P r ä a m b e l

Aufgrund des §7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.Juli 1994 (GV NW S. 666,SGV NW 2023) in der Zeit gültigen Fassung, der §§2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 86 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 07.03.1995 (GV NW S.218), hat der Rat der Stadt Freudenberg in der Sitzung am ....12.08.1999.... diesen Bebauungsplan als Satzung gem. §10 BauGB beschlossen.

A. Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 u. 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung,

soweit nicht durch die Farbgebung eine unterschiedliche Nutzung erkennbar ist. Die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen gelten ebenfalls als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

WR Reines Wohngebiet

gemäß § 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs.3-9 BauNVO.
Zulässig sind Wohngebäude.

Ausnahmen nach § 3 Abs.3 BauNVO sind nicht zugelassen.

WA Allgemeines Wohngebiet

gemäß § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs.3-9 BauNVO.
Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Wohngebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Von den Ausnahmen nach § 4 Abs.3 BauNVO können ausnahmsweise zulässig werden:
Ziffer 1-3: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen**
Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 sind nicht zugelassen.

Baugrenze

WR WA überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze

nicht überbaubare Grundstücksfläche

Auf den Baugrundstücken ist als Ausgleich für die bauliche Nutzung ein Anteil von min. 20 % der Grundstücksfläche mit standortgerechter und heimischer Vegetation fachgerecht zu bepflanzen. Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (Gehölzauswahl s. Anlage zur Begründung).

0,4 Grundflächenzahl (GRZ) z.B. 0,4

0,5 Geschoßflächenzahl (GFZ) z.B. 0,5

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

o Offene Bauweise

ED Nur Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig

3WE Zulässige max. Zahl der Wohneinheiten je Einzelhaus
2WE Zulässige max. Zahl der Wohneinheiten je Doppelhaushälfte

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

Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

VB Verkehrsberuhigter Bereich (Mischverkehr)
FW Fußweg

L(S, V-E) Mit Fahr-(F) und/oder Leitungsrechten(L) zu belastende Flächen.
Begünstigte: Stadt(S), Ver- und Entsorgungsunternehmen(V-E)

Öffentliche Grünflächen

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

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. 9(1) Nr. 20 BauGB

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

Beseitigung des Niederschlagswassers (nach § 51 a LWG):

Auf den Grundstücken sind zur Beseitigung unverschmutzter Oberflächenwasser Überlaufmöglichkeiten im Anschluß an Rohrversickerungs- oder Mulden-Rigolenversickerungssysteme mit Weiterleitung an den genehmigten städtischen Mischwasserkanal, der als modifizierte Entwässerung mit entsprechenden Entlastungsanlagen errichtet wird, nachzuhalten. Siehe dazu auch unter (D1) sonstige Darstellungen zur Versickerung.

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen gem. § 9 Abs.6 BauGB

—◇—◇— Wasserleitung (W) vorhanden (unterirdisch)

C. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauONW in Verbindung mit § 9 Abs.4 BauGB

28°-38° Dachneigung

SD Satteldach

zulässig sind nur Satteldächer, ausnahmsweise können Pultdächer zugelassen werden.
Bei Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen, untergeordneten An- und Zwischenbauten können auch andere Dachformen zugelassen werden.
Dies gilt auch für die festgesetzte Dachneigung.

Als Fassadenmaterialien werden zugelassen:

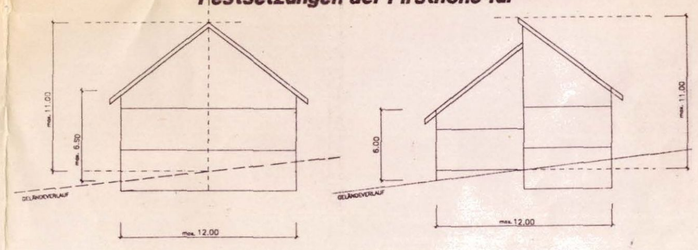
1. Putzfassaden	grau-weiss	RAL 9002 und heller
2. Klinkerfassaden	kupferbraun	RAL 8004 und dunkler
3. Schieferfassaden	basaltgrau	RAL 7012 und dunkler
4. Holzverkleidung	Naturtöne	RAL 1024
	lichtgrau	RAL 7035 und dunkler

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.
Dachflächengleiche Solaranlagen sind zulässig.

Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung von 30° zulässig, ansonsten nur liegende Dachfenster. Dachgauben dürfen in der Länge insgesamt nur bis zur Hälfte der darunter liegenden Gebäudeaußenwand bemessen werden. Der Abstand von den Ortgängen muß jeweils min. ein Sechstel der Traufläng betragen.

