# BEBAUUNGSPLAN DER STADT FREUDENBERG NR. 24A

# „STADTMITTE II, UNTERE OLPER STRASSE - NEUFASSUNG"

## 3. Änderung




## Präambel

Der Rat der Stadt Freudenberg hat aufgrund der folgenden Rechtsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung die des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 24A "Stadtmitte II Untere Olper Straße - Neufassung" in der Sitzung am in der vorliegenden Form als Satzung beschlossen:

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666)
- § 10 des Baugesetzbuches 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. 127)
- § 86 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256)

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

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, soweit diese nicht schon durch die Farbgebung und der Straßenbegrenzungslinie erkennbar ist

**Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

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.

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

0,4 — Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

(0,8) — Geschoßflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

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

**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen
  Die Baugrundstücke sind als Ausgleich für 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.
- o — offene Bauweise
- Baugrenze (§ 23 BauNVO)

**Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

- Straßenbegrenzungslinie
  Verkehrsfläche:
  Straßenbegrenzungslinie

**Flächen für Versorgungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB**

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

**Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Öffentliche Grünfläche
hier:
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Aufbau von mehrstufigen Gehölzesaumen 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
hier:
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 (Gehölzauswahl ist der Begründung als Anlage beigefügt). Die Zufahrten zu den Grundstücken können in einer Breite von 3,00 m über die Grünfläche erfolgen.

**Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**

- Von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie Aufhöhungen freizuhaltender Geländestreifen zum Schutz des Gewässers
- Hochwasserlinie HQ-100

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

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

### B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Straßenbegrenzungslinie
Fahrbahn
Gehweg
Straßenbegrenzungslinie
→ Verkehrsfläche gemäß Planfeststellungsbeschluß vom 02.06.1978

### C. Sonstige Darstellungen ohne Satzungscharakter

- Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen
- Böschungen
- vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen
- 297.45 — Höhenangabe über NN

**D. Hinweise**

**Das Gutachten zur Gefährdungsabschätzung der Altlastenverdachtsflächen ist Bestandteil der Begründung.**

**Untersuchungsbereich der Altlastenverdachtsflächen**

