

BEBAUUNGSPLAN NR. 50 "GAMBACHSWEIHER WEST"

STADT FREUDENBERG, Gemarkung Freudenberg

M. 1:500

Praambel
 Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 66, GO NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung, der § 2 und § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 122) in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 18 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauNVO) vom 07.02.1995 (GV NW S. 219), hat der Rat der Stadt Freudenberg in der Sitzung am 25. März 1999... diesen Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

A. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

- 11** Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 12** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, soweit nicht durch die Farbgebung eine unterschiedliche Nutzung erkennbar ist. Die räumlichen Begrenzungen sind ebenfalls als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.
- WR** Reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3-9 BauNVO
 Zulässig sind Wohngebäude.
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Laden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Einwohner des Gebietes dienen; sowie kleine Betriebe des Servicehandelsgewerbes.
 2. Anlagen für soziale Zwecke sowie des Betriebses der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- WA** Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3-9 BauNVO
 Zulässig sind:
 1. Wohngebäude,
 2. als der Versorgung des Gebietes dienende kleine Gewerbebetriebe sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
 1. Anlagen für kulturelle, soziale, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 2. Betriebe des Betriebsdienstgewerbes.
 Nicht zulässig sind:
 1. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 2. Anlagen für Verwerkungen,
 3. Gartenbaubetriebe,
 4. Tankstellen.
- SO** Sonstiges Sondergebiet (Hotel) gem. § 11 Abs. 2 BauNVO
 Zulässig sind nur Betriebe des Betriebsdienstgewerbes (Hotel) einschließlich der Nebenanlagen, sowie Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke.

SO Überbaubare Grundstücksfläche
BA Baugrenze
 Nicht überbaubare Grundstücksfläche
 Auf dem Baugrundstück 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. (Gehölzbestand s. Anlage zur Baugrenze)

- II** Zahl der Vollgeschosse nach Höchstgrenze z. B. II
- 0.3** Geschichtszahl z.B. 0.3
- 0.6** Geschichtszahl z.B. 0.6
- o** Offener Bauweise
- ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- 6 WE** Zulässige max. Zahl der Wohneinheiten je Gebäude in den Baugruben mit festgesetzter offener Bauweise z. B. 6
- 2 WE** Zulässig sind max. 2 Wohneinheiten in Ein- oder Zweifamilienhäusern in Doppelhaushäusern in den Baugruben mit festgesetzter Einzel- und Doppelhausbauweise
- H_{max}** Zulässige max. Höhe baulicher Anlagen über natürlich vorhandenem Gelände z. B. 12,0 m
- WH_{1/2}** Zulässige max. Windhöhe (bergschattig / abwärts) an der Traufkante über natürlich vorhandenem Gelände z. B. 4,0/6,0 m

- Strassenbegrenzungslinie
- Vorhoffen (s. a. unter D. Straßengestaltung)
- Straßenbegrenzungslinie
- Vollkategorie mit besonderer Zweckbestimmung (s. a. unter D. Straßengestaltung)
- VB Verkehrsberuhigter Bereich (Ampelbereich)
- PK Parkplatz (öffentlich)
- FW Fußweg
- Schulflächen
 Sie sind von jeglichen Sichtbehindern über 0,60 m Höhe gemessen als O.K. freizuhalten.
 mit Geh (G), Fahrf (F) und/oder Leitungsrechte (L) zu befestigen Flächen.
 Begriffe: (S) Straßens, (A) Anlagen, (V) Ver- und Entwässerungsanlagen (V-E)
- Flächen für Versorgungsanlagen
 Elektrizität
- Öffentliche Grünflächen
 Parkanlage, Spielplatz

- Private Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Begrünungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.
 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern
- Fläche für die Landwirtschaft

Regelung des Niederschlagsabflusses nach § 51 a LWVG:
 Unversickernde Oberflächennasser der Begründungsfläche sind in den gef. Regenwasserkanal einzuleiten. Eine Versickerung auf dem Grundstück ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich und daher unzulässig. Ein Bodenversickerung mit Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist der Begründung beizufügen. Das anfallende Niederschlagswasser wird in den festgesetzten Flächen für die Niederschlagswasserentsorgung, gegebenenfalls zugestuft.

