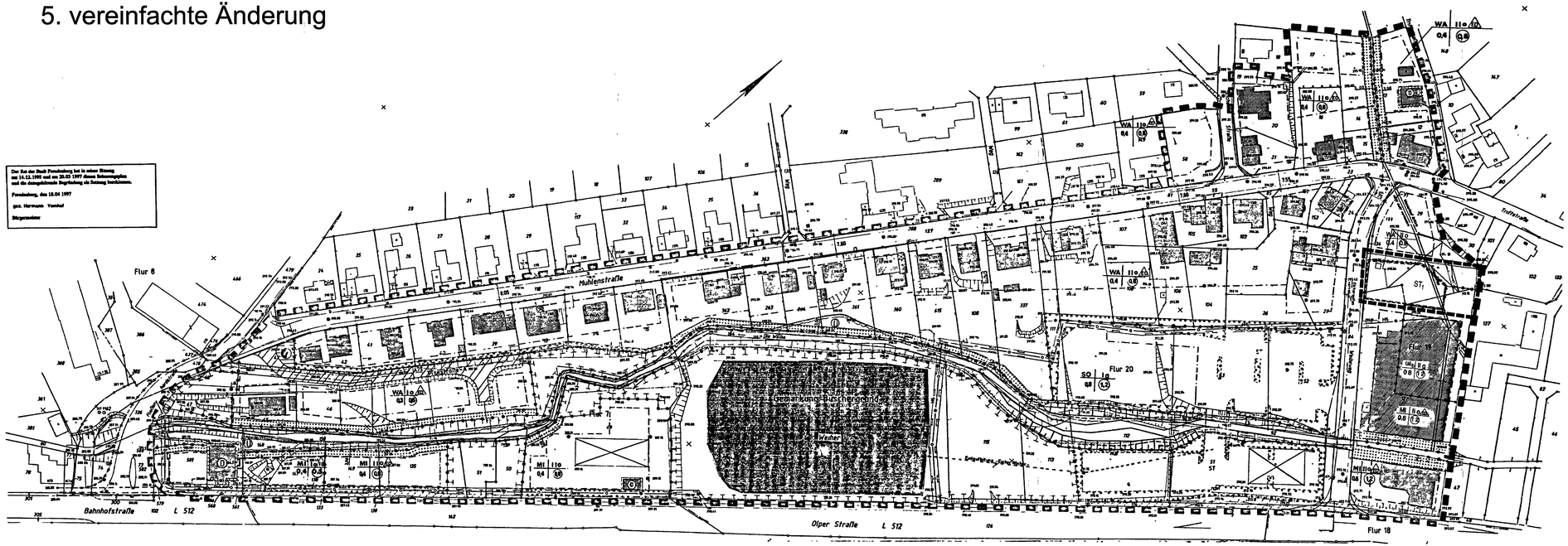
BEBAUUNGSPLAN DER STADT FREUDENBERG NR. 24A

„STADTMITTE II, UNTERE OLPER STRASSE - NEUFASSUNG"

5. vereinfachte Änderung

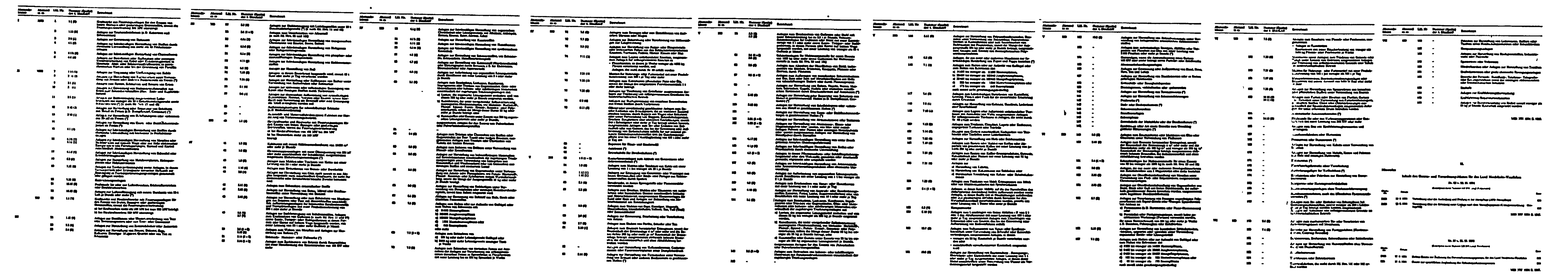


Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 16.12.1999 und am 20.05.1997 diese Bebauungsplan und die dazugehörende Begründung als Satzung beschlossen.

