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, SGW NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung, der §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I. S.132) in der zur Zeit gültigen Fassung und des § 86 (I) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 1.März 2000 (GV NRW S.256), hat der Rat der Stadt Freudenberg in der Sitzung am .....28.06.01..... diesen Bebauungsplan als Satzung gem. § 10 BauGB beschlossen.

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

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 folgenden GE/GI-Gebieten verwendeten Begriff Abstandsliste handelt es sich um die Abstandsliste 1998 zum Runderlaß (Abstandserlaß) des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen (VB 5 - 8804.25.1) vom 02.04.1998 (SMBl.NW. 1998 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.

Zulässig sind nur:

(1) 1.Betriebsarten der Abstandsklassen IV-VII (lfd. Nrn.37-41, 45, 47, 48, 50-60, 62, 65, 67-71, 79, 86, 87, 88, 92-110, 116, 130, 136, 140, 144-148, 155, 159-161, 170-172, 175-177, 179-185, 193, 196-198, 200-206, 208,212), sowie öffentliche Betriebe, Anlagen mit ähnlichem Emmissionsgrad und sonstige Gewerbebetriebe,

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Betankungsanlagen soweit sie auf dem Betriebsgelände liegen und der Versorgung der betriebseigenen Fahrzeuge dienen.

(3) nicht zulässig sind
Tankstellen, Lagerhäuser und Lagerplätze

GE b1 Nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3-9 BauNVO.

Zulässig sind nur:

(1) 1.Betriebsarten der Abstandsklassen IV-VII (lfd. Nrn.37-41, 45, 47, 48, 50-60, 62, 65, 67-71, 79, 86, 87, 88, 92-110, 116, 130, 136, 140, 144-148, 155, 159-161, 170-172, 175-177, 179-185, 193, 196-198, 200-206, 208,212), sowie öffentliche Betriebe, Anlagen mit ähnlichem Emmissionsgrad und sonstige Gewerbebetriebe,
2.Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3.Anlagen für sportliche Zwecke

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen 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. Tankstellen soweit sie auf dem Betriebsgelände liegen und der Versorgung der betriebseigenen Fahrzeuge dienen.

(3) Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen
2. Vergnügungsstätten
3. Lagerhäuser, Lagerplätze

GE b2 Nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 3-9 BauNVO.

Zulässig sind nur:

(1) 1. Betriebsarten der Abstandsklassen V-VII (lfd. Nrn.86, 87, 88, 92-110, 116, 130, 136, 140, 144-148, 155, 159-161, 170-177, 179-185, 193, 196-198,200-206,208, 212), sowie öffentliche Betriebe, Anlagen mit ähnlichem Emmissionsgrad und sonstige Gewerbebetriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Anlagen für sportliche Zwecke

(2) Ausnahmsweise können zugelasser werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen 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. Tankstellen soweit sie auf dem Betriebsgelände liegen und der Versorgung der betrieblichen Fahrzeuge dienen.

(3) Nicht zulässig sind:

1. Tankstellen
2. Vergnügungsstätten
3. Lagerhäuser, Lagerplätze

GEb/GIb überbaubare Grundstücksfläche
Baugrenze
nicht überbaubare Grundstücksfläche

0,8 Grundflächenzahl

2,4 Geschoßflächenzahl

Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Böschung

Wirtschaftsweg

H max Maximale Höhe der baul. Anlagen über max. festgesetzte Terrassenhöhe (HT max) z.B. 8,00 m

HT max Maximale Höhe der Terrasse (Geländeoberfläche der Betriebsgrundstücke) über NN (z.B. 358,0 m ü. NN)

Wald

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB, in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB)- stufig aufgebauter Waldrand-.
Eine entsprechende Pflanzliste und der landschaftspflegerische Fachbeitrag ist der Begründung als Anlage beigefügt. Die geplanten Maßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag detailliert beschrieben.

Öffentliche Grünflächen

zum Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB, in Verbindung mit § 1a Abs.3 BauGB).

Private Grünfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr.25a in Verbindung mit § 1a Abs.3 BauGB).

Alle 10-12 m ist ein einheimischer hochstämmiger Baum zu pflanzen. (Eine entsprechende Pflanzliste ist der Begründung als Anlage beigefügt.)

Erforderliche Zufahrten und Stellplätze sind ausnahmsweise im Bereich der Grünflächen (öffentl. und priv.) zulässig, soweit der Bebauungsplan dort keine weitergehende Festsetzung trifft. Die durch die Zufahrten und Stellplätze entfallenden Grünflächen sind an anderen Betriebsbedingten Grundstücksbereichen Flächengleich vorzulegen.