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB
 (Wasserversorgung (WV) vorhanden (unterirdisch))
 Geltungsbereich der nachrichtlichen Genehmigung nach § 31 VHG vom 09.08.1993, Az. 65 991/5304 - Sanierung Gambachsweiher -

C. Örtliche Bauvorschriften nach § 65 BauO NW
SD Zulässig sind nur symmetrische Dachformen sowie Satteldächer mit Krüppelwalde und geringe Dächer mit vertikalen Dachflächen. Bei Nebenanlagen, Krüppelwalde und Zwerchbauten können auch andere Dachformen zugelassen werden.
28-40° zulässige Dachneigung z. B. 28-40°
 Geringe Dächer sind nur in den Farben grau oder braun zulässig. Als Grautöne sind mindestens RAL 7012 oder dunkler, als Brauntöne mindestens RAL 8003 oder dunkler zu wählen.
 Dachflächen sind mit einer Dachneigung von 25° zulässig, ausserhalb nur liegende Dachflächen.
 Dachkanten dürfen in der Länge insgesamt nur bis zur Hälfte der darunter liegenden Gebäudeausdehnung beinhalten. Der Abstand vom Ortsgang markiert ein Viertel der Traufhöhe betragen.

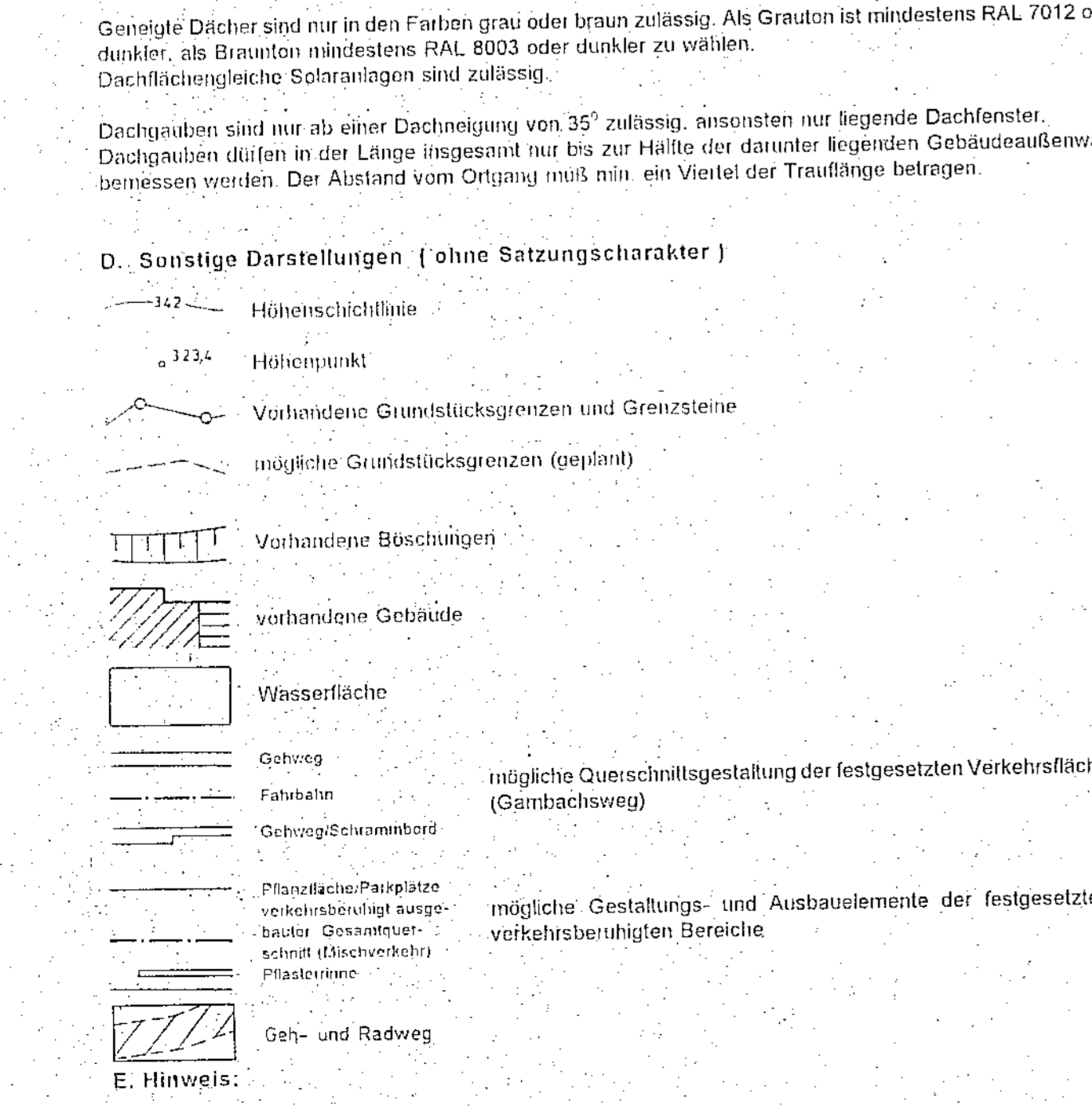
- D. Sonstige Festsetzungen (ohne Satzungscharakter)**
 112 Hörschichtfläche
 124 Hörschichtfläche
 Vorhandene Grundstücksgrenzen und Grenzlinie
 mögliche Grundstücksgrenzen (gegründ)
 Vorhandene Bepflanzungen
 vorhandene Gebäude
 Wasserfläche
 Gehweg
 Fahrbahn
 Gehweg/Straßenrand
 mögliche Gestaltung der festgesetzten Verkehrsfläche (Gambachsweg)
 Pflanzfläche
 mögliche Gestaltung und Ausbauelemente der festgesetzten Verkehrsfläche
 Geh- und Radweg

