BEBAUUNGSPLAN DER STADT FREUDENBERG NR. 24A

„STADTMITTE II, UNTERE OLPER STRASSE - NEUFASSUNG"

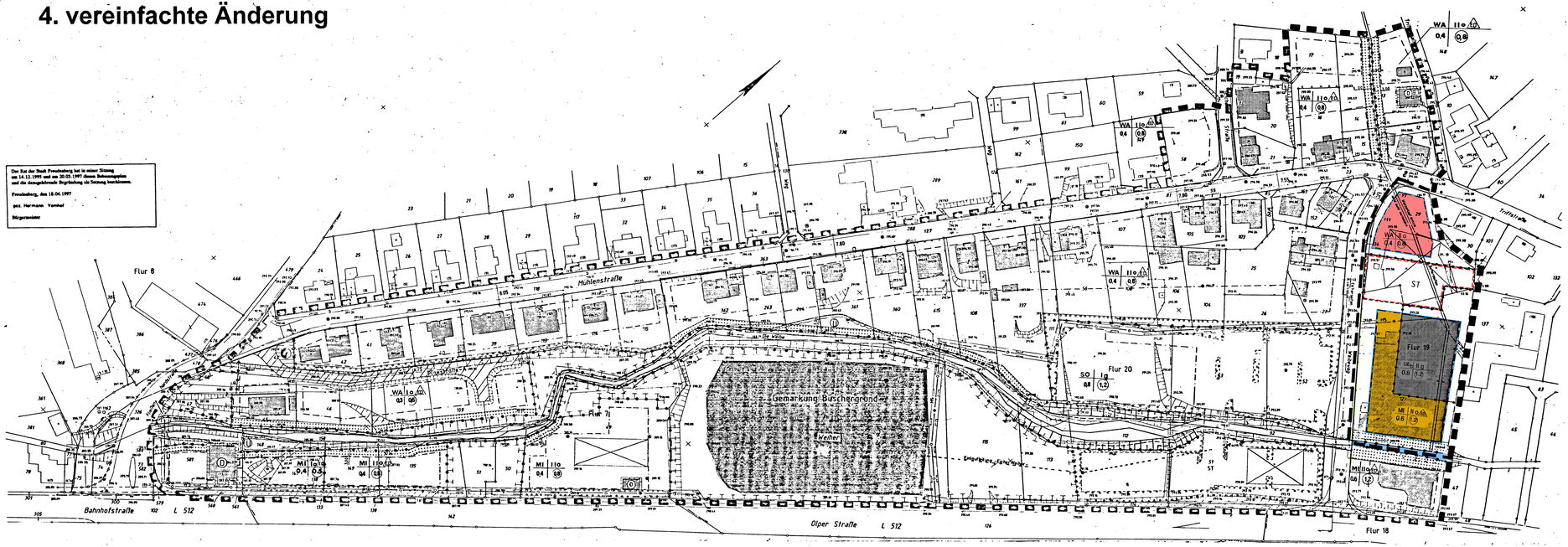
4. vereinfachte Änderung

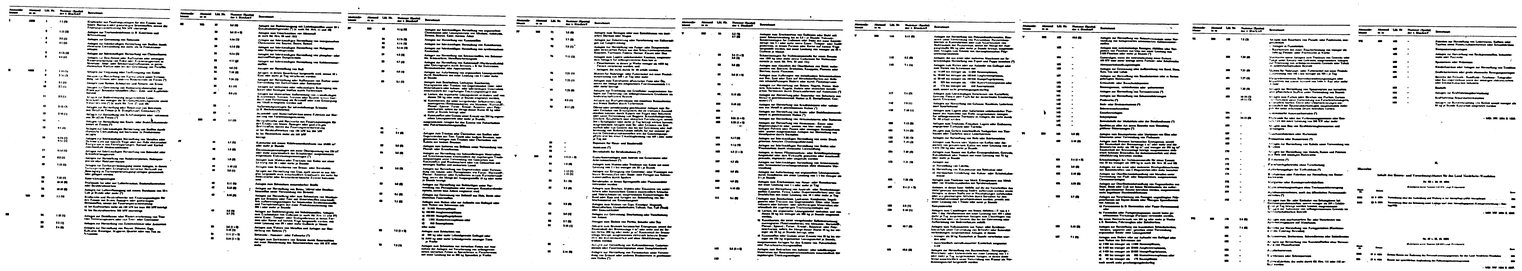
Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung
am 14.12.1995 und am 20.05.1997 diesen Bebauungsplan
und die Gemarkungsgrenze Begründung als Satzung beschlossen.

