Präambel

Der Rat der Stadt Freudenberg hat aufgrund der folgenden Rechtsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung, die **2. vereinfachte Änderung** des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg **Nr. 27 "Gewerbegebiet Hommeswiese II"** in der vorliegenden Form in seiner Sitzung am **30.10.2008** als Satzung beschlossen:

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen vom 14. Juli 1994 in der zur Zeit geltenden Fassung, zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung - GO - Reformgesetz vom 09.10.2007 (GV. NRW. S. 380), in Kraft getreten am 17. Oktober 2007
- § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) in der z.Z. geltenden Fassung in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
- § 86 der Landesbauordnung Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256)

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

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Geltungsbereich der 1. Änderung

Geltungsbereiche der 2. vereinfachten Änderung
- Bereich A / Bereich B

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 zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen für Betriebsinhhaber 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 dem 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 Hommeswiese 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

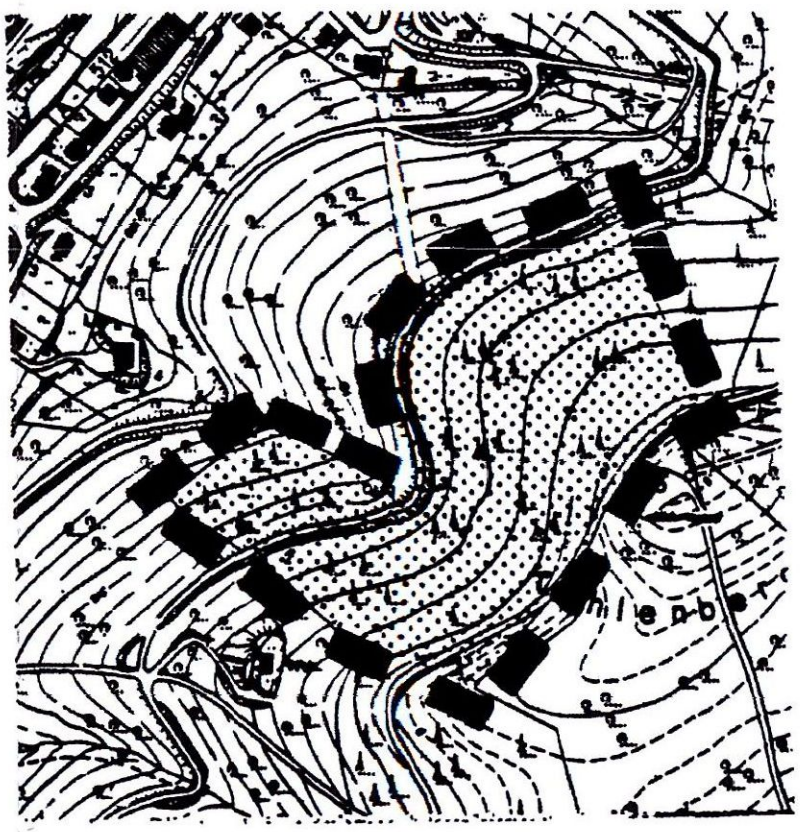
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben. Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Freudenberg als Untere Denkmalbehörde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