E. Hinweis:
 Die Baubestimmungen können Bodenverhältnisse (Kultur- und / oder unterschiedliche Bodennutzung, d. h. Mauern, alte Gärten, Einzelbäume oder auch Veränderungen und Vorrichtungen in der natürlichen Bodennutzung) berücksichtigen. Die Gründung von Bodenverhältnissen ist der Stadt Freudenberg als Untere Dienstbehörde anzuzeigen. Die Gründung von Bodenverhältnissen ist der Stadt Freudenberg als Untere Dienstbehörde anzuzeigen. Die Gründung von Bodenverhältnissen ist der Stadt Freudenberg als Untere Dienstbehörde anzuzeigen. Die Gründung von Bodenverhältnissen ist der Stadt Freudenberg als Untere Dienstbehörde anzuzeigen.

Anmerkungen:
 Angefertigt aufgrund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen von November 1990 bis Januar 1999.
 Die Eintragung der Erschließungsstraße erfolgte aufgrund der Planung des Ingenieurbüros Werner und wurde aus einem DXF-File abgelesen.
 Die Höhen beziehen sich auf NN.

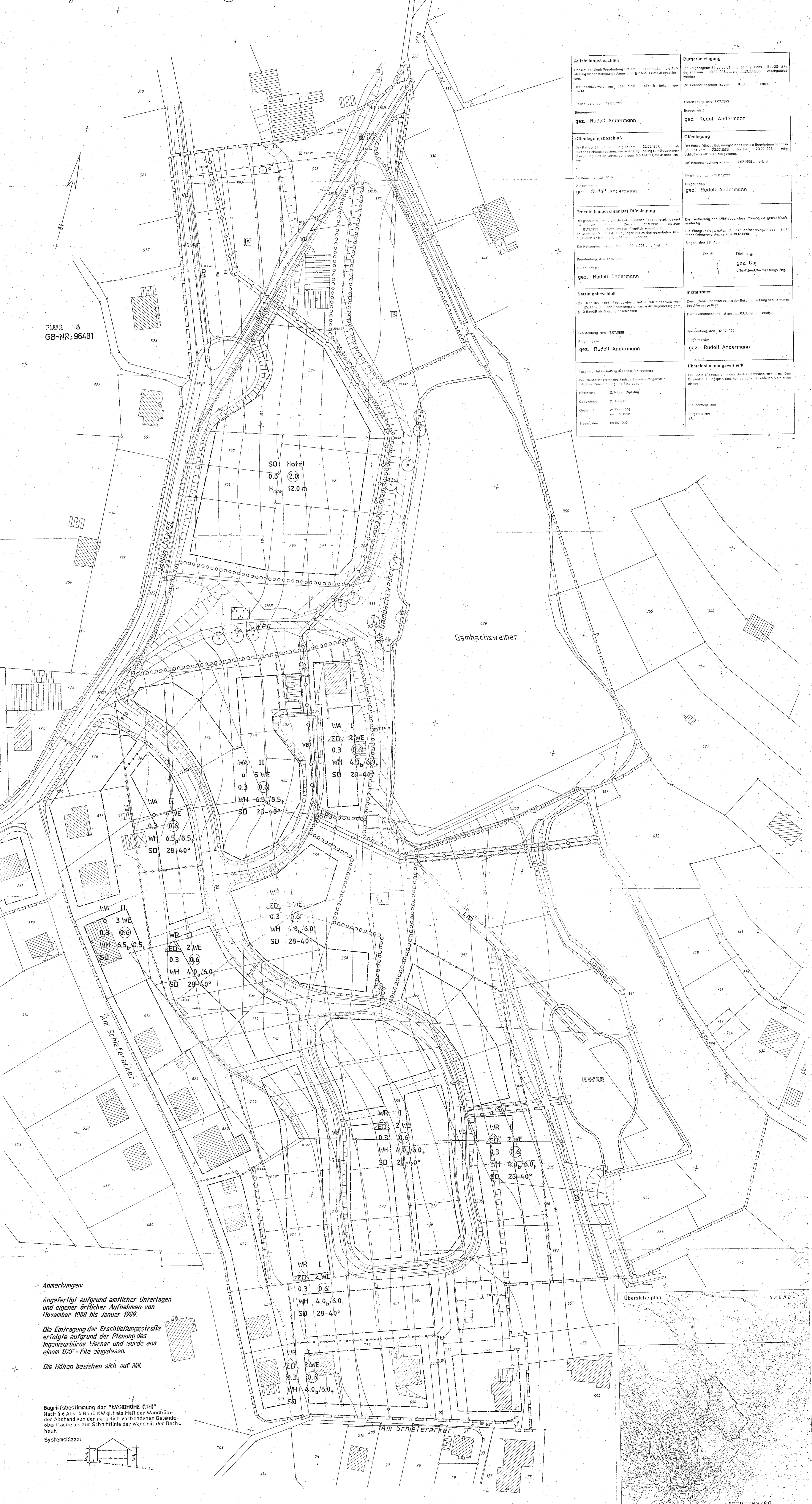
Begriffsbestimmung der "WANDHÖHE (WH)"
 Nach § 6 Abs. 4 BauNVO gilt als Wandhöhe der Abstand von der natürlich vorhandenen Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachtrauf.

