BEBAUUNGSPLAN NR. 65 "GEWERBEGEBIET WILHELMSHÖHE II"
STADT FREUDENBERG, Gemarkungen Bühl und Büschergrund

M. 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100



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 zur Zeit gültigen Fassung, der §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der zur Zeit gültigen Fassung, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 132) 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 ....22. Mai 1997..... diesen Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

A. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 7 BauGB. Weitere textliche Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan werden unter *"Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB"* (gesonderter Teil) getroffen.

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

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

Bei dem in den folgenden **GI - Gebieten** verwendeten Begriff **Abstandsliste** handelt es sich um die Abstandsliste 1994 zum Runderlaß (Abstandserlass) des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (VB 3 - 8804.25.1) vom 21.03.1990 (SMBl. NW. 1990 S. 504).
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. 179-196), der Abstandsklasse VI (lfd. Nr. 149 - 156 und 158 - 178) und aus der Abstandsklasse V (lfd. Nr. 117, 118, 122- 145, 147 und 148) 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 - 82), der Abstandsklasse V (lfd. Nr. 83 - 116, 119 - 121 und 146) und aus der Abstandsklasse VI (lfd. Nr. 157) der o.g. Abstandsliste sowie Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.

Das zul. Warensortiment, für die in dem nachfolgend aufgeführten **SO-Gebiet** zulässigen Betriebe, wird gem. Pkt. 3.5.1 des Gem. RdErl. vom 16.07.1986 -Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben- (MBl. NW 1986 S. 1001) und entspr. der Systematik der Wirtschaftszweige (WZ), Ausgabe 1979, Kurzbezeichnung (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden) und dem Warenverzeichnis für Binnenstatistik (WB), Ausgabe 1978 (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden) abgegrenzt.

SO **Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 Abs. 3 BauNVO für großflächige Einzelhandelsbetriebe** in Verbindung mit § 1 Abs. 3 - 9 BauNVO

Zulässig sind:
1. Möbelmitnahmemarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 12.000 qm. Das Randsortiment darf eine Verkaufsfläche von 300 qm nicht überschreiten.
   Das zul. Warensortiment (Kern- und Randsortiment) wird in den textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan näher bestimmt.
2. Bau- und Heimwerkermarkt mit angeschlossenem Gartencenter und einer max. Verkaufsfläche von 6.000 qm.
   Das zul. Warensortiment wird in den textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan näher bestimmt.
3. Außerdem sind Lagerhäuser, Lagerplätze, Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.
   Fenster von Aufenthaltsräumen (Wohnungen und sonstige schutzbedürftige Räume) in Gebäuden des SO-Gebietes, die nach Norden angeordnet sind, sind nicht öffenbar zu gestalten. Zu Lüftungszwecken sollten für solche Räume, fensterunabhängige schalltechnisch ausgelegte Lüftungen vorgesehen werden.
4. **Gastronomie max. 500 m² innerhalb großflächiger Einzelhandelsbetriebe**

Überbaubare Grundstücksfläche

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

0,8 Grundflächenzahl z.B. 0,8

2,4 Geschoßflächenzahl z.B. 2,4

H_{max} Maximale Höhe der baulichen Anlagen über NN (z.B. 412,0 m ü. NN)

Straßenbegrenzungslinie
Gehweg/Bankett
Parkplatz (die Befestigung darf nur mit wasserdurchlässigen Belägen z.B. Rasengittersteinen erfolgen)
Fahrbahn (mit Höhenpunkt)
Gehweg/Bankett
Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.
Straßenbegrenzungslinie
} Verkehrsfläche

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Wirtschaftsweg

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Sichtflächen
Sie sind von jeglichen Sichthindernissen über 0,60 m Höhe gemessen ab OK Fahrbahnrand, freizuhalten

Mit **G**eh-, **F**ahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, (**R** Rigole)
Begünstigte: (**S**tadt, **A**nlieger, **V**er- und **E**ntsorgungsunternehmen)

Flächen für Versorgungsanlagen
Elektrizität

G Gasleitung vorhanden (unterirdisch)

Öffentliche Grünflächen

V Verkehrsgrün

Private Grünflächen

Erforderliche Zufahrten sind ausnahmsweise im Bereich der Grünflächen (öffentl. und priv.) zulässig, soweit der Bebauungsplan dort keine weitergehende Festsetzung trifft.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Bäumen Sträuchern

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.

Erhaltung von Bäumen Sträuchern

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

Die in diesem Plan festgesetzten Pflanzgebote, sowie Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden in den textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan näher bestimmt.

