Präambel

Aufgrund
- der §§ 7 und 41 der Landesbauordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GO NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GO NRW S. 245),

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 Abs. 1 Nr.1 des Gesetzes vom 05.04.2002 (BGBl I S. 1250),

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S.132),

- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Neufassung vom 21.09.1998 (BGBl I S. 2994), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.09.2001 (BGBl I S. 2331),

- des § 86 der Landesbauordnung Nordrhein Westfalen (Bau ONRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256, hat der Rat der Stadt Freudenberg in der Sitzung am 15.07.04 den Bebauungsplan Nr. 9.3 "Gewerbegebiet Seelbacher Strasse 3. Abschnitt " gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 4 u. 7 BauGB

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes

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

Bei dem verwendeten Begriff Abstandsliste der folgenden GIb /GEb Gebiete handelt es sich um die Abstandsliste 1998,die Anlgage des Runderlasses (Abstandserlass) des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein - Westfalen (VB 5-8804.25.1) vom 02.04 1998 SMBl. NRW 283 (SMBl.S.744).
Die Stadt Freudenberg bedient sich dieser Bestandsliste bei der Gliederung über die Art der zulässigen Betriebe. Die Abstandsliste ist der Begründung zu diesem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

GI b

Nutzungseingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3 - 9 BauNVO. (Abstand < 300m zum WA)

nicht zulässig sind:
1. im GIb - Gebiet sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - IV , der Abstandsliste des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 NRW 283 (SMBl. S. 744) sowie Anlagen mit ähnlichem Emmissionsverhalten.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für sportliche Zwecke

GE b

Nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3 - 9 BauNVO
nicht zulässig sind:
1. im GE b - Gebiet sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - V, der Abstandsliste des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04 1998 NRW 283 (SMBl. S. 744) sowie Anlagen mit ähnlichem Emmissionsverhalten.

Ferner sind nicht zulässig:
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
2. Vergnügungsstätten.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1.Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für sportliche Zwecke

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nichtüberbaubare Grundstücksfläche entlang des Bachlaufes sind beidseitig in einem 3,00m breiten Steifen,gemessen ab Oberkante vorh. Gewässerböschung, bauliche Anlagen, Nebenanlagen sowie Anschüttungen unzulässig.

z.B. 0,8 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

z.B. 3,0 Baumassenzahl (BMZ) als Höchstgrenze

Sichtflächen: Sichtflächen sind von jeglichen Sichthindernissen oberhalb von 0,60m Höhe ab Oberkante Fahrbahnrand freizuhalten.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Zufahrt / Ausfahrt

Von jeglicher Bebauung freizuhaltender 5,00 m breiter Geländestreifen als Abstandsfläche zur Kreisstraße (K 6).

TH max Maximale Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante Traufe) über vorhandene Straßenhöhe (K 6) z. B. 12,00 m.

Fläche für die Landwirtschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

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

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)

Ausgleichsflächen gem. §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB sowie § 21 BnatSchG für Eingriffe durch Bebauung und Erschließungsanlagen.

Entsprechende Pflanzlisten und der landespflegerische Fachbeitrag sind der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Die geplanten Maßnahmen sind dort detailliert beschrieben.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan " Gewerbegebiet Seelbacher Strasse 3. Abschnitt" ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt (S), der Ver- und Entsorgungsunternehmen (V, E) und des Landesbetrieb Straßenbau NRW (L).

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

Beseitigung des Niederschlagswassers (nach § 51a LWG)

Soweit der Gewerbetreibende die unverschmutzten Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zur Versickerung bringen will, ist dies möglich, soweit dies geprüft wurde.
Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser auf den Grundstücken kann in separaten Regenwasserkanälen oder Rigolen, welche innerhalb des Plangebietes liegen, gesammelt und dem östlich verlaufenden Alchebach zugeführt.

B. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauONRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 u. 6 BauGB

Als Fassadenmaterialien werden zugelassen:
Fassaden sind in den RAL-Tönen 1013 - 1015 und heller sowie 7032, 7035, 7038, 7044, 7047, 9001 - 9003, 9016 und 9018 zulässig.

Ausnahmsweise darf aus gestalterischen Gründen auf max. 10% je Gebäudeseite ein sonstiger Farbton für Firmenlogos und zur Fassadenauflockerung verwendet werden.

Fassadenbegrünungen sind an den Außenwandflächen mit einheimischen Rank- u. Klettergehölzen zulässig.

Werbeanlagen:

Die Oberkante der Werbeanlage darf die Oberkante des Gebäudes (Attika) an der jeweiligen Stätte der Leistung nicht überragen.
Als Werbeanlagen gelten neben Schildern und anderen Transparenten auch Fahnen und Masten mit Beschriftung und Emblemen.
An der Stätte der Leistung sind maximal drei Werbeanlagen zulässig. Dies gilt für Werbeanlagen an den Gebäudeaußenseiten sowie für freistehende Werbeanlagen.

Wechsellichtwerbeanlagen, Laserlicht und Laserlichtwerbung sind unzulässig.

C. Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

vorhandene Böschung

geplante Böschung

vorhandene Grundstücksgrenzen

vorhandener Bachlauf

vorhandener städtischer Abwasserkanal

geplanter Straßenentwässerungskanal mit Auslaufbauwerk

z.B. 292.86 Höhenpunkt über NN

Ausgleich von Retentionsflächen (nachrichtlich übernommen)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzodjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 9 Abs. 6 BauGB)

LB Geschützter Landschaftsbestandteil

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 sowie Ort und Zeit ihrer Auslegung in Kraft.

Freudenberg, den 28.01.05 L.S.

gez. Günther
.....
Der Bürgermeister

.....
Schriftführer

Flächen für Ersatzmaßnahmen



