Stadt Freudenberg
Der Stadtdirektor
Bau- und Stadtentwicklungsamt

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 115 "Kalte Höhe" der Stadt Freudenberg im Stadtteil Büschergrund

A. Gemarkung Büschergrund, Flur 9, Flurstück 85
B. Gemarkung Büschergrund, Flur 10, Flurstück 75 (Ersatzmaßnahmen)

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

2. Plangebietsbeschreibung

   2.1 Plangebietsbeschreibung
   2.2 Lage im Raum

3. Übergeordnete Planung

   3.1 Raumordnung
   3.2 Landesplanung
   3.3 Gebietsentwicklungsplanung

4. Vorbereitende Planung der Gemeinde, Planungen Dritter

   4.1 Flächennutzungsplan
   4.2 Rahmenplanung anderer Träger öffentlicher Belange

5. Städtebauliche Zielsetzungen

   5.1 Allgemeine Angaben zu den innergemeindlichen Verhältnissen
   5.2 Planungsanlaß und allgemeine städtebauliche Zielsetzungen
   5.3 Größe und Gliederung des Plangebietes
   5.4 Zielsetzungen im Einzelnen
   5.5 Verkehrliche Erschließung
   5.6 Naturschutz und Landschaftspflege

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

7. Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfall)

8. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

10. Kostenübersicht

1. *Allgemeines*

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 22.05.1997 gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen, den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 115 "Kalte Höhe" im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

2. *Plangebietsbeschreibung/Lage im Raum*

2.1 *Plangebietsbeschreibung*

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil des Stadtteiles Büschergrund. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

im Westen	-	durch die Flurstücke 83 und 144, Flur 9, Gemarkung Büschergrund
im Norden	-	durch die Flurstücke 219 und 218, Flur 9, Gemarkung Büschergrund
im Osten	-	durch die Stadtstraße "Büscher Straße"
im Süden	-	durch das Flurstück 253 der Flur 9, Gemarkung Büschergrund

Zur besseren Übersicht des Plangebietes ist der Begründung ein Lageplanausschnitt im Maßstab 1 : 5000 als Anlage 1 beigefügt.

2.2 *Lage im Raum*

Topographisch liegt das Plangebiet an einem leicht geneigten Südhang. Südlich schließt der Bebauungsplan an den bebauten Bereich des Stadtteiles Büschergrund an.

Der Kernbereich mit einem Großteil der Infrastruktureinrichtungen liegt im Stadtteil Freudenberg rund Luftlinie 2 km vom Plangebiet entfernt. Ein weiterer wesentlicher Teil der Infrastruktureinrichtungen wie z. B. Grund- und weiterführende Schulen, Kindergärten etc. sowie Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sind auch im Stadtteil Büschergrund vorhanden und liegen in einer Entfernung von rd. 0,7 km Luftlinie vom Plangebiet.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe von rd. 340 m über NN.
Der Höhenunterschied zum Kernbereich des Stadtteiles Büschergrund liegt bei rd. 40 m.

.../2

3. *Übergeordnete Planungen*

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Raumordnungsgesetz, dem Bundesraumordnungsprogramm, im Landesentwicklungsprogramm, in Landesentwicklungsplänen und in Gebietsentwicklungsplänen dargestellt.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB hat sich die kommunale Bauleitplanung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachstehenden Plänen dargestellt und bei Maßnahmen und Planungen zu beachten.

3.1 Raumordnung

Die Planung entspricht den Grundsätzen des § 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 28.04.1993 (Bundesgesetzblatt I, S. 630) und des Bundesraumordnungsprogrammes (BROP) vom 23.04.1975.

3.2 Landesplanung

Die Stadt Freudenberg ist im Landesentwicklungsplan (LEP)vom 15.03.1995 als Grundzentrum mit 10.000 bis 25.000 Einwohnern ausgewiesen. Im Versorgungsbereich besitzt die Stadt Freudenberg Teilfunktion eines Mittelzentrums. Für den Stadtteil Büschergrund sieht der LEP keine besonderen Darstellungen für das Plangebiet vor. Die Stadt Freudenberg liegt an den Entwicklungsachsen erster Ordnung Hagen - Siegen (A 45) und zweiter Ordnung Siegen - Waldbröl.

3.3 Gebietsentwicklungsplanung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Siegen - vom 10.10.1989 sieht für das Plangebiet einen Wohnbereich vor.

4. *Vorbereitende Planung der Gemeinde, Planungen Dritter*

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Freudenberg, wirksam seit dem 28.04.1997, stellt das Gebiet als Wohnbaufläche dar, so daß der Bebauungsplan gemäß § 8 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt.

4.2 Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

Planungsabsichten anderer Träger öffentlicher Belange, die sich auf die gemeindliche Planung innerhalb des Plangebietes auswirken, sind, soweit der Gemeinde bekannt, in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet worden bzw. nicht vorhanden.

