P r ä a m b e l

Der Rat der Stadt Freudenberg hat den **Bebauungsplan** der Stadt Freudenberg **Nr. 9.2 „Seelbacher Straße - 2. Abschnitt“**, in der vorliegenden Form in seiner Sitzung am **30. April 2015** als Satzung beschlossen:

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994. Geändert durch § 108a neu gefasst und § 108b eingefügt durch Gesetz vom 03. Februar 2015 (GV. NRW. S. 208).

- §§ 1, 10 und 13 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Jan.1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

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

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Straßenbegrenzungslinien dienen ebenfalls als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

GE_e Eingeschränktes Gewerbegebiet

Zulässig nach § 8 (2) BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit sie den Bestimmungen der untenstehenden Festsetzung "Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. (1) BauGB" entsprechen, und
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nicht zulässig sind:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
2. Tankstellen
3. Anlagen für sportliche Zwecke
4. Vergnügungsstätten

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind, sich innerhalb der Betriebsgebäude befinden und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

GE_b Nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet

Zulässig nach § 8 (2) BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3 - 9 BauNVO sind:

1. Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII der Abstandsliste des Runderlasses (Abstandserlaß) des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (V-3 - 8804.25.1) v. 6.6.2007 sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Nicht zulässig sind:

1.Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
2. Tankstellen
3.Anlagen für sportliche Zwecke
4.Vergnügungsstätten

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet sind, sich innerhalb der Betriebsgebäude befinden und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

H_{max} Maximale Höhe der baulichen Anlagen über vorhandenem Geländeniveau, z. B. 10,00 m

nichtüberbaubare Grundstücksfläche

z. B. GRZ 0,8 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

z. B. BMZ (2,4) Baumassenzahl (BMZ) als Höchstgrenze

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

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Zufahrt / Ausfahrt

Straßenbegrenzungslinie

Öffentliche Verkehrsfläche

(PW) Private Verkehrsfläche (Privatweg)

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen i. S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. (1) Nr. 24 BauGB.

Von der Fläche darf ein flächenbezogener Schallleistungspegel von max.
L wa < 55 dB (A)/m² tags bzw.
L wa < 45 dB (A)/m² nachts
ausgehen.

Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Freudenberg (Abwassersammler)

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

(Ü) Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, gesetzliches Überschwemmungsgebiet

5 m breiter Gewässerunterhaltungsstreifen der Alche, ständig freizuhalten, Nutzung als Lagerfläche und Nebenanlage unzulässig

Grünflächen

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

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 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), Sonderfunktion extensive Pflege von Feuchtgrünland

(WP) 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), Sonderfunktion freizuhaltende Wildtierpassage, an der Seelbacher Straße mit zusätzlicher Funktion Zufahrt/Ausfahrt (befestigt)

<u>Beseitigung des Niederschlagswassers (nach § 51a LWG):</u>
Soweit der Gewerbetreibende das anfallende, unverschmutzte 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, Rigolen oder Sickerschachtanlagen, welche innerhalb des Plangebietes liegen, gesammelt und dem östlich verlaufenden Vorfluter Alchebach zugeführt werden.

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- und Klettergehölzen zulässig.

Dächer sind nur in den Farben grau oder braun zulässig. Als Grauton ist mindestens RAL 7012, 7040 oder dunkler zulässig, als Braunton ist mindestens RAL 8023 oder dunkler zulässig.
Dachbegrünungen sind 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 Gebäude

vorhandene Böschung

für eine später gesondert zu beantragende Querung der Alche vorgesehenes Gelände

vorhandene Grundstücksgrenzen

vorhandener städtischer Abwasserkanal

vorhandener Bachlauf

Umgrenzung des Biotops (geschützt nach § 30 BNatSchG, nachrichtlich gem. § 9 Abs. 6a BauGB)