Begriffsbestimmung der "Wandhöhe "
Nach § 6 Abs. 4 BauONW gilt als Maß der Wandhöhe der Abstand von der natürlich vorhandenen Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut.

Systemskizze zu den planungsrechtlichen Festsetzungen der Firsthöhe für



D. Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

342 Höhenschichtlinien

• 323.4 Höhenpunkt über NN (z.B. 324,4)

+378.594 Straßenhöhen

vorhandene Grundstücksgrenzen und Grenzsteine

Baum vorhanden

Vorhandene Böschungen

Schacht / Schieber

Vorhandene Gebäude

Mögliche Gestaltung der Niederschlagswasserbeseitigung siehe unter D1

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 NW)

Freudenberg, den 10.09.1999

gez. Andermann
Bürgermeister

D 1)

Mulden- Rigolenversickerung

M. 1:20

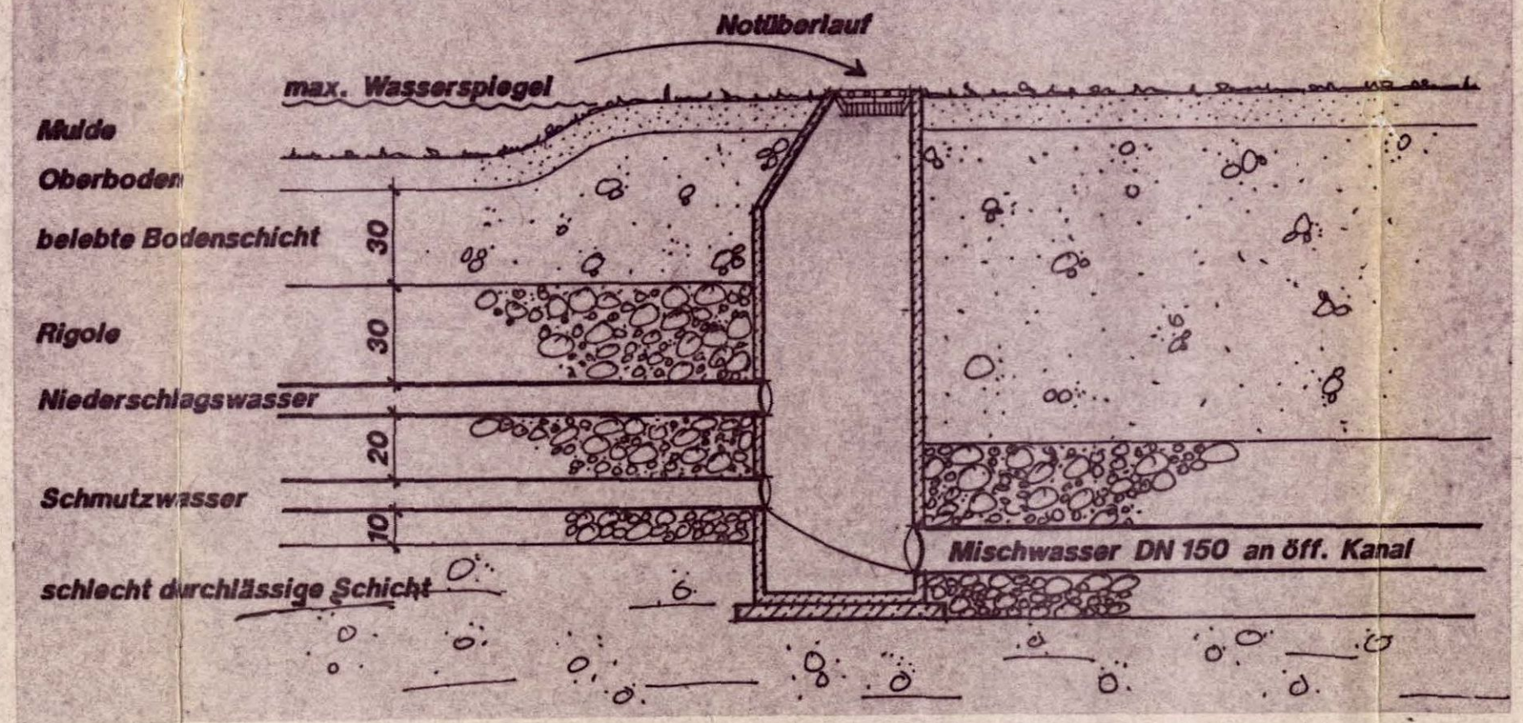
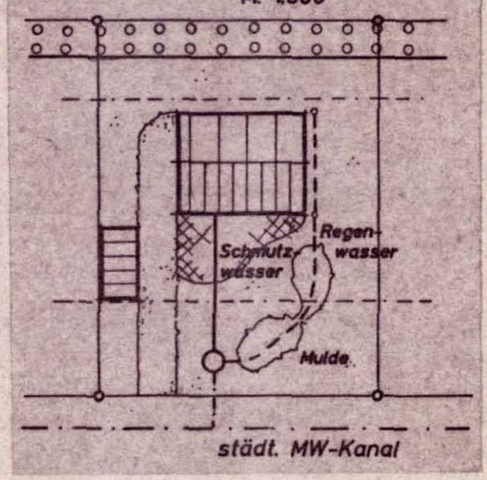


