Präambel

Der Rat der Stadt Freudenberg hat aufgrund der folgenden Rechtsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung, die **5 vereinfachte Änderung** des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr 24a "Stadtmitte II, Untere Oiper Straße - Neufassung" in der vorliegenden Form in seiner Sitzung am als Satzung beschlossen

- § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen vom 14 Juli 1994 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 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 5 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)

WA **Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO zulässig sind**

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

Ausnahmen nach § 4 Abs 3 BauNVO sind nicht zugelassen

MI **Mischgebiete gemäß §6 BauNVO**
zulässig sind
1 Wohngebäude
2 Geschäfts- u Burogebäude
3 Einzelhandelsbetriebe, Schank- u Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4 Sonstige, die das Wohnen nicht wesentlich storen, 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

GE_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 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 X_i und Anlagen
Im einzelnen sind folgende Betriebsarten ausnahmsweise zulässig
181 Schlossereien Dreherein Schweißereien oder Schleifereien
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
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, uberbaubare und nicht überbaubare Grundstucksflächen (§ 9 Abs 1 Nr 2 BauGB)

WA MI SO$_{GE_b}$ Überbaubare Grundstucksflächen (§ 23 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstucksflächen
Die Baugrundstücke sind als Ausgleich die bauliche Nutzung mit standortgerechter und einheimischer Vegetation zu bepflanzen (Gehölzauswahl ist als Anlage der Begründung beigefugt) 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 fur Versorgungsanlagen (§ 9 Abs 1 Nr 12 BauGB)

Elektrizität

HS Hauptabwasserleitung (unterirdisch)

WS Hauptwasserversorgungsleitung (unterirdisch)
Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu fuhren

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

ST Stellplätze für großflächigen Einzelhandelsbetrieb

ST_1 Stellplätze für **MI** und **GE_b**- Nutzungen nordöstlich des Weibeweges

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)

Umgrenzung von Flächen fur 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
Geholzeauswahl ist der Begründung als Anlage beigefugt

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 beigefugt)
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 Planfeststellungsbschluß 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

293.45 Höhenangabe über NN