Freudenberg, den

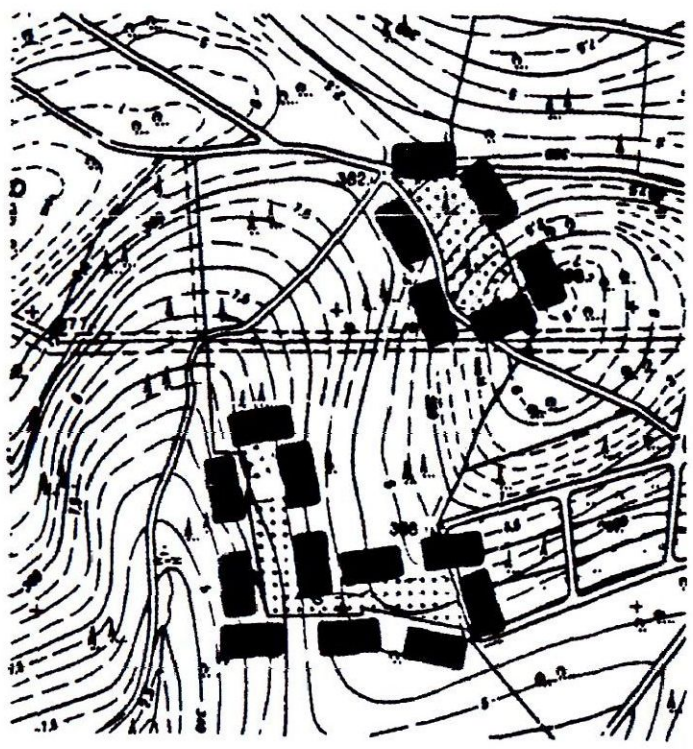
.....
Bürgermeister

Flächen für Ersatzmaßnahmen

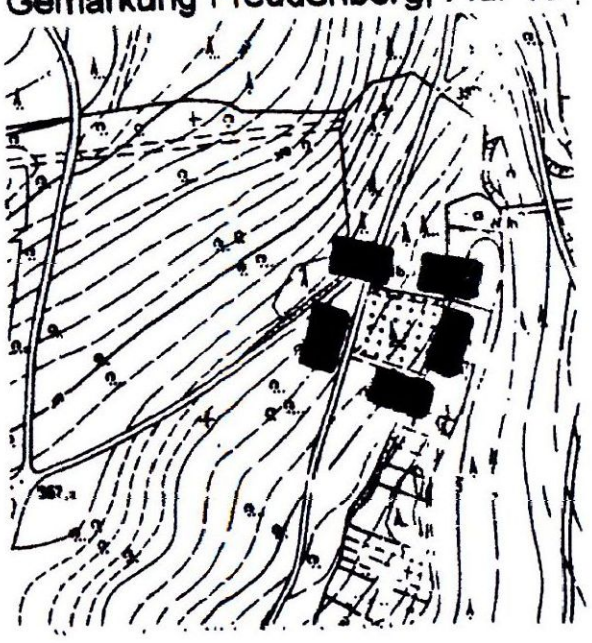
Gemarkung Freudenberg, Flur 9



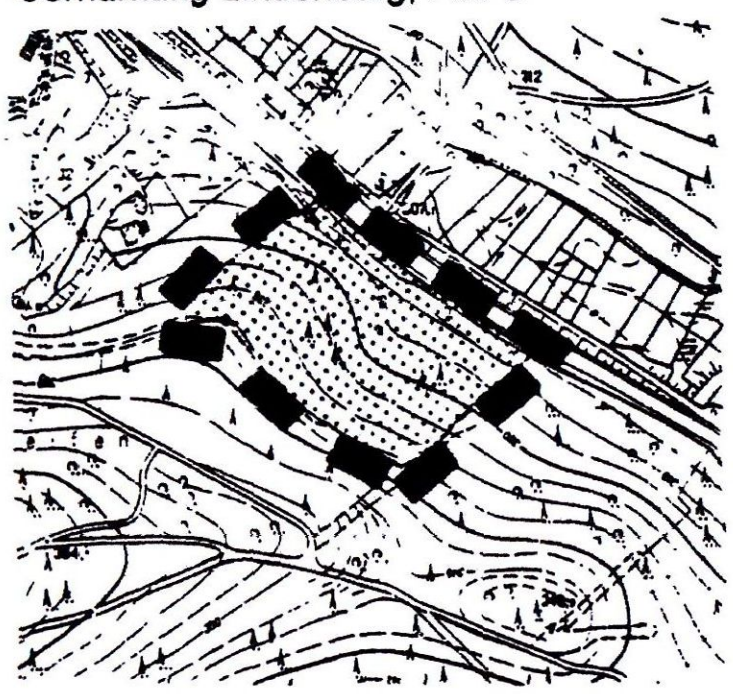
Gemarkung Niederndorf, Flur 9



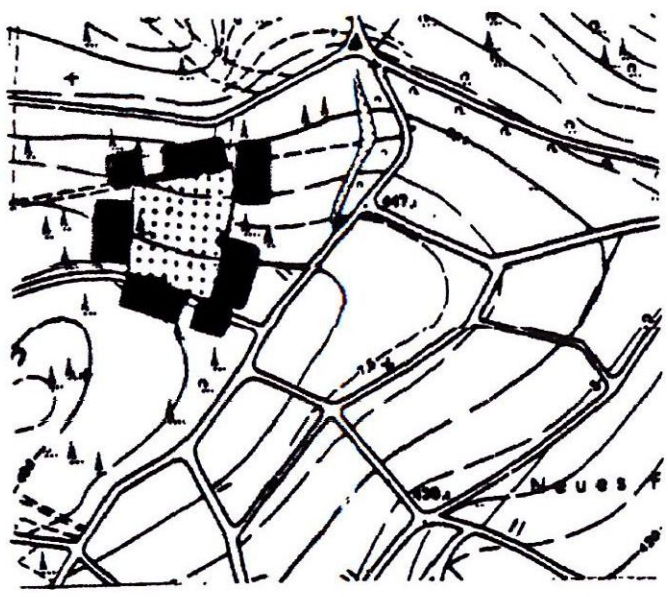
Gemarkung Freudenberg, Flur 10



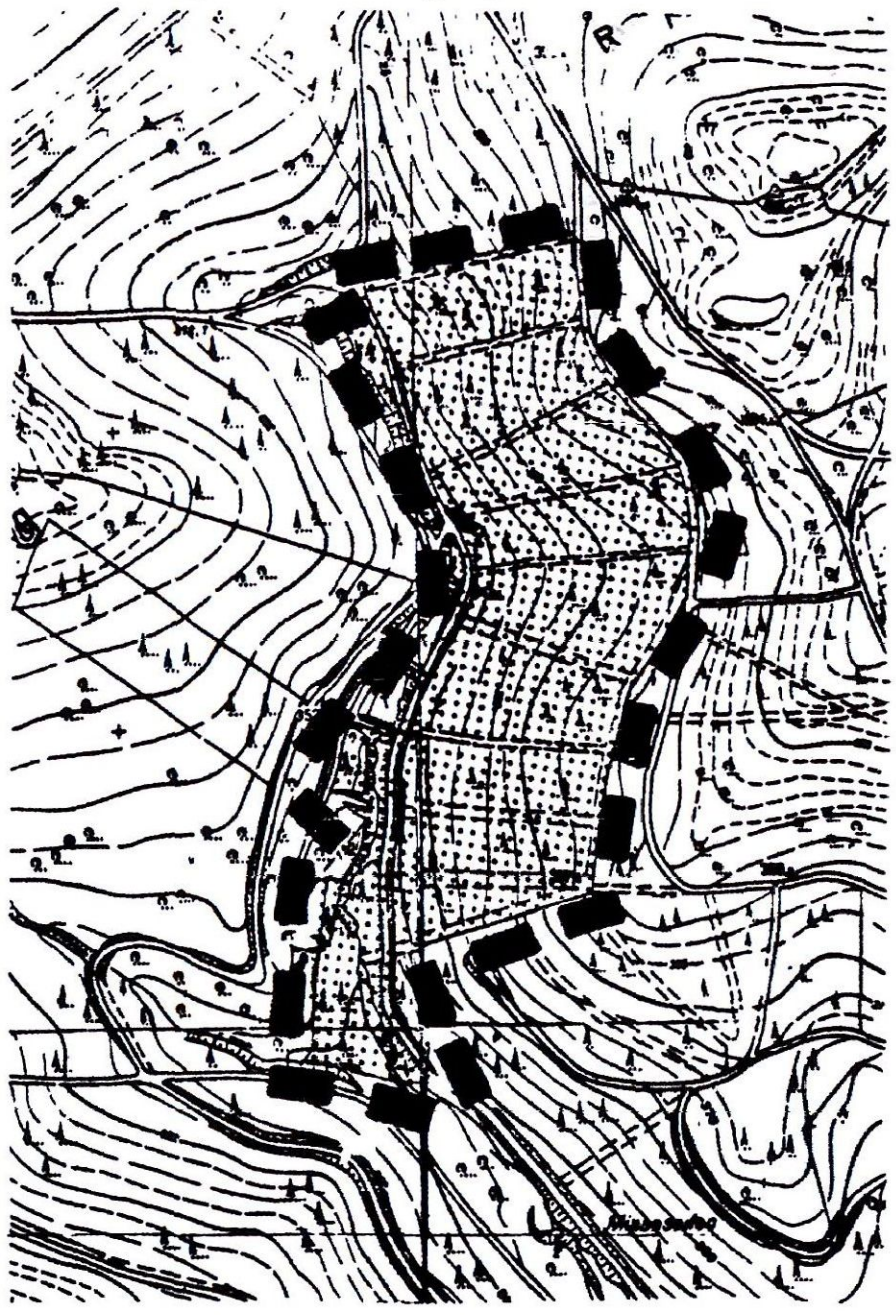
Gemarkung Lindenberg, Flur 6



Gemarkung Bühl, Flur 4



Gemarkung Oberheuslingen, Flur 1



Stadt Freudenberg
Der Bürgermeister
- Bauen, Wohnen und Stadtentwicklung –

Begründung zur

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet Hommeswiese II"

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 28.06.2001 den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 27 „Gewerbegebiet Hommeswiese II" als Satzung beschlossen. Mit der Veröffentlichung im Amtsblatt der Stadt Freudenberg am 02.10.2004 wurde der Bebauungsplan rechtsverbindlich.