Systemtabelle



Freudenberg, den 25.03.1999
 gez. Rudolf Andermann
 Bürgermeister

gez. Werner Klons
 Schriftführer



Aufstellungsbeschluss Der Rat der Stadt Freudenberg hat am 25.03.1999, die Aufstellung dieses Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde am 25.03.1999 öffentlich bekannt gemacht. Freudenberg, den 25.03.1999 Bürgermeister gez. Rudolf Andermann	Bürgerbeteiligung Der vorgeschlagene Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist nach der Bekanntmachung am 25.03.1999 bis zum 25.03.1999 öffentlich ausgestellt. Die Begründung ist am 25.03.1999 erstellt.
Offenlegungsbeschluss Der Rat der Stadt Freudenberg hat am 22.03.1999 die Offenlegung dieses Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Begründung ist am 25.03.1999 erstellt. Freudenberg, den 22.03.1999 Bürgermeister gez. Rudolf Andermann	Offenlegung Der Entwurf dieses Bebauungsplans und die Begründung haben am 24.03.1999 bis zum 23.03.1999 öffentlich ausgestellt. Die Begründung ist am 25.03.1999 erstellt. Freudenberg, den 22.03.1999 Bürgermeister gez. Rudolf Andermann
Erneute (einstimmige) Offenlegung Der Rat der Stadt Freudenberg hat am 25.03.1999 die Erneute (einstimmige) Offenlegung dieses Bebauungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen. Die Begründung ist am 25.03.1999 erstellt. Freudenberg, den 25.03.1999 Bürgermeister gez. Rudolf Andermann	Offenlegung Der Entwurf dieses Bebauungsplans und die Begründung haben am 24.03.1999 bis zum 23.03.1999 öffentlich ausgestellt. Die Begründung ist am 25.03.1999 erstellt. Freudenberg, den 22.03.1999 Bürgermeister gez. Carl Stadtbaumeister
Satzungsbeschluss Der Rat der Stadt Freudenberg hat durch Beschluss vom 25.03.1999 den Bebauungsplan sowie die Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Freudenberg, den 25.03.1999 Bürgermeister gez. Rudolf Andermann	Inkrafttreten Dieser Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die Bekanntmachung ist am 25.03.1999 erstellt. Freudenberg, den 25.03.1999 Bürgermeister gez. Rudolf Andermann
Zugriffsbereich Der Zugriffsbereich des Rates der Stadt Freudenberg ist durch den Bebauungsplan und die Begründung festgelegt. Der Zugriffsbereich ist am 25.03.1999 erstellt. Bürgermeister D. Werner Schriftführer Datum 25.03.1999 Stadt den 25.03.1999	Übereinstimmungsvermerk Der Rat der Stadt Freudenberg hat durch Beschluss vom 25.03.1999 den Bebauungsplan sowie die Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Die Begründung ist am 25.03.1999 erstellt. Freudenberg, den 25.03.1999 Bürgermeister D. Werner Schriftführer Datum 25.03.1999 Stadt den 25.03.1999



Satzung der Stadt Freudenberg
 Bebauungsplan Nr. 50 "Gambachsweiher West"
 2. vereinfachte Änderung
 Gemarkung Freudenberg, Flur 6