Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666) in der zur Zeit gültigen Fassung, des § 10 des Baugesetzbuches i. d. F. der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253) in der z. Zt. gültigen Fassung, in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), hat der Rat der Stadt Freudenberg in seiner Sitzung am die Festsetzung dieses Bebauungsplanes als Satzung nach dem Baugesetzbuch beschlossen.

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

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung und der Straßenbegrenzungslinie erkennbar ist.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

MI — Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Sonstige, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe

nicht zulässig sind:

1. Tankstellen
2. Vergnügungsstätten

Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen.

SO — Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO zulässig sind:

großflächige Einzelhandelsbetriebe (Discountmarkt) mit einer Verkaufsfläche von maximal 900 qm.

GEb — Eingeschränktes Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO zulässig sind:

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Ausnahmsweise sind nach § 31 Abs. 1 BauGB Betriebsarten der Abstandsklasse VII lfd. Nr. 181, 182, 184, 186, 189, 190 und 192 der Abstandsliste 1994 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, daß sie die von den allgemein zulässigen Anlagen üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten. X_g und Anlagen

Im einzelnen sind folgende Betriebsarten ausnahmsweise zulässig:

181 Schlossereien, Dreherein, Schmiedereien oder Schleifereien,
182 Anlagen zu Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen,
184 Tischlereien oder Schreinereien,
186 Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhmacherei
189 Spinnereien oder Webereien,
190 Betriebe zur Herstellung von Textilien,
192 Betriebe der Fein-, Rund-, Tiefziehe-, Tiefätzerei, der Elektrogerätebaues sowie der sonstigen elektronischen oder feinmechanischen Industrie

Es können ausnahmsweise zugelassen werden:
Wohnungen für Aufsichts und Bereitschaftspersonen, sowie die Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Weitere Ausnahmen sind zulässig

Nicht zulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I - VI (lfd. Nr. 1 bis 178) und aus der Abstandsklasse VII mit den Nrn. 179, 180, 183, 185, 187, 188, 191, 193 bis 196 der Abstandsliste 1994 zum Bd. Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 24.11.1994 (SMBL NW 1330) und Anlagen mit ähnlichem Emmissionsgrad
2. Wohngebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
5. Gartenbaubetriebe
6. Tankstellen
7. Vergnügungsstätten

Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

z.B. 0,8 — Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschoße als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

WA/MI/SO/GEb — Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die Baugrundstücke sind als Ausgleich die bauliche Nutzung mit standortgerechter und einheimischer Vegetation zu bepflanzen (Gehölzauswahl ist als Anlage der Begründung beigefügt). Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind ausnahmsweise zugelassen.

g — **geschlossene Bauweise**

o — offene Bauweise

ED — offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Baulinie (§ 23 BauNVO)

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

E — Elektrizität

HS — Hauptabwasserleitung (unterirdisch)

WS — Hauptwasserversorgungsleitung (unterirdisch)
Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen

Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

ST — Stellplätze für großflächigen Einzelhandelsbetrieb

Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Freudenberg und Ver- und Entsorgungsunternehmen belastet sind.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche

Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind.

Gemischte Verkehrsflächen (Mischnutzung zwischen Fußgänger- und Fahrverkehr

Sichtflächen sind oberhalb einer Höhe von 60 cm gemessen ab der Oberkante Fahrbahnrand von Sichthindernissen, baulichen Anlagen, Bepflanzungen, Einfriedungen usw., freizuhalten.

Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserfläche (Eicher Weiher)

Ü — Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
hier: Überschwemmungsgebiet

Böschung
Freizuhaltende Fläche zum schadlosen Ableiten des Weibebaches/Eicher Seifen
Böschung

Von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie Aufhöhungen freizuhaltender Geländestreifen zum Schutz des Gewässers

Hochwasserlinie HQ-100

Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Öffentliche Grünfläche
hier:
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur- und Landschaft.

Aufbau von mehrreihigen Gehölzsäumen mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern in Form von Hecken und kleinen Gruppen, zur Schaffung von Sukzessionsflächen zwischen den Gebietsbereichen, unter Einbindung bestehender Gehölze, zwischen den Gebietsbereichen.
Gehölzauswahl ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Gehölzauswahl ist der Begründung als Anlage beigefügt). Die Zufahrten zu den Grundstücken können in einer Breite von 3,00 m über die Grünfläche erfolgen.

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Böschung
Bachlauf
Böschung
> Gewässerfläche gemäß wasserrechtlicher Genehmigung nach § 31 §WHG vom 29.06.1995

Straßenbegrenzungslinie
Fahrbahn
Gehweg
Straßenbegrenzungslinie
> Verkehrsfläche gemäß Flurbereinigungsbeschluß vom 02.06.1978

C. sonstige Darstellungen ohne Satzungscharakter

6 — vorhandenes Gebäude und Hausnummer

zu beseitigende Gebäude

D — Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen

Böschungen

vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen

geplante Grundstücksgrenzen

298,45 — Höhenangabe über NN

Inkrafttreten:

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

Freudenberg, den 12.06.1997
Der Stadtdirektor

gez. Ottmar Haardt

Ottmar Haardt

2. OFFENLEGUNG

Bebauungsplan Nr. 24a
"Stadtmitte II, Untere Olper Straße-Neufassung"
Gemarkungen Büschergrund/Freudenberg

Maßstab 1 : 500