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt(S)und der Ver-u.Entsorgungsträger (VE)

Beseitigung des Niederschlagwassers (nach § 51a LWG):

Soweit der Gewerbetreibende die unverschmutzten Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zur Versickerung bringen will, ist dies möglich, soweit es durch ein von Ihm vorzulegendes Bodengutachten, bestätigt wird.
Das anfallende Oberflächenwasser auf den öffentlichen Verkehrsflächen wird in separaten Regenwasserkanälen, welche innerhalb der Verkehrsflächen liegen, gesammelt und in drei, im südlichen Teil des Plangebietes festgesetzten Regenrückhaltebecken zugeführt.

Fläche für Niederschlagswasserrückhaltung (Erdbecken) gem. § 9 Abs.1 Nr.14 BauGB.

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

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

Als Fassadenmaterialien werden zugelassen:

Fassaden sind in den RAL-Tönen 1013-1015 u. heller,7032,7035,7038,7044,7047,9001-9003,9010,9016 u.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.

Dächer sind nur in den Farben grau oder braun zulässig. Als Grauton ist mindestens RAL 7040,7012 oder dunkler, 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, sowie Beschriftung der Schaufenster.

An der Stätte der Leistung sind max. 3 Werbeanlagen zulässig. Dies gilt für Werbeanlagen an den Gebäudeaußenseiten, sowie für freistehende Werbeanlagen.

Wechsellichtwerbeanlagen, Laserlicht und Laserlichtwerbung sind unzulässig.

C. Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

366 Höhenschichtlinien

•366.00 Höhenpunkte

vorhandene Böschung

geplante Böschung

vorhandene Gebäude

vorhandene Grundstücksgrenzen

Seitengraben Wirtschaftsweg

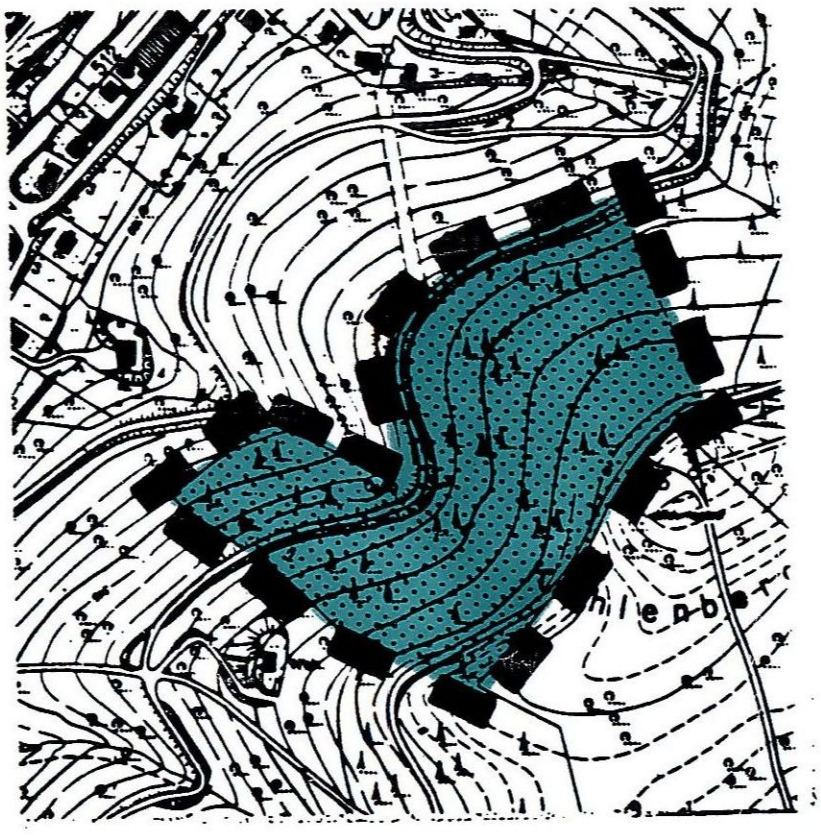
R 200 Kurvenradius der Planstrasse z.B. R=200

