P r ä a m b e l

Der Rat der Stadt Freudenberg hat aufgrund der folgenden Rechtsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung, die 1. Änderung des Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 65 „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II“ in der vorliegenden Form in seiner Sitzung am **01.12.2011** als Satzung beschlossen:

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666). § 13 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Oktober 2011 (GV. NRW. S.539), in Kraft getreten am 22. November 2011.

- § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Sept. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), 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. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

- § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW), in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt § 4 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2011 (GV. NRW. S.272), in Kraft getreten am 4. Juni 2011.

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

Abgrenzung des Änderungsbereiches

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Bei dem in den folgenden GI - Gebieten verwendeten Begriff handelt es sich um die Abstandsliste 2007 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (V - 3 - 8804.25.1) vom 06.06.2007.
Die Stadt Freudenberg bedient sich dieser Abstandsliste bei der Gliederung über die Art der zulässigen Betriebe.
Die Abstandsliste ist Bestandteil dieser Satzung (s. textliche Festsetzungen).

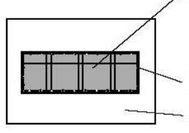
GI b

Nutzungseingeschränktes Industriegebiet gem. § 9 BauNVO
in Verbindung mit § 1 Abs. 3 - 9 BauNVO

Zulässig sind:
1. Betriebsarten der Abstandsklasse VII (lfd. Nr. 204 - 221), der Abstandsklasse VI (lfd. Nr. 161 - 185 und 187 - 199) und aus der Abstandsklasse V (lfd. Nr. 122- 126 und 137 - 160) der o.g. Abstandsliste sowie Lagerhäuser, Lagerplätze, öffentliche Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad und sonstige Gewerbebetriebe.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

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 kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
3. Schank- und Speisewirtschaften

Nicht zulässig sind :
- Betriebsarten der Abstandsklasse I - IV (lfd. Nr. 1 - 80), der Abstandsklasse V (lfd. Nr. 81 - 121 und 127 - 136), der Abstandsklasse VI (lfd. Nr. 186) und aus der Abstandsklasse VII (lfd. Nr. 200 - 203) der o.g. Abstandsliste sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.



Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist bestimmt durch die Festsetzung von Baugrenzen.

Baugrenze
Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Nebenanlagen gem.§§12+14 BauNVO sind ausserhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Mass der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. GRZ 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstgrenze

z.B. GFZ (2,4) — Geschoßflächenzahl (GFZ) als Höchstgrenze

z.B. 415,00 müNN — Maximale Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante Gebäude) in Höhenmetern über Normalnull

Baulinien und Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11und Abs. 6 BauGB)

P

Straßenbegrenzungslinie
Parkplatz (die Befestigung darf nur mit wasserdurchlässigen Belägen z.B. Rasengittersteinen erfolgen)
Fahrbahn
Straßenbegrenzungslinie

WW

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg
Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen - Elektrizität

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche: Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.
(gemäss § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

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

An bzw. vor den nach Norden und Nord-Osten gelegenen Gebäudeaußenwänden sind Werbeanlagen sowie freistehende Werbeanlagen allgemein zulässig.
Anlagen der Außenwerbung, die in einem Abstand bis zu 100 m zum Fahrbahnrand der Autobahn A 45 (§ 9 Bundesfernstraßengesetz) und in einem Abstand bis zu 20 m vom Fahrbahnrand der Landesstraße (§ 2 Straßen- und Wegegesetz NW) errichtet werden sollen, bedürfen der Zustimmung des zuständigen Straßenbaulastträgers.
Die Oberkante der Werbeanlage darf die Oberkante des Gebäudes (Attika/First) an der jeweiligen Stätte der Leistung nicht überragen.
Als Werbeanlagen gelten neben Schildern und Transparenten auch Fahnen und Masten mit Beschriftung und Emblemen, sowie Beschriftungen der Schaufenster.

Ausnahmnsweise können im Einzelfall max. 3 Werbeanlagen an der Stätte der Leistung in Nord/West-, West-, Süd/West-, Süd-, Süd/Ost- und Ostrichtung zugelassen werden, sofern hierdurch die Aufmerksamkeit der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen BAB 45 und L 908 nicht beeinträchtigt wird. Dies gilt für Werbeanlagen an den Gebäudeaußenseiten, sowie für freistehnde Werbeanlagen.

Über die Ausnahme kann nur im Einvernehmen mit dem Straßenbaulastträger der klassifizierten Straßen entschieden werden.

Wechsellichtwerbeanlagen, Laserlicht und Laserlichtwerbung sind unzulässig.
Solarzellen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

C. Sonstige und nachrichtliche Darstellungen

432 — Höhenschichtlinie

453,40 — Höhenpunkt

Vorhandene Grundstücksgrenzen und Grenzsteine

Vorhandene Böschungen

D. Hinweise

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 / 1261) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten
(§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

Freudenberg, den . .

.....
Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M 1:5.000
mit der Darstellung der externen ökologischen Ausgleichsflächen