Zwischenzeitlich wurde ein Änderungsverfahren zum Bebauungsplan durchgeführt und abgeschlossen.

Die Bebauung bzw. die Vermarktung der Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 27 „Gewerbegebiet Hommeswiese II" ist zu ca. zur Hälfte abgeschlossen.

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet Hommeswiese II" enthält zwei Teilbereiche. Der Teilbereich A befindet sich im nördlichen Teil des Plangebietes, während sich der Bereich B im südlichen Teil des Gebietes befindet.

Bereich A:
Der rechtsverbindliche Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 27 „Gewerbegebiet Hommeswiese II" setzt u. a. die Gebäudehöhen auf den Terrassen fest. Nach Umsetzung der Erschließung und Ausführung der Terrassierung ergibt sich im Rahmen der Vermarktung und beabsichtigten Bebauung die Notwendigkeit die maximale Gebäudehöhe zu erhöhen. Dies ergibt sich daraus, dass die bei vielen gewerblichen Vorhaben, durch vorgegebene Produktions- bzw. Betriebsabläufe bedingte Gebäudehöhen zwingend notwendig sind.
Daher wird die nördlichste Terrasse ab der Wendeanlage von 12 m bzw. 8 m auf insgesamt 13 m Gebäudehöhe geändert. Im weiteren Verlauf in südlicher Richtung wird auf der hier angrenzende Terrasse, die Gebäudehöhe von 8m auf max. 11m erhöht. Die südlich angrenzende Terrasse wird im nördlichen Teilbereich von 8m auf 13 m geändert, der südliche Teil auf 11 m. Aufgrund der Lage der Grundstücke und der vorhandenen Topographie ist der Bereich nicht direkt einsehbar, so dass die Änderung der Gebäudehöhen auch keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen des Landschaftsbildes hervorruft.