D. Hinweis

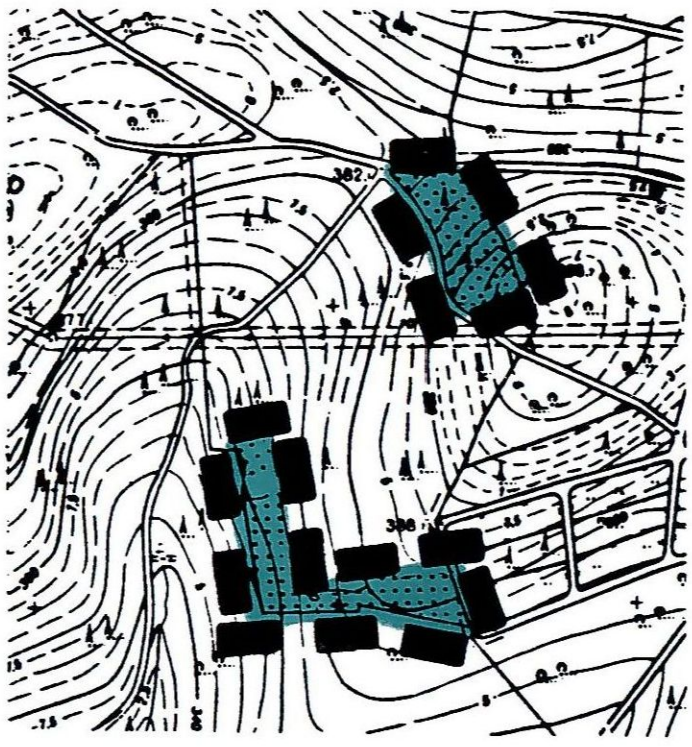
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Freudenberg als Untere Denkmalbehörde 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).

Flächen für Ersatzmaßnahmen

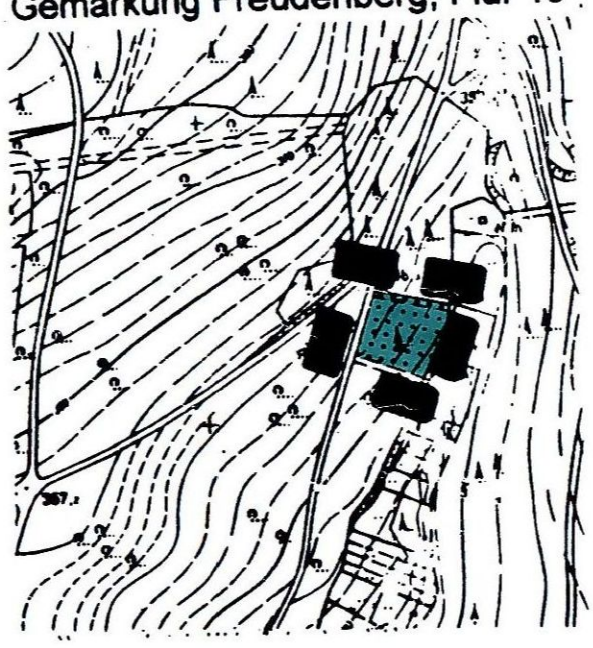
Gemarkung Freudenberg, Flur 9



Gemarkung Niederndorf, Flur 9



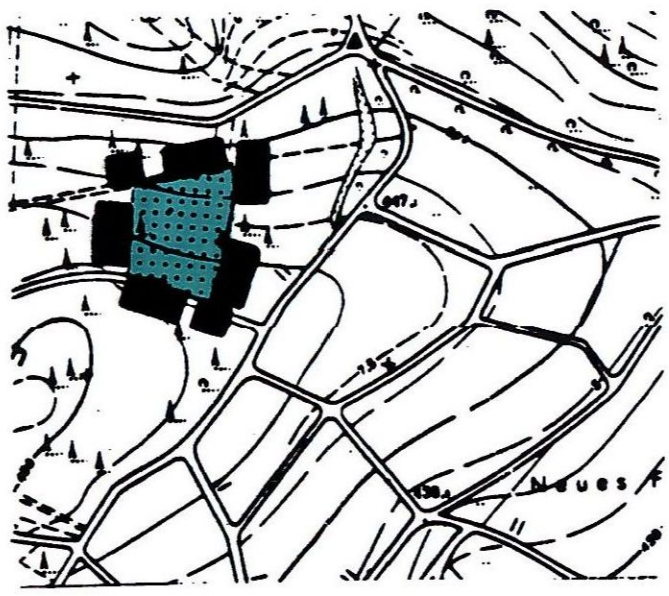
Gemarkung Freudenberg, Flur 10



Gemarkung Lindenberg, Flur 6



Gemarkung Bühl, Flur 4



Gemarkung Oberheuslingen, Flur 1