.../3

5. Städtebauliche Zielsetzungen

5.1 Allgemeine Angaben zu den innergemeindlichen Verhältnissen

5.1.1 Bevölkerungsentwicklung

Einwohnzahl der Stadt Freudenberg		Einwohnerzahl im Stadtteil Büschergrund	
Stichtag 31.12.1975	16.017	Stichtag 31.12.1975	2.575
Stichtag 31.12.1992	18.209	Stichtag 31.12.1992	3.152
Zuwachs absolut	2.192	Zuwachs absolut	577
Zuwachs in %	13,7	Zuwachs in %	22,4

Die Bevölkerungsentwicklung im Stadtteil Büschergrund vollzog sich zwar stärker als sie sich in dem Maße für die Gesamtsituation der Stadt Freudenberg darstellt, doch besteht seit Jahren eine große Nachfrage an Baumöglichkeiten in diesem Stadtteil. Auch ist die Bevölkerungsentwicklung in der letzten Jahren sehr stagnierend. Die Einwohnerzahl betrug am 31.12.1996 im Stadtteil Büschergrund 3.310 Einwohner.

5.2 Planungsanlaß und allgemeine städtebauliche Zielsetzung

Um den weiteren bestehenden Wohnbedarf im Stadtteil Büschergrund abdecken zu können, besteht immer mehr die Notwendigkeit, neue Baumöglichkeiten zu schaffen. Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 115 "Kalte Höhe" soll einen Teil des Wohnraumbedarfes in diesem Stadtteil decken.

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich des Sportflugplatzes Wenden/Hünsborn. Die Lärmauswirkungen durch den Luftverkehr sind nach den von der Bezirksregierung Münster (Luftfahrtbehörde) anzuwendenden Kriterien zumutbar, soweit der Fluglärm durch den zulässigen Betrieb erzeugt wird.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, daß hier entsprechend der ortstypischen Bauweise Einzelhäuser und auch Doppelhäuser entstehen können.

5.3 Größe und Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet ist 5.460 m² groß.
Die Nutzungen innerhalb des Plangebietes werden wie folgt gegliedert:

reines Wohngebiet	- ca. 4.476 m²	~ 81,97 % der Gesamtfläche
öffentliche Grünfläche	- ca. 79 m²	~ 1,45 % der Gesamtfläche
sonstige Grünfläche	- ca. 390 m²	~ 7,14 % der Gesamtfläche
Verkehrsfläche	- ca. 515 m²	~ 9,43 % der Gesamtfläche

.../4

5.4 Zielsetzungen im Einzelnen

Das Plangebiet liegt in nördlicher Fortsetzung der vorhandenen Bebauung entlang der Büscher Straße.
Die hier vorgesehene Bebauung wird als reines Wohngebiet gem. § 3 BauNVO festgesetzt.

Um den Charakter eines reinen Wohngebietes zu erhalten, werden Ausnahmen gem. § 3 BauNVO nicht zugelassen.

Durch den Ausschluß dieser nicht zugelassenen Nutzungen sollen störende Emissionen innerhalb des Wohngebietes und auf die umgebende Bebauung ausgeschlossen werden.

Im gesamten Plangebiet wird eine eingeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,4 festgesetzt.
Weiterhin ist vorgesehen, Einzel- und Doppelhäuser zu errichten. Durch diese Festsetzungen wird angestrebt, daß hier im Zusammenhang mit den großzügig ausgewiesenen überbaubaren Flächen eine aufgelockerte Bebauung auf den neu zu bildenden Grundstücken entsteht.

Es ist beabsichtigt, durch die v. g. Festsetzungen eine verdichtende Bebauung mit einer hohen Grundstücksausnutzung entgegenzuwirken. Im südöstlichen Planbereich wird die Firstrichtung dahingehend vorgegeben, daß diese parallel zur hier festgesetzten Erschließungsstraße verläuft. Dadurch wird der südöstlich des Plangebietes bereits vorhandenen Bebauung Rechnung getragen und somit ein fließender Übergang zur neuen Wohnbebauung hin gewährleistet.

Gestaltungsrechtliche Festsetzungen sind unter Punkt B gemäß § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 BauGB im Bebauungsplan festgesetzt. Durch die gestaltungsrechtlichen Festsetzungen, u. a. der Dachformen (Satteldach / Pultdach) mit einer festgesetzten Dachneigung von 28 - 38°, wird sichergestellt, daß das hier vorhandene Ortsbild nicht negativ beeinflußtwird. Durch die als Ausnahme zulässigen Pultdächer soll sich eine aufgelockerte Dachlandschaft entwickeln können.

Bei Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen und untergeordneten An- und Zwischenbauten können auch andere Dachformen gewählt werden.

Weiterhin ist bei untergeordneten Nebenanlagen und Garagen die Firstrichtung und Dachneigung nicht zwingend vorgeschrieben. Somit kann verhindert werden, daß diese Anlagen sich störend auf das Ortsbild auswirken.