Freudenberg, den 18.04.1997

gez. Hermann Vomhof

Bürgermeister







Übersichtsplan zur Gebietsausgleichsfläche der Abbaustoffgewinnung

Präambel

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. Gewerbe-, Büro und Verwaltungsgebäude
Anlagen für sportliche Zwecke sowie Tankstellen allein.
Ausnahmsweise sind nach § 31 Abs. 1 BauGB Betriebsarten der Abstandsklasse VII (lfd. Nr. 191, 192, 194, 195, 196 und 197 der Abstandsliste 1994 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zulässig, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen nicht wesentlich stören, d.h. sie dürfen nicht die Eigenart des Gebietes aufgrund der ausgehenden Emissionen nicht verändern,
im einzelnen sind folgende Betriebsarten ausnahmsweise zulässig:
191 Anlagen zur Herstellung von Kunststoffen durch Polymerisation,
192 Anlagen zur Herstellung von Kunststoffen durch Polyaddition oder Polykondensation,
194 Textilfasern oder Spinnfasern,
195 Anlagen zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken,
196 Anlagen zur Herstellung von Pelzwaren, **und Anlagen**
197 Ausdrücklich nicht zulässig sind Anlagen zur Herstellung von Textilfasern.
Es können ausnahmsweise zugelassen werden:
Betriebsarten der Abstandsklasse I - IV (lfd. Nr. 1 bis 179) und aus der Abstandsklasse VII mit den Nrn. 179, 180, 182, 183, 187, 188, 191, 193 bis 196 der Abstandsliste1994 zum Rd. Erl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.11.1990 (SMBl. NW 2129)
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)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen
Die Baugrundstücke sind als Ausgleich die bauliche Nutzung mit standortgerechter und einheimischer Vegetation zu bepflanzen (Gehölzsaum ist als Anlage der Begrünung 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

Hauptabwasserleitung (unterirdisch)

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 obenhalb 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)

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.
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 Planfeststellungsbeschluß vom 02.06.1978

C. sonstige Darstellungen ohne Satzungscharakter

vorhandenes Gebäude und Hausnummer

zu beseitigende Gebäude

Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen

Böschungen

vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen

geplante Grundstücksgrenzen

393.45 **Höhenangabe über NN**

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Die Planungsgrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

57072 SIEGEN, den 20. Dez. 1995

DIPL.-ING. ges. ö. Carl

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERM.-ING

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Freudenberg hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung
am 15.04.2007 die Einleitung der 4. vereinfachten Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen
Die Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte
am 20.10.2007

Freudenberg, den **15.02.2008**

gez. Günther
Bürgermeister
L.S.

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Freudenberg hat gem. § 3 Abs. 2 BauGB in seiner Sitzung
am 14.02.2008 den Entwurf der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes mit seiner Begründung sowie Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB gebilligt.
Der Entwurf der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom **20.10.2007** gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom **29.10.2007** bis **30.11.2007** einschließlich öffentlich ausgelegen.

Freudenberg, den **15.02.2008**

gez. Günther
Bürgermeister
L.S.

Der Rat der Stadt Freudenberg hat die 4. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung
am **14.02.2008** gem. § 10 Abs. 1 BauGB
als Satzung beschlossen.
Die ortsübliche Bekanntmachung wird gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 und § 13 BauGB in Verbindung mit der Bekanntmachungsordnung erfolgtsich bekannt gemacht werden am **22.05.2008**.

Freudenberg, den **20.05.2008**

gez. Günther
Bürgermeister
L.S.

Dieser Bebauungsplan stimmt mit dem Original-Bebauungsplan und den darauf verzeichneten Vermerken überein.

Freudenberg, den

STADT FREUDENBERG	
BEBAUUNGSPLAN NR. 24 a *"Stadtmitte II, Untere Olper Straße - Neufassung"* *4. vereinfachte Änderung* GEMARKUNGEN : Büschergrund / Freudenberg	Blattgröße: 0.84 / 1.86 Datum: 14.02.2008 Maßstab: 1 : 500 Stand: Satzungsbeschluß STADT FREUDENBERG Der Bürgermeister