P r ä a m b e l

Der Rat der Stadt Freudenberg hat aufgrund der folgenden Rechtsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung, die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 24a "Stadtmitte II, Untere Olper Straße - Neufassung" in der vorliegenden Form in seiner Sitzung am 14.02.2008 als Satzung beschlossen:

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666) 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 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 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 gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Geltungsbereich der 4. vereinfachten Änderung

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)

W A

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 und gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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

M I

Mischgebiete gemäß §6 BauNVO
zulässig sind:
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- u. Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. 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.

S O

Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 BauNVO zulässig sind:

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

G E$_b$

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

1. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
2. Gewerbebetriebe x_1 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 Abstandsliste1994 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.
Im einzelnen sind folgende Betriebsarten ausnahmsweise zulässig,
181 Schlossereien, Dreherelen, Schweißereien oder Schleiferelen,
182 Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen,
184 Tischlereien oder Schreinereien,
186 Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken,
189 Spinnereien oder Webereien, x_1 und Anlagen
190 Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien,
192 Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie-, Telegrafie oder Elektrogerätebaus 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 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 Abstandsliste1994 zum Rd. Erl. des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 24.11.1994 (SMBl. NW 1330) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad
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)

W A M S O G E$_b$ **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)

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**

Ausnahmsweise können Garagen, soweit die Anzahl der bauordnungsrechtlich geforderten Stellplätze nicht unterschritten werden errichtet werden.

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 mehrstufigen Gehölzsaumen 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.
Gehölzeauswahl 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 (Gehölzeauswahl 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 > **Gewässerfläche gemäß wasserrechtlicher Genehmigung nach § 31 §WHG vom 29.06.1995**
Böschung

Straßenbegrenzungslinie
Fahrbahn
Gehweg > **Verkehrsfläche gemäß Planfeststellungsbschluß vom 02.06.1978**
Straßenbegrenzungslinie

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

293.45 **Höhenangabe über NN**