Die Festlegung der Fassadenmaterialien und deren Farbgebung unterstützt die ortsübliche Gestaltung des Gebietes und verhindert verunstaltend wirkende Vorhaben. Dies gilt ebenfalls für die festgesetzten Dachflächen.

.../5

Ein wesentlicher Faktor zur Beihaltung des umgebenden Gebietscharakters ist die Festlegung der Wand- und Firsthöhen über der natürlichen Geländeoberfläche. Hierdurch wird bewirkt, daß trotz der geneigten Hanglage die Gebäude optisch niedrig gehalten werden. Der Einfamilienhauscharakter kann somit sichergestellt werden.

Bei den zu errichtenden einzelstehenden Einfamilienhäusern werden jeweils 2 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt. Bei einer Doppelhausbebauung werden je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zugelassen.

Durch die im Plangebiet limitierten Wohneinheiten soll einem zu stark emittierenden Fahrzeugaufkommen entgegengewirkt werden.

Durch die Schaffung von rd. 12 neuen Wohngebäuden wird dem im Stadtteil Büschergrund stetig wachsenden Wohnraumbedarf Rechnung getragen. Eine nicht zumutbare Belastung dieses Ortsbereiches wird durch die vorgesehene Planung nicht entstehen.

Das Konzept dieser Planung ist so ausgelegt, daß diese in eine ggf. zukünftig sich hier entwickelnde weitere Wohnbebauung nahtlos mit einbezogen werden kann.

Somit wird gewährleistet, daß diese Planung einer gegebenenfalls hier möglichen Stadtentwicklung nicht entgegensteht.

5.5 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch eine rd. 85 m lange Stichstraße erschlossen.Diese Planstraße soll aufgrund der geringen Länge und Übersichtlichkeit als gemischte Verkehrsfläche (fußläufiger Verkehr / Fahrverkehr) benutzt werden.
Weil diese Planstraße auf ihrer gesamten Länge einzusehen ist und wie zuvor genannt als gemischte Verkehrsfläche genutzt werden soll, kann sie auf eine Gesamtbreite von 5,25 m begrenzt werden.
Im hinteren Drittel dieser Straße wird eine Wendeanlage festgesetzt. Diese Wendeanlage ist so dimensioniert, daß hier für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge eine ausreichende Wendemöglichkeit zur Verfügung steht.

Das Plangebiet wird an die Stadtstraße -Büscher Straße- in ausreichender Breite angeschlossen und ist somit mit dem städtischen Verkehrsnetz verbunden.

5.6 Natur- und Landschaftsschutz

Die Festsetzung von neuen Wohnbauflächen in verbindlichen Bauleitplänen stellt einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar.
Dementsprechend sind in diesem Bebauungsplanverfahren für die festgesetzten überbaubaren Flächen und Verkehrsflächen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durchzuführen.

.../6

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sollen sämtlicheAusgleichsmaßnahmen, die durch den Eingriff entstehen, innerhalb des Plangebietes durchgeführt werden.

Die hierfür notwendigen Flächen sollen möglichst innerhalb des Plangebietes festgesetzt werden.

Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist dieser Begründung als Anlage 2 beigefügt.

Diese Bilanzierung stellt den Istzustand des Plangebietes sowie den Sollzustand nach der Überplanung dar.

Ein Vollausgleich für den geplanten Eingriff kann im Plangebiet nicht durchgeführt werden. Zur Kompensation der Ausgleichsmaßnahmen werden soweit wie möglich Heckenpflanzungen, Strauch- und Gehölzpflanzungen vorgenommen.

Ein Ausgleich kann nur im Plangebiet nicht erfolgen. Um einen Vollausgleich erzielen zu können, werden weitereErsatzmaßnahmen auf dem Grundstück Gemarkung Büschergrund, Flur 10, Parzelle 75, durchgeführt (siehe Anlage 1). Durch Anlegen einerObstwiese wird hier die vom Gesetzgeber geforderte Kompensation zu rd. 96 % erfüllt. Es kann daher nahezu von einem Vollausgleich ausgegangen werden. Einzelheiten sind aus der Anlage 2 beigefügten Bilanzierung zu ersehen.
Mit dem Eigentümer der Parzelle Gemarkung Büschergrund, Flur 10, Flurstück 75 (Fläche für Ersatzmaßnahmen), ist vom Planungsträger eine schriftliche Vereinbarung getroffen worden, daß er diese Fläche gemäß den vorgesehenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen bepflanzt und diese dauerhaft gepflegt wird. Die vertragliche Vereinbarung wird Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.

Auf den Baugrundstücken ist als Ausgleich für die bauliche Nutzung ein Anteil von mindestens 20 % der Grundstücksfläche mit standortgerechter und heimischer Vegetation fachgerecht zu bepflanzen. Die Bezugsgröße für die Ermittlung der zu 20 % zu bepflanzenden Fläche ist die Restgröße desGrundstückes nach Abzug anderweitig festgesetzter Strauch- oder Hochstammpflanzungen.
Der derzeitige Grundstückseigentümer wird verpflichtet, mit den künftigen Grundstückserwerbern vertraglich zu regeln, daß auf jedem Baugrundstück mindestens 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen sind (siehe hierzu unter 5.4, Seite 5, Abs. 4 dieser Begründung).
Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Eine Pflanzliste hierzu ist der Begründung als Anlage 3 beigefügt .

6. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Denkmäler.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder natur-

geschichtliche 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 Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von denDenkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

7. Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfall)

Die elektrische Versorgung des Plangebietes wird durch das Elektrizitätswerk Siegerland betrieben.

Die Versorgung des Plangebietes mit Ferngas ist durch das Gasversorgungsunternehmen Rhenag z. Z. noch nicht gesichert. Es wird angestrebt, bis zur Realisierung der Planung dieses Gebiet an die Gasversorgung anzuschließen.

Die Restabfallentsorgung und Wertstofferfassung erfolgen im Rahmen der für die Stadt Freudenberg bestehenden abfallwirtschaftlichen Regelungen, wie diese durch Satzungsrecht und Maßnahmen des Dualen Systems festgelegt sind.

Die Wasserversorgung wird durch das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Freudenberg sichergestellt.
Die Entwässerung und Abwasserbeseitigung des Plangebietes wird an die vorhandene öffentliche Kanalisation in der Büscher Straße und somit an die Abwasserbeseitigungsanlagen der Stadt Freudenberg angeschlossen (Mischsystem).
Die Ver- und Entsorgung innerhalb des Plangebietes wird durch den Investor sichergestellt.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist im Plangebiet das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, vor Ort von dem Nutzungsberechtigten des Grundstückes zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Ansonsten ist das Niederschlagswasser dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen.

Aufgrund der Topographie und der bisher bekannten Bodenbeschaffenheit ist ein völliges Versickern des Niederschlagswassers in den Untergrund nicht gewährleistet.
Es besteht die Gefahr, daß dieses Wasser nur oberflächennah versickert und weiter talseits auf den vorhandenen und überwiegend bebauten Unterliegergrundstücken wieder austritt.

Um dieser Entwicklung vorzubeugen, soll das anfallende Niederschlagswasser direkt in den vorhandenen städtischen Mischwasserkanal eingeleitet werden.

.../8

Ein abwassertechnischer Erläuterungsbericht ist dieser Begründung als Anlage 4 beigefügt.

8. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung

Die Realisierung der Planung soll voraussichtlich in dem Jahre 1999 erfolgen. Das Plangebiet umfaßt nur eine Parzelle und ist im Besitz eines Eigentümers. Bodenordnende Maßnahmen werden daher von diesem selbst durchgeführt.Es wird somit keine bodenordnenden Maßnahmen auf einer gesetzlichen Regelung notwendig.

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die Planung wirkt sich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der denn angrenzenden Bewohner aus.
Beeinträchtigungen in wirtschaftlicher als auch in sozialer Hinsicht sind daher nicht zu erwarten.