Bereich B:
Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt im südlichen Teil ein Leitungsrecht fest. Nach Abschluss der Kanalbaumaßnahme ergibt sich eine geringfügige Veränderung der Lage der Kanaltrasse einschließlich des festzusetzenden beidseitigen Sicherheitsstreifens. Im Rahmen der anstehenden Bebauungsplanänderung wird die tatsächliche Lage der Kanaltrasse einschließlich Sicherheitsstreifen festgesetzt.
Westlich anschließend ist eine zur Strasse Hommeswiese hin spitz zulaufende, private Grünfläche festgesetzt. Um die Flexibilität einer Bebauung und die gewerbliche Nutzung zu erhöhen, wird ein Teilbereich der Grünfläche als eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

...

Im nördlichen Teil des Änderungsbereiches B befindet sich eine Terrasse, die sich westlich der vorhandenen Böschungsfläche des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 25a „Hommeswiese – 2. Neufassung“ anschließt. Da mit der Änderung die überbaubare Grundstücksfläche unmittelbar an die Böschungsfläche angrenzt, ist sicherzustellen, dass eine Bebauung unter bodentechnischen Gesichtspunkten unbedenklich möglich ist. Ein Bodengutachten ist daher erforderlich, welches Bestandteil der Begründung der 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 27 „Gewerbegebiet Hommeswiese II“ ist.

Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt. Ebenso werden städtebauliche Ziele des Ursprungsplanes durch diese Änderung nicht beeinträchtigt.
Art und Maß der baulichen Nutzung, sowie alle weiteren in den Änderungsbereichen gelegenen Grundstücke betreffenden Festsetzungen bleiben weitgehend unberührt.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt wie bisher über die festgesetzte Stadtstraße „Obere Hommeswiese“ .

Auswirkungen auf die Belange der Denkmalpflege entstehen durch diese Änderung nicht.

Durch die geplanten Änderungen erfolgen keine Eingriffe in Natur und Landschaft. Für die Änderungsbereiche wird als Berechnungsgröße eines möglichen Ausgleichs die Grundflächenzahl zugrunde gelegt. Da diese Grundflächenzahl unverändert bleibt, ergibt sich auch keine Ausgleichsverpflichtung.

Freudenberg, den 30.10.2008
Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Hartmann)

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Freudenberg

2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 27 „Gewerbegebiet Hommeswiese II“
- Schlussbekanntmachung gem. § 10 i. V. m. § 1 Abs. 8 und § 13 Baugesetzbuch (BauGB)

Am 30.10.2008 beschloss der Rat der Stadt Freudenberg die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 27 „Gewerbegebiet Hommeswiese II“ als Satzung.

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet Hommeswiese II“ besteht aus zwei Teilbereichen. Der Teilbereich A befindet sich im nördlichen Teil des Plangebietes, während sich der Bereich B im südlichen Teil des Gebietes befindet.

Zur besseren Übersicht sind in der nachstehenden Planskizze die Plangebiete mit einer gepunkteten Linie umgrenzt.

(hier bitte Lageplan einfügen)

Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 27 „„Gewerbegebiet Hommeswiese II“ liegt von jetzt an bei der Stadtverwaltung Freudenberg, Mórer Platz 1, 57258 Freudenberg, Zimmer B 305, Dachgeschoss, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung:

Der Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Freudenberg vom 30.10.2008 sowie Ort und Zeit der Auslegung und Einsichtnahme für jedermann werden hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Hinweise:

1. Nach § 215 Abs. 1 BauGB sind unbeachtlich

   a) eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

   b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplanes und des Flächennutzungsplanes und

   c) nach § 214 Abs. 3 Satz 2 beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

   wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Freudenberg unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

2. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die Entschädigung von durch diesen Bebauungsplan eingetretenen Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Die Leistung der Entschädigung ist schriftlich bei der Stadt Freudenberg zu beantragen.
   Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablauf eines Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

3. Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen nach § 7 Absatz 6 dieses Gesetzes kann gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres der Bekanntmachung nicht geltend gemacht werden, es sei denn

   a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
   b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
   c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
   d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Freudenberg vorher gerügt und damit die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