C lfd. Kennzeichnung (zugeordnete Maßnahme s. textliche Festsetzungen, bzw. landschaftspflegerischen Begleitplan)

Der landschaftspflegerische Begleitplan (Landschafts- und Grünordnungsplan) zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II" ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Wald

Fläche für die Landwirtschaft

Beseitigung des Niederschlagswassers (nach § 51 a LWG):
Unverschmutzte Oberflächenwasser der Baugrundstücke sind auf diesen zu versickern.
Anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen werden in den festgesetzten Rigolenmuldensystemen mit nachgeschaltetem Erdbecken zur Versickerung gebracht. Im gesamten Plangebiet ist an den Fußpunkten der Böschungen sowie der Straßenböschungen ein Grabensystem vorgesehen, welches eine Versickerung der Niederschlagswässer im natürlichen Landabfluß sicherstellt.
Das Bodengutachten mit dem Nachweis über die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung (Erdbecken)

B. Örtliche Bauvorschriften nach § 86 BauO NW

Gestaltung der nicht bebauten bzw. der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
Alle Flächen, die nicht einer starken Beanspruchung durch Verkehr oder Warentransporte etc. dienen, sollen unversiegelt bleiben. Min. 20% der Grundstücksfläche (incl. der Böschungsflächen) sind mit heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. (s. a. Textliche Festsetzungen)

Fassadenbegrünung
Die gekennzeichneten, nach Osten ausgerichteten Außenwandflächen der Gebäude sind zu begrünen. Es sind heimische Rank- und Klettergehölze in einem Abstand von 1 Pfl./lfdm zu pflanzen (s. a. Textliche Festsetzungen). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Werbeanlagen
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.

Ausnahmsweise 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 freistehende Werbeanlagen.

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

Wechsellichtwerbeanlagen, Laserlicht und Laserlichtwerbung sind unzulässig.

C. Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

Abgrenzung der Kompensationsflächen

geplante Entwässerungsgräben

432 Höhenschichtlinie

453,40 Höhenpunkt

Vorhandene Grundstücksgrenzen und Grenzsteine

Vorhandene Böschungen

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

Freudenberg, den **17.06.97**

gez. Hermann Vomhof — **Bürgermeister**
..... — **Ratsmitglied**
gez. Werner Klein — **Schriftführer**

Aufstellungsbeschluß

Der Rat der Stadt Freudenberg hat am ..... **15.09.1994** ..... die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Der Beschluß wurde am ..... **14.11.1994** ..... öffentlich bekannt gemacht.

Freudenberg, den **17.06.1997**

Bürgermeister

gez. Hermann Vomhof (l. S.)

Bürgerbeteiligung

Die vorgezogene Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom ..... **03.09.1996** ..... bis ..... **05.09.1996** ..... durchgeführt worden.

Die Bekanntmachung ist am ..... **26.08.1996** ..... erfolgt.

Freudenberg, den **17.06.1997**

Der Stadtdirektor

gez. Ottmar Haardt (l.S.)

Offenlegungsbeschluß

Der Rat der Stadt Freudenberg hat am ..... **19.12.1996** ..... den Entwurf des Bebauungsplanes, sowie die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt und die Offenlegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Freudenberg, den **17.06.1997**

Bürgermeister

gez. Hermann Vomhof (l. S.)

Offenlegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom ..... **18.02.1997** ..... bis zum ..... **18.03.1997** ..... (einschließlich) öffentlich ausgelegen.

Die Bekanntmachung ist am .. **10.02.1997** .... erfolgt.

Freudenberg, den **17.06.1997**

Der Stadtdirektor

gez. Ottmar Haardt (l. S.)

Satzungsbeschluß

Der Rat der Stadt Freudenberg hat durch Beschluß vom ..... **22.05.1997** ..... den Bebauungsplan sowie die Begründung gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Freudenberg, den **17.06.1997**

Bürgermeister

gez. Hermann Vomhof (l. S.)

Anzeigeverfahren

Der Bebauungsplan wurde der Bezirksregierung mit Schreiben vom ..... **23.06.1997** ..... Az.: ..... gem. § 11 Abs. 1 BauGB angezeigt.
Gegen diesen Bebauungsplan wurden gem. der Verfügung vom ..... **01.09.1997** ..... Az.: **35.2.1-2.4-Sie - 18/97**, keine Rechtsverletzungen geltend gemacht (§ 11 Abs. 3 BauGB).

Freudenberg, den **28.01.1998**

Der Stadtdirektor

gez. Ottmar Haardt (l. S.)

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.

Die Bekanntmachung ist am ..... **06.10.1997** ..... erfolgt.

Freudenberg, den **28.01.1998**

Der Stadtdirektor

gez. Ottmar Haardt (l. S.)

Plangrundlage

Die Planunterlage dieses Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 1 PlanzV 90.
Die städtebaulichen Festsetzungen entsprechen den Anforderungen des § 2 PlanzV 90.

Siegen, den **25. Juni 1997**

gez. **Dipl. Ing. H.Carl**
Öffentl. best. Vermessungs-Ing.