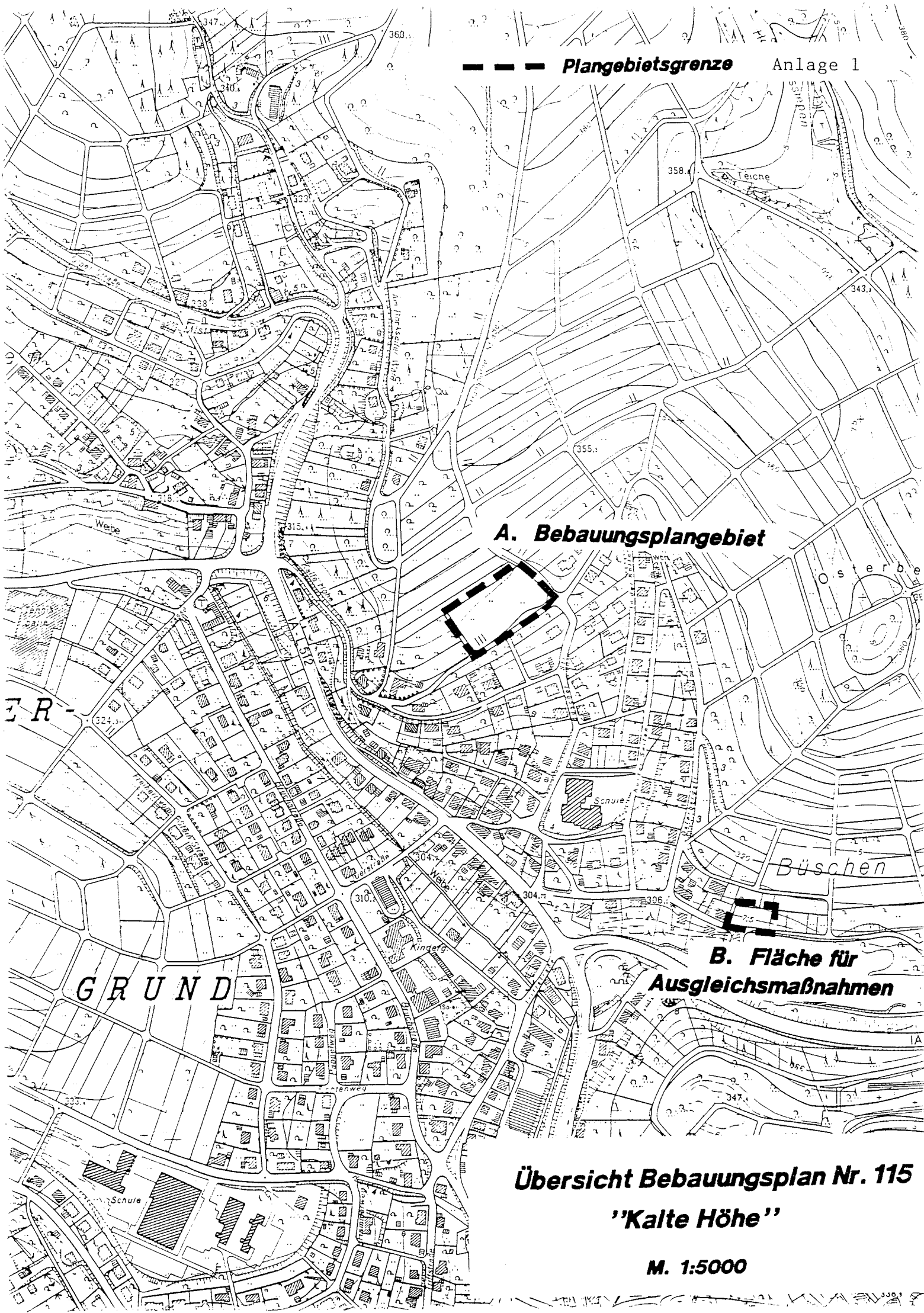
10.Kosten- und Finanzierungsübersicht

Sämtliche Kosten für die Planung und Herstellung der Erschließungsstraße einschließlich Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der öffentlichen Grünfläche werden von den Eigentümern übernommen. Nach Herstellung dieser Anlagen werden diese kostenfrei in das Eigentum der Stadt Freudenberg übergehen.

Kosten für Planungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kommen ebenfalls nicht auf die Stadt Freudenberg zu.

Freudenberg, den 10 SEP. 1998

(Hartmann)
Baudezernent


Plangebietsgrenze
Anlage 1
A. Bebauungsplangebiet
B. Fläche für Ausgleichsmaßnahmen
Übersicht Bebauungsplan Nr. 115
''Kalte Höhe''
M. 1:5000
Teiche
Büschen
GRUND
Schule
Kinderg.
Weide
Osterbe

Eingriffsbilanzierung zum Bebauungsplan „Kalte Höhe „

ISTZUSTAND	AUSGLEICHSMASSNAHME

Flächen	Bewer-tungs-faktor	Größe (qm)	Bewer-tungs-zahl		Flächen	Bewer-tungs-faktor	Größe (qm)	Bewer-tungs-zahl
Weide	3	5410	16230		Verkehrsfläche	0	515	0
Pflasterfläche	0	50	0		auf öffentlicher Grünfläche : 4 einheimische Bäume	5	79	395
					zwei-reihige Hecke (nördliche u. südliche Grenze, je 2,00m breit)	4	390	1560
					auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche : 24 hochstämmige heimische Obstbäume (16 qm jeweils)	5	384	1920
					20% der Gesamtfläche (ohne vorgenannte Flächen)	5	818	4090
					auf nicht überbaubarer Grundstücksfläche : Ziergarten	3	1809	5427
					überbaubare Fläche : GRZ=0,3	0	1465	0
Summe :		**5460**	**16230**				**5460**	**13392**

Ersatzmaßnahmen auf dem Flurstück 75, Flur 10, Gemarkung Büschergrund, Grundstücksgröße 943,00qm
Istzustand : Weide, Bewertungsfaktor : 3, Bewertungszahl : 943 x 3 = 2829
Ausgleichsmaßnahme : a) 18 hochstämmige heimische Obstbäume (16 qm jeweils), Bewertungsfaktor : 6, Größe 288 qm,
Bewertungszahl : 288 x 6 = 1728 Pkt. b) Extensivnutzung, Bewertungsfaktor : 5,
Größe 655 qm, Bewertungszahl : 655 x 5 = 3275 Pkt. a) und b) : 5003 Pkt.
5003 - 2829 = 2174 Punktgewinn 13392 + 2174 = 15566 Pkt.

15566 zu 16220 entspricht einem Ausgleich von rund 96 %.

