BEBAUUNGSPLAN NR. 25 A „HOMMESWIESE 2. NEUFASSUNG"

DER STADT FREUDENBERG, GEMARKUNG BÜSCHERGRUND

1. qualifizierte Änderung

MASSTAB 1:500 **BLATT 1**



Präambel

Der Rat der Stadt Freudenberg hat aufgrund der folgenden Rechtsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung, die 1. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 25a, „Hommeswiese II. Neufassung", in der Sitzung am 11.07.02 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 NACH § 9 (1) UND (7) BAUGB

Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25 a „Hommeswiese – 2. Neufassung"

Abgrenzung der Teilblätter

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
Die grünen Begrenzungslinien der Verkehrsflächen gelten ebenfalls als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.

Abgrenzung der 1. qualifizierten Änderung

MI

Mischgebiet gemäss §6 BauNVO in Verbindung mit §1 Abs. 3-9 BauNVO.

Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- u. Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr. 2. Ausnahmen sind nicht zulässig.

WA

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 Bau NVO

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen
6. Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen.

MD

Dorfgebiete gemäß § 5 Bau NVO

Zulässig sind:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
2. Kleinsiedlungen und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen
3. sonstige Wohngebäude
4. Betriebe zur Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
6. Handwerksbetriebe, die der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienen
7. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
8. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
9. Gartenbaubetriebe
10. Tankstellen.

GE

Gewerbegebiete gemäß § 8 Bau NVO

Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

GE_1

Nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet

Im GE_1-Gebiet sind Lager-, Sozial- und Bürogebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

GE_2

Nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet

Im GE_2-Gebiet sind Anlagen der Abstandsklasse I bis VI (lfd. Nrn. 1 - 135) sowie Anlagen der Abstandsklasse VII (lfd. Nrn. 140, 145, 148, 149, 153 und 155) der Abstandsliste 1982 (~~s. Anlage zur Begründung~~), Anhang zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982 (SMBl. NW. 280(und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen der Abstandsklasse VII (lfd. Nrn. 136 - 139, 141 - 144, 146, 147, 150 - 152, 154, 156 und 157)
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

GE_3

Nutzungseingeschränktes Gewerbegebiet

Im GE_3-Gebiet sind Anlagen der Abstandsklasse I bis VI (lfd. Nrn. 1 - 135) sowie Anlagen der Abstandsklasse VII (lfd. Nrn. 140, 145, 148, 149, 153 und 155) der Abstandsliste 1982 (~~s. Anlage zur Begründung~~), Anhang zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982 (SMBl. NW. 280