Schaubild:
Mulden-Rigolensystem

Beispiel einer möglichen Grundstücksbebauung

M. 1:500



Rohrversickerung

M. 1:20

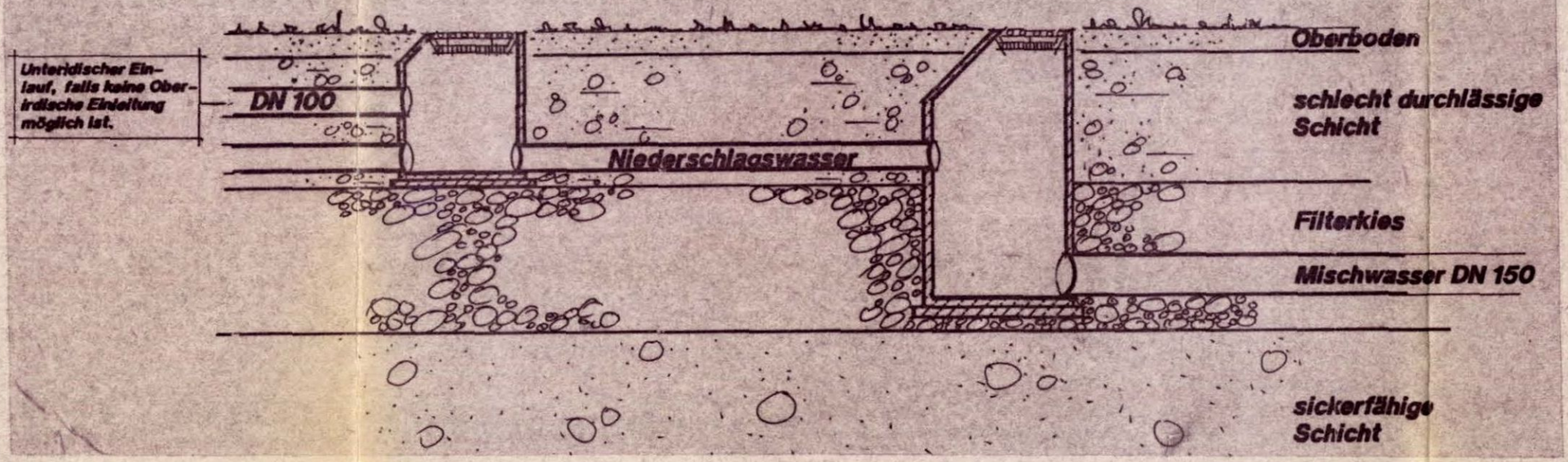
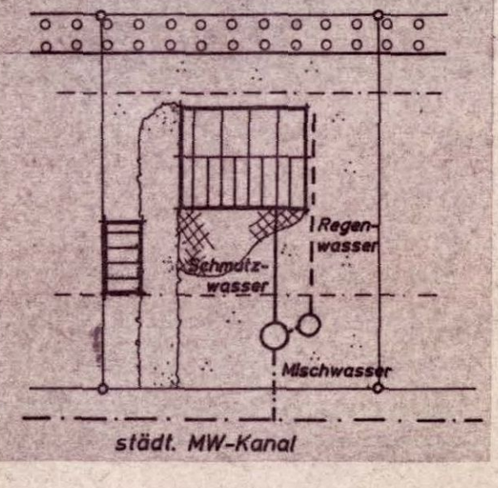


Schaubild:
Rohrsystem

Beispiel einer möglichen Grundstücksbebauung

M. 1:500



Flächen der Ersatzmaßnahme