Anlage 2

Genußreifezeiten bei Äpfeln (Auswahl)

Frühapfel ab August:
- Klarapfel
- James Grieve

Herbstapfel ab September-Dezember:
- Goldparmäne
- Sternrenette
- Geheimart Oldenburg
- Gravensteiner
- Cox Orangenrenette
- Landsberger Renette
- Ingrid Marie
- Jakob Lebel

Winterapfel ab Dezember- Januar:
- Roter Boskoop
- Rheinischer Bohnapfel
- Ontario
- Winterrambour
- Roter Berlepsch
- Kaiser Wilhelm

Mostsorten

- Bitterfelder
- Bohnapfel

Birnen

Widerstandsfähige Hochstamm-Birnen:

- Williams Christbirne
- Köstliche von Charneu
- Gellerts Butterbirne
- Alexander Lucas
- Doppelte Philippsbirne
- Conference
- Clapps Liebling
- Madame verte
- Pastorenbirne
- Gute Luise
- Bosc's Flaschenbirne
- Gute Graue

Pflaumen und Zwetschgen, Renecloden, Mirabellen

- Hauszwetschge (selbstbefruchtend)
- "Zimmers" Zwetsche (früh)
- Bühler Frühzwetsche
- Ontario-Pflaume
- Große Grüne Reneclode
- Graf Althans Reneclode
- Nancy-Mirabelle

Kirschensorten

- Große schwarze Knorpelkirsche
- Büttners Rote Knorpelkirsche
- Hedelfinger Riesen
- Prinzessin-Kirsche
- Regina

Apfelsorten

Robuste Lokalrassen:

- Freudenberger Nützerling
- Tulpenapfel (Schafsnase)
- Grafensteiner
- Rote Sternrenette
- Freudenberger Schloßrenette
- Winterglockenapfel
- Kaiser Wilhelm
- Roter Winterrambour
- Zuccalmaglio Renette
- Rheinischer Bohnapfel (nicht für feuchte, schwere Böden)
- Boikenapfel (nicht für austrocknende Böden)

Darüber hinaus in den meisten Baumschulen erhältliche robuste und geeignete Hochstamm-Sorten:

- Ontario
- Geheimrat Oldenburg
- Ingrid Marie
- Lakob Lebel
- Roter Boskoop
- Schöner aus Nordhausen
- James Grieve
- Goldparmäne
- Cox Orangenrenette
- Berlepsch
- Klarapfel

Gehölzauswahl

Heckenpflanzung:
Heister bzw. Strauch 2xv., 100-150, o.B.

Lonicera periclymenum	Wald-Heckenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Ulmus globra	Bergulme
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Schneeball

Hochstammpflanzung (als Ersatz für auf 3 m Breite reduzierte Heckenpflanzung):
Hochstamm 2xv., 8-10, o.B.

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus spec.	Apfel
Prunus avium	Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus spec.	Birne
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus minor	Feldulme

Nachpflanzen von Streuobstwiesen
Hochstämme 2xv., 160-180

Malus spec.	Apfel
Prunus avium	Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus spec.	Birne

Gehölzauswahl für Bepflanzung von mind. 20 % der Grundstücksflächen sowie auf Flächen mit Festsetzung zum Erhalt der Gehölzbestände:
Heister bzw. Strauch 2xv., 100-150/175/200, o.B.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Coryius aveilana	Hasel

Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Esche
Malus spec.	Apfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Ribes rubrum	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Lonicera periclymenum	Wald-Heckenkirsche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Wasser- und abfallwirtschaftlicher Erläuterungsbericht für die Belange bei der Bauleitplanung

Stand: August 1995

- Begleitbogen -

Planungsträger: Gemeinde/Stadt: Stadt Freudenberg
Der Stadtdirektor
- Bau- und Stadtentwicklungsamt -
Postfach 11 20
57251 Freudenberg

Datum:

Der Begleitbogen besteht aus 5 Seiten zuzüglich Anlagen und ist mit den Planunterlagen zurückzusenden an:

Staatliches Umweltamt Siegen
Unteres Schloß
57072 Siegen

Inhaltsübersicht:

1. Allgemeine Angaben zum Planverfahren
2. Abwasseranfall
3. Abwasserbehandlung
4. Wasserschutzgebiete, Wasserversorgung
5. Altlasten
6. Oberirdische Gewässer, Hochwasserabfluß, Talsperren
7. Anlagen
   - Übersichtsplan M = 1:25.000 (Auszug aus der Gewässerstationierungskarte des Landes NRW)
   - Übersichtplan M = 1:5.000

1. Allgemeine Angaben zum Planverfahren

1.1 Bebauungsplan Nr.: 1.15 Name: "Kalte Höhe"

1.2 Neuaufstellung,_____.Änderung*

1.3 Flächennutzungsplan-Neufassung, ____.Änderung*

1.4 Sonstige Planung: _____.

Art des Planvorhabens: _____.