Stand der Kartengrundlage **August 1994**
(l. S.)

Ausgearbeitet im Auftrag der Stadt Freudenberg

Der Oberkreisdirektor des Kreises Siegen - Wittgenstein - Amt für Raumordnung und Städtebau -

Bearbeitet: D. Niwar, Dipl.-Ing.

Gezeichnet. D. Jüngst

Geändert:

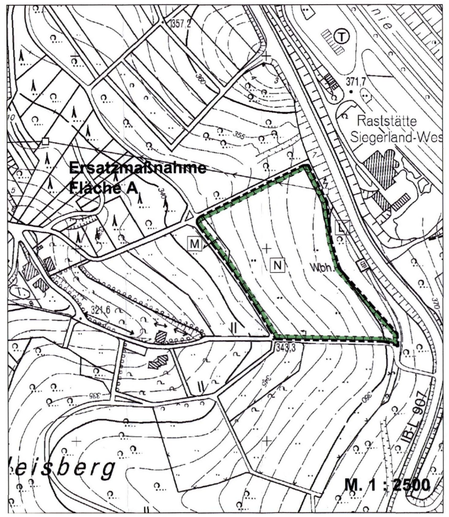
Siegen, den

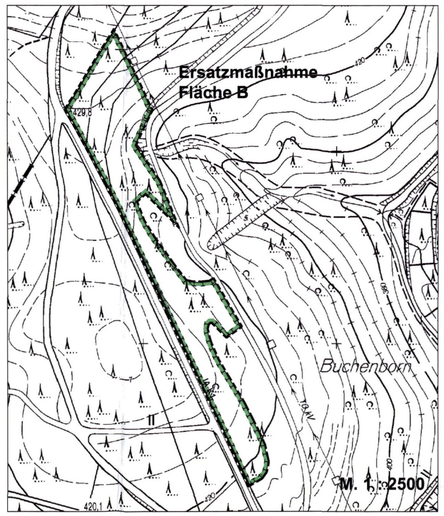
Übereinstimmungsvermerk

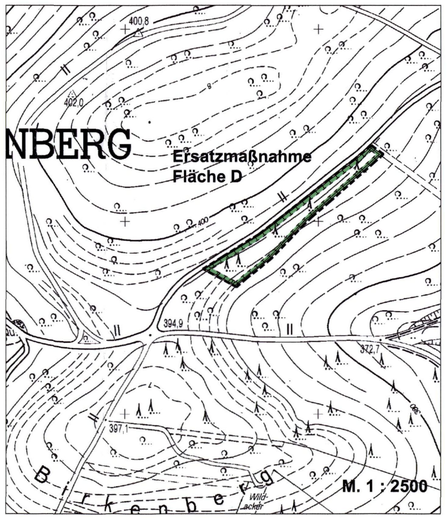
Die Kopie (Abzeichnung) des Bebauungsplanes sowie die textlichen Festsetzungen (gesonderter Teil) stimmen mit dem Originalbebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

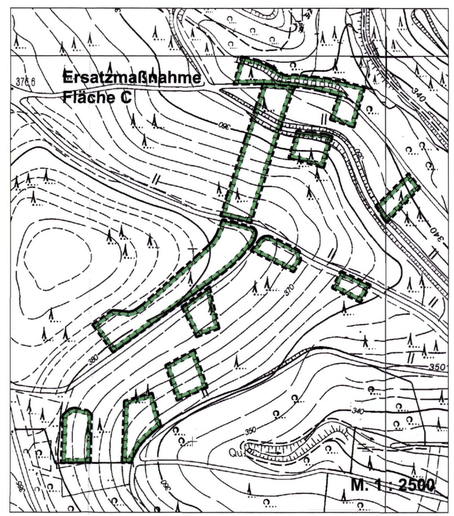
Freudenberg, den

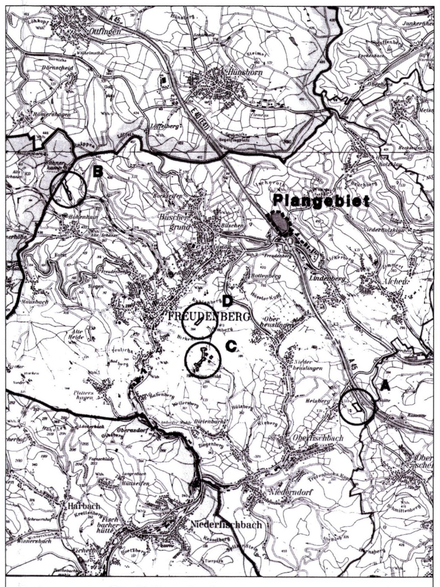
Der Stadtdirektor











Satzung der Stadt Freudenberg

Bebauungsplan Nr. 65 "Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II"

Gemarkungen Bühl und Büschergrund