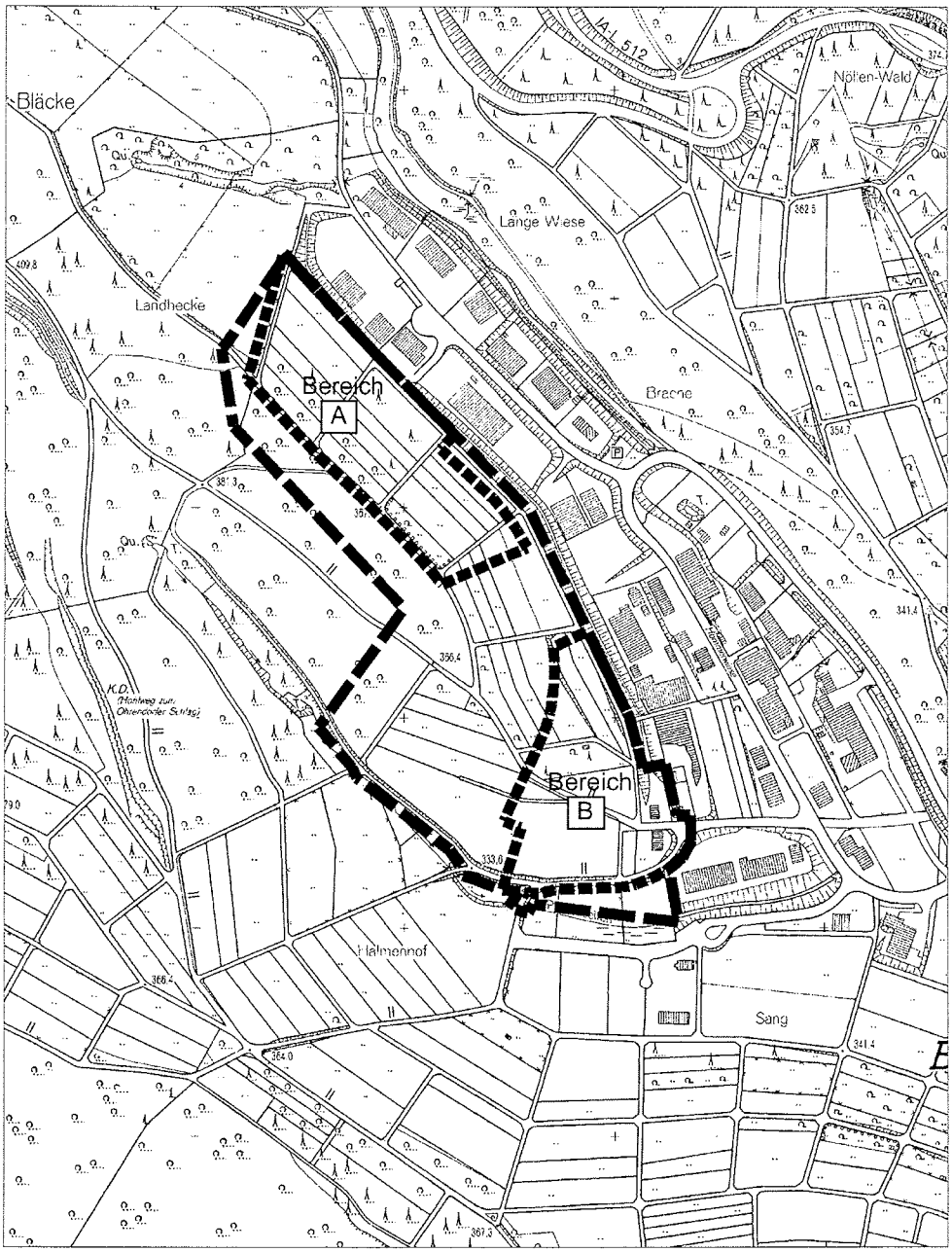
Freudenberg, den
Der Bürgermeister

(Günther)

Übersichtsplan

zur 2. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg

Nr. 27 "Gewerbegebiet Hommeswiese II"



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Bereiche der 2. vereinfachten Änderung