1.5 Mit der Realisierung der geplanten Maßnahme wird voraussichtlich _____ begonnen.

* Nichtzutreffendes bitte streichen

2. Abwasseranfall

2.1 Ist die Beseitigung anfallender Abwässer durch genehmigte Anlagen geregelt? ☒ ja ☐ nein

2.2 Sind die im Planvorhaben dargestellten Flächen im genehmigten Entwässerungsentwurf enthalten? ☒ ja ☐ nein

2.3 Genehmigungsdatum des Entwässerungsentwurfs 8.4 19 93

2.4 Entspricht die Niederschlagswasserbehandlung im betroffenen Teileinzugsgebiet den a.a.R.d.T.? ☒ ja ☐ nein

2.5 Bezeichnung des Einleitungsbauwerkes: RÜ 1148 Leimbach

2.6 Die Kanalisation ist im ABK aufgenommen unter Nr.: 19971000
und soll ~~un~~gebaut/~~saniert~~ werden im Jahre

2.7 Die Entwässerung erfolgt im: ☐ Trennsystem ☒ Mischsystem ☐ Qualif. Entwässerungssystem

2.8 Ist die Versickerung oder Nutzung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser geplant ? ☐ ja ☒ nein

2.9 Die Entwässerung der Verkehrsflächen wird wie folgt geregelt:
Ableitung in den Mischwasserkanal in der Bürscher Straße

2.10 Wurde eine Minimierung der befestigten Flächen, insbesondere der Straßenflächen, durchgeführt? ☒ ja ☐ nein

2.11 Welcher Versiegelungsgrad wurde für diese Flächen ermittelt? ____ %

2.12 Wie soll der Oberflächenversiegelung begegnet werden?
Ökopflaster

2.13 Welche Fläche umfaßt das Plangebiet ? 0,546 ha

2.14 Die geplante Siedlungsdichte beträgt ~120 Einw./ha

2.15 Bei ***Trennsystem***: In den Bebauungsplan wird aufgenommen, daß die Kanalanschlüsse **vor** dem Verfüllen der Anschlußgräben vom Bauordnungsamt abgenommen und die Abnahme bescheinigt wird. ☐ ja ☐ nein

2.16 Die Einleitung von Oberflächenwasser erfolgt gemäß Erlaubnis nach § 7 WHG in das Gewässer *(Name des Wasserlaufs)* ____

2.17 Bei Betonbauwerken, Kanalrohren aus Beton:
Wurde das Grundwasser auf Betonaggressivität untersucht? ☐ ja ☐ nein

2.18 Ist bei der Gebäudegründung mit dem Anschneiden des Grundwasserspiegels zu rechnen? ☐ ja ☒ nein

2.18.1 *wenn ja*: Wie ist die Ableitung des Grundwassers vorgesehen?

3. Abwasserbehandlung *(Die nachfolgenden Punkte sind vom Betreiber der Kläranlage auszufüllen)*

3.1 Welcher Kläranlage wird das Abwasser des Plangebietes zugeleitet? KA Freudenberg

3.2 Wer betreibt die Kläranlage? Stadt Ffg - Stadtwerke

3.3 Wieviel EW sind z.Z. an die Kläranlage angeschlossen? 16894 EW

3.4 Entspricht die Summe aller Drosselabflüsse der vorgeschalteten Entlastungsbauwerke dem Bemessungszufluß Qm zur Kläranlage *(i.d.R. 2·Qs+Qf, bzw. 2·Qt)* ? ☒ ja ☐ nein

3.5 Besteht ein Abschlag nach der Vorklärung ? ☐ ja ☒ nein

3.6 Werden die Anforderungen nach Anhang 1 der Rahmen - Abwasser VwV vom 25.11.1992 eingehalten ? ☒ ja ☐ nein

Anmerkung: Wenn ja, dann erübrigen sich die Punkte 3.7 - 3.10

3.7 Werden wenigstens die Anforderungen der 1. Abwasser VwV vom 16.12.1982 eingehalten ? ☐ ja ☐ nein

3.8 Wird bereits eine P - Elimination durchgeführt ? ☐ ja ☐ nein

3.8.1 *wenn nein*: Wann ist lt. ABK eine P - Elimination vorgesehen ? _____ 19_____

3.9 Wird bereits eine N - Elimination durchgeführt ? ☐ ja ☐ nein

3.9.1 *wenn nein*: Wann ist lt. ABK eine N - Elimination vorgesehen ? _____ 19_____

3.10 Die 10% Regelung des MURL -Erlasses vom 08.01.1992 ist anhand der nachfolgenden Tabelle zu dokumentieren *(s. Pkt.3 der Hinweise)*.

Nachweis der Einwohnerwerte aus Bebauungsplänen
Anschlußwert am Stichtag 01.01.1992 : _____ EW
./. davon 10 % : _____ EW

1	2	3	4	5	6
Lfd. Nr.	Name	Nr.	Datum/Beschluß (EW)	Anschlußwert (EW)	Verbleibender Anschlußw. (EW)
①					
②					
③					
④					
⑤					
⑥					
⑦					

4. Wasserschutzgebiete, Wasserversorgung

4.1 Liegt das Plangebiet in einem verordneten Wasserschutzgebiet? ☐ ja ☒ nein

4.1.1 *wenn ja:* In welcher Wasserschutzzone?