Freudenberg, den 18.04.1997

gez. Hermann Vennhof

Bürgermeister



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 Olper 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 - OG - 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 störenden 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. Bungeäude
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 800 qm

GE$_b$ **Eingeschränktes Gewerbegebiet** gemäß § 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4,5 und 6 BauNVO zulässig sind

1. Gewerbe-, Lager- und Verwaltungsgebäude
2. Tankstellen sind nach § 9 Abs. 3 Satz 1 BauNVO nur an Hauptverkehrsstraßen zulässig
3. Ausnahmsweise sind nach § 9 Abs. 3 BauNVO Anlagen für sportliche Zwecke zulässig
4. Ausnahmsweise sind nach § 9 Abs. 3 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig, wenn sie dem Betrieb zugeordnet sind. Weitere Ausnahmen sind nicht zulässig.

Nicht zulässig sind

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für Verwaltung sowie für kirchliche kulturelle soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke
3. Vergnügungsstätten
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen
6. Wohnungen

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)

a/ED/o Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrundstücke sind als Ausgleich die bauliche Nutzung mit standortgerechter und einheimischer Vegetation zu bepflanzen (Oberflächenwasser 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)

Bauliche (§ 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

ST$_1$ Stellplätze für **MI** und **GE$_b$**- Nutzungen nordöstlich des Weibeweges

Ausnahmsweise können Garagen, soweit die Anzahl der baurdnungsrechtlich 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

B. Hinweis
Im Gebiet der Gefährdungsabschätzung der Altstandortverdachtsflächen ist Sonderbauweise.

Untersuchungsbereich der Altstandortverdachtsflächen



Hiermit erkläre ich mich als betroffener Grundstückseigentümer mit der 5. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 24 a "Stadtmitte II, Untere Olper Straße - Neufassung" einverstanden

Gemarkung Büschergrund
Flur 19
Flurstück 221
Datum
Unterschrift (Karl-Heinz Hirz)

Flurstücke 222,223,224,225,226
Datum
Unterschrift (Gunter Kalteich)

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 Weibebeches/Eicher Seifen Böschung

Von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie Aufhöhungen freizuhaltender Gebäudestreifen 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 mahnstufigen 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 (Gehölzauswahl ist der Begründung als Anlage beigefügt)
Die Zufahrten zu den Grundstücken können in einer Breite von 3,00 m über die Grünfläche anlegen

B. Nachrichtlich übernommene Festsetzungen

Böschung
Bachlauf
Böschung
> Gewässerfläche gemäß wasserrechtlich-fester Genehmigung nach § 31 WHG vom 29.06.1995

Straßenbegrenzungslinie
Fahrbahn
Gehweg
Straßenbegrenzungslinie
> Verkehrsfläche gemäß Planfeststellungsbeschluß vom 02.08.1978

C. sonstige Darstellungen ohne Setzungscharakter

vorhandenes Gebäude und Hausnummer

zu beseitigende Gebäude

Gebäude, die dem Denkmalschutz unterlegen

Böschungen

vorhandene Grundstücksgrenzen mit Grenzsteinen

geplante Grundstücksgrenzen

203.45 Höhenangabe über NN

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

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

57072 SIEGEN den 20. Dez. 1995

DIPL. ING. ges. H. Carl

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERM. ING.

Der Rat der Stadt Freudenberg hat die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 04.12.2006 gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Ort und Zeit der Ausfegung sind gem. § 10 Abs. 3 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Gem. § 215 BauGB ist Verletzung mit der Geltendmachung unbeachtlich geworden am 22.12.2006

Freudenberg, den 22.12.2006

gez. Stötzer

Bürgermeister

L.S.

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

Freudenberg den

STADT FREUDENBERG	
BEBAUUNGSPLAN NR. 24 a *"Stadtmitte II, Untere Olper Straße - Neufassung"* *5 vereinfachte Änderung* GEMARKUNGEN Buschergrund / Freudenberg	Stahlpläne: 0 84 / 1 86 Datum: Maßstab: 1 : 500 Stand: STADT FREUDENBERG Der Bürgermeister