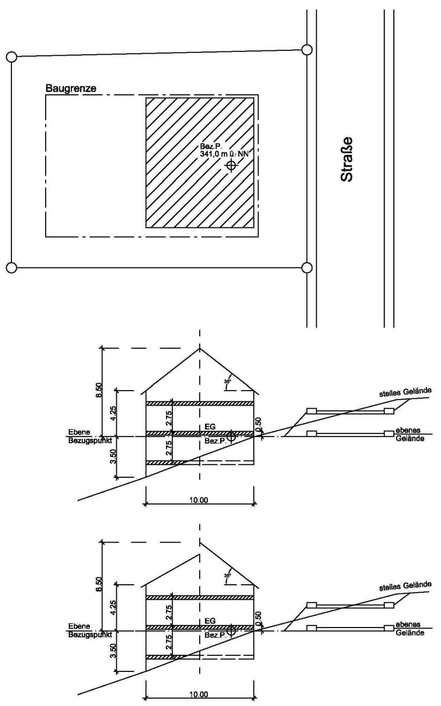
Bei versetzten Geschoßen gilt der zur Haupterschließung des Gebäudes nächstgelegene Teil des Erdgeschoßes. Die maßgebliche Höhe ist als Bezugspunkt (Bez. P. in m. ü. NN) im zeichnerischen Teil dieses Bebauungsplanes für die Baugrundstücke festgesetzt. Bei gegenüber der geplanten Grundstücksgrenze abweichenden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

FH z.B.FH. max. 8,50 m Die maximale Firsthöhe darf bei Sattel-, Walm- und Zeltdachhäusern nur max. 8,50 m über dem für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt liegen.

WH z.B.WH. max. 4,25 m Die maximale Wandhöhe darf bei Sattel-, Walm- und Zeltdachhäusern nur max. 4,25 m über den für das Baugrundstück festgesetzten Bezugspunkt liegen.

Die maximale Wandhöhe darf bei *Satteldächern mit versetzten Dachflächen* 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. *5,oo* 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 Oberkante Dachhaut.

Bei allen Gebäudeformen (Sattel-, Walm- *und Zeltdächern*) 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. Sonstige Darstellungen ohne Satzungscharakter

Höhenschichtlinien

375.31 Straßenhöhen

vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen

geplante Grundstücksgrenzen

Böschung vorhanden

Böschung geplant

D. Hinweis

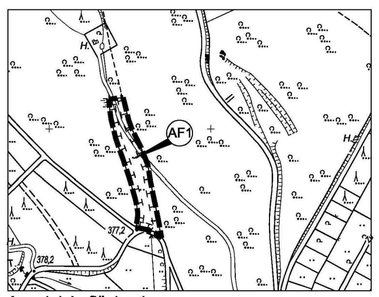
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Freudenberg als Untere Denkmalbehörde 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).

E. Inkrafttreten

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

Freudenberg, den **15.02.2008**

gez. Günther **L.S.**
(Bürgermeister)



Ausgleichsfläche 1:
Gemarkung Oberholzklau, Flur 2, Flurstück 110 (tlw.)
M 1: 5000