4.1.2 Ist die entsprechende Verordnung beachtet worden? ☐ ja ☐ nein

4.2 Liegt das Plangebiet in einem zur Ausweisung vorgesehenen *(fachlich abgegrenzten)* Wasserschutzgebiet? ☐ ja ☒ nein

4.3 Liegt das Plangebiet in einem Grundwassergefährdungsgebiet *(lt. LEP, GEP)*? ☐ ja ☒ nein

4.4 Wasserversorgungsträger: Stadt Freudenberg Stadtwerke

5. Altlasten

5.1 Besteht bezüglich des Planungsgebietes ein Belastungsverdacht ? ☐ ja ☒ nein

5.2 Ist das Plangebiet auf Altlasten untersucht worden ? ☐ ja ☒ nein

Anmerkung: *Wenn nein, dann erübrigen sich die Punkte 5.2.1 - 5.2.7*

5.2.1 Sind Belastungen festgestellt worden ? ☐ ja ☐ nein

5.2.2 Ist die zuständige Abfallbehörde über die konkrete Belastung bzw. über einen Belastungsverdacht informiert worden ? ☐ ja ☐ nein

Name: _____	Name: _____
Kataster-Nr. UAB: _____	Kataster-Nr. UAB: _____
ISAL-Nr.: _____	ISAL-Nr.: _____

5.2.3 Ist die Verdachtsfläche in das Kataster der zuständigen Behörde aufgenommen worden ? ☐ ja ☐ nein

5.2.4 Was ist belastet ?

-Boden	☐ ja	☐ nein
-Grundwasser	☐ ja	☐ nein
-Oberflächenwasser	☐ ja	☐ nein
-Luft	☐ ja	☐ nein
-Gebäude	☐ ja	☐ nein

5.2.5 Ist eine Erstbewertung durchgeführt worden ? ☐ ja ☐ nein

5.2.6 Ist eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden ? ☐ ja ☐ nein

5.2.7 Ist bereits eine Sanierung erfolgt bzw. noch im Gange oder in Planung ? ☐ ja ☐ nein

5.3 Können Altlasten mit Sicherheit ausgeschlossen werden ? ☒ ja ☐ nein

wenn ja, Begründung !

keine industrielle Nutzung in der Vergangenheit – landwirtschaftliche Fläche

6. Oberirdische Gewässer, Hochwasserabfluß, Talsperren

6.1 Der Planbereich liegt im Einzugsgebiet der:

Lenne ☐ Sieg ☒ Eder ☐ Lahn ☐

6.2 Sind Gewässer und Überschwemmungsgebiete im Planbereich betroffen? ☐ ja ☒ nein

6.2.1 *wenn ja,*
sind Gewässer und Überschwemmungsgebiete im Plan dargestellt? ☐ ja ☐ nein

6.3 Sind Einleitungen ins Gewässer geplant? ☐ ja ☒ nein

6.3.1 wenn ja,
welche Größe hat das oberirdische Einzugsgebiet des Gewässers an der/den betreffenden Einleitungsstelle(n) ?

Gewässer: _____ _____ km^2
Gewässer: _____ _____ km^2
Gewässer: _____ _____ km^2

6.4 Ist der Nachweis über die hydraulische Leistungsfähigkeit der Gewässer nach der Einleitung des Oberflächenwassers bzw. des Mischwassers aus den Entlastungsbauwerken beigefügt ? ☐ ja ☐ nein

6.4.1 *wenn nein, Begründung!* _____

6.5 Wird der Ausbau von Gewässern notwendig? ☐ ja ☒ nein

6.6 Sind im Plangebiet ökologische Verbesserungen an Gewässern geplant? ☐ ja ☒ nein
wenn ja, welche Maßnahmen?

6.7 Sind Veränderungen im Überschwemmungsgebiet geplant? ☐ ja ☒ nein
wenn ja, welche _____

6.8 Muß das Überschwemmungsgebiet im Planbereich überarbeitet werden? ☐ ja ☒ nein

6.9 Liegt das Plangebiet im Einzugsgebiet einer Talsperre bzw. einer Talsperrenbeileitung? ☐ ja ☒ nein
Name der Talsperre: _____

6.10 Liegt das Plangebiet im Einzugsgebiet einer geplanten Talsperre? ☐ ja ☒ nein
Name der geplanten Talsperre: _____

7. Anlagen

Folgende Übersichtspläne sind als Anlage zum Begleitbogen beigefügt:

☐ Übersichtsplan im Maßstab 1:25.000 (Auszug aus der Gewässerstationierungskarte des Landes NRW)
☒ Übersichtsplan im Maßstab 1:5.000

27.2.98

Stempel des Planungsträgers

Unterschrift des verantwortlichen Planers