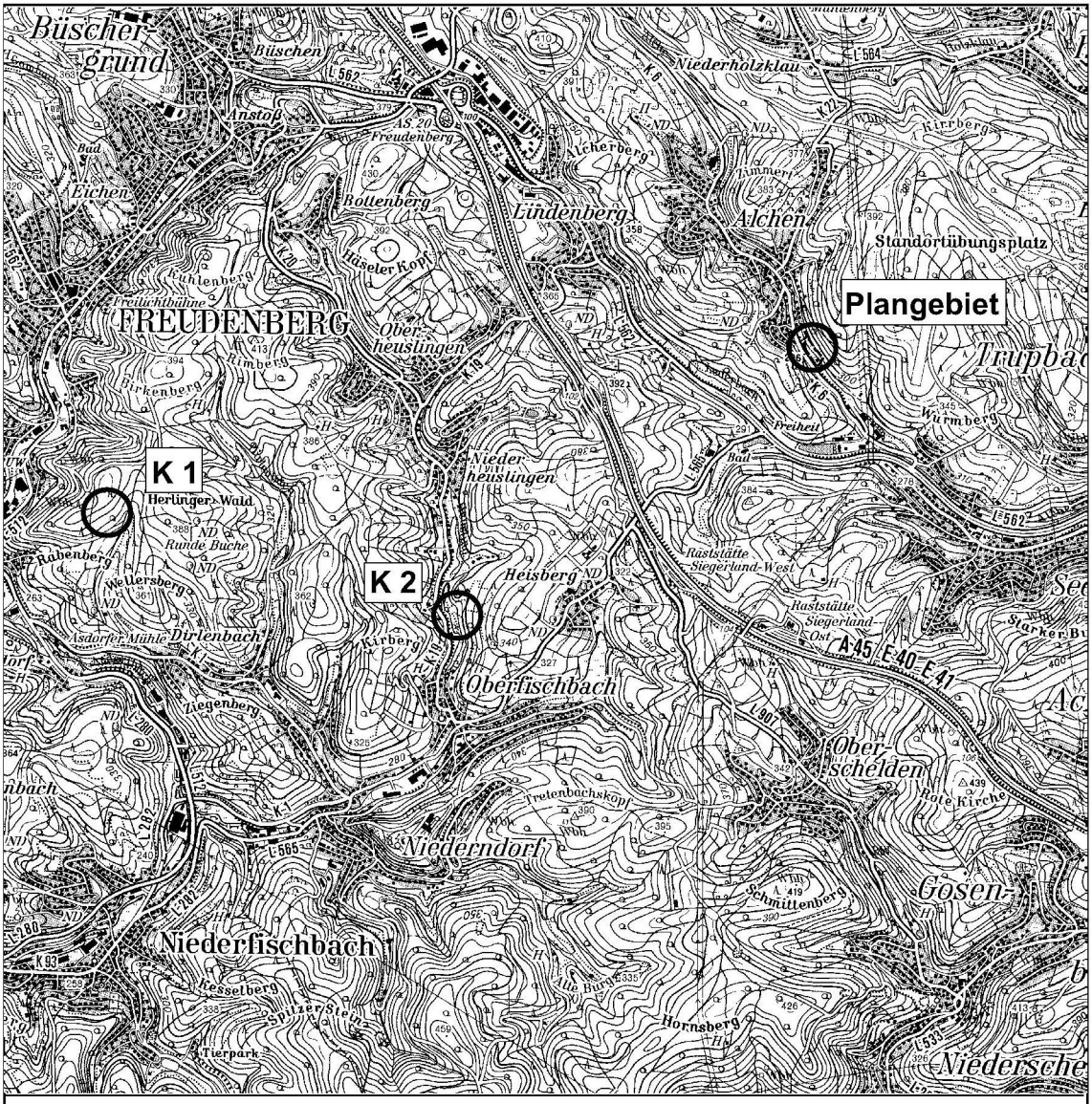
309.57 Geländehöhe über NN

D.Hinweise

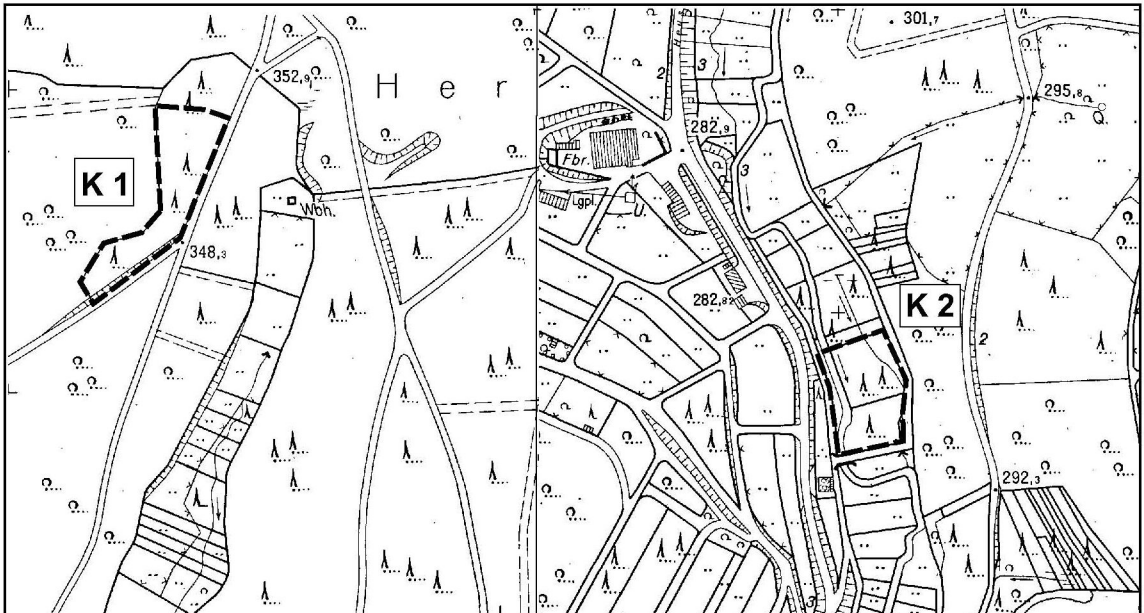
D1 Entsprechende Pflanzlisten und der landespflegerische Fachbeitrag sind der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Die geplanten Maßnahmen sind dort detailliert beschrieben.

D2 Der Umweltbericht mit integriertem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 9.2 " Gewerbegebiet Seelbacher Straße, 2. Abschnitt“ ist in der Begründung zum Bebauungsplan als Abschnitt 5 enthalten.

D3 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde ,aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Freudenberg als Untere Denkmalbehörde und/oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.:02761/9375-0; Fax 02761/937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.(§§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).



Bebauungsplan Nr. 9.2 "Gewerbegebiet Seelbacher Straße 2. Abschnitt" mit externen Kompensationsmaßnahmen - Übersichtsplan 1 : 50.000



Kompensationsflächen K1 und K2, detaillierte Lage 1:5000