Präambel

Aufgrund

- der §§ 7 und 41 der Landesbauordnung für das Land Nordrhein Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GO NRW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.03.2000 (GO NRW S. 245),
- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl I S. 3316),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S.132),
- des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Neufassung vom 25.03.2002 (BGBl I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl I S. 2833),
- des § 86 der Landesbauordnung Nordrhein Westfalen (Bau ONRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) hat der Rat der Stadt Freudenberg in der Sitzung am 14.06.2007 den Bebauungsplan Nr. 118 "Wilhelmshöhe - Peimbach" gem. §10 BauGB als Satzung beschlossen.

A. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 bis 4 u. 7 BauGB

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Bei dem verwendeten Begriff Abstandsliste des folgendem GE Gebiete handelt es sich um die Abstandsliste 1998, die Anlage des Runderlasses (Abstandserlass) des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein - Westfalen (VB 5-8804.25.1) vom 02.04.1998 SMBl. NRW 283 (SMBl.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.

GE

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

nicht zulässig sind:
1. im GE - Gebiet sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - V, der Abstandsliste des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 NRW 283 (SMBl. S. 744) sowie Anlagen mit ähnlichem Emmissionsverhalten

Ferner sind nicht zulässig:
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
2. Vergnügungsstätten

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 sportliche Zwecke
3. Anlagen der Abstandsklasse V Nr. 153 (Speditionen), der Abstandsliste des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 NRW (SMBl. S.744)

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

z.B. 0,8 Grundflächenzahl als Höchstgrenze

z.B. 3,0 Baumassenzahl (BMZ) als Höchstgrenze

Zufahrt / Ausfahrt

TH max Maximale Höhe der baulichen Anlagen (Oberkante Traufe) über Geländeniveau z.B. 10,00m

Straßenbegrenzungslinie
Wirtschaftsweg
Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von einheimischen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB) mit einer Mindesthöhe von 4,00m (eine Pflanzliste und ein Pflanzschema sind in der Begründung als Anlage beigefügt)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB)

Ausgleichsflächen gem. §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB sowie § 21 BnatSchG für Eingriffe durch Bebauung und Erschließungsanlagen.

Entsprechende Pflanzlisten und der landespflegerische Fachbeitrag sind der Begündung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt. Die geplanten Maßnahmen sind dort detailliert beschrieben.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan " Wilhelmshöhe - Peimbach " ist der Begündung als Anlage beigefügt.

NWRB Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung (NWRB)

Beseitigung des Niederschlagswassers (nach § 51a LWG)

Soweit der Gewerbetreibende die unverschmutzten Oberflächenwasser auf den Baugrundstücken zur Versickerung bringen will, ist dies möglich, soweit dies geprüft wurde.
Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser auf den Grundstücken kann in separaten Regenwasserkanälen oder Rigolen, welche innerhalb des Plangebietes liegen, gesammelt und versickert werden.

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

Als Fassadenmaterialien werden zugelassen:
Fassaden sind in den RAL-Tönen 1013 - 1015 und heller sowie 7032, 7035, 7038, 7044, 7047, 9001 - 9003, 9016 und 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.

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.
An der Stätte der Leistung sind maximal drei Werbeanlagen zulässig. Dies gilt für Werbeanlagen an den Gebäudeaußenseiten sowie für freistehende Werbeanlagen.

Wechsellichtwerbeanlagen, Laserlicht und Laserlichtwerbung sind unzulässig

C. Sonstige Darstellungen (ohne Satzungscharakter)

vorhandene Böschung

geplante Böschung

vorhandene Grundstücksgrenzen

z.B. 292.86 Höhenpunkt über NN

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.:02761/9375-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.(§§15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

E. Inkrafttreten

Diese Bebauungsplansatzung tritt am Tage der ortsüblichen Bekanntmachung sowie Ort und Zeit ihrer Auslegung in Kraft.

Freudenberg, den 18.06.2007

gez. Günther L.S.

Der Bürgermeister

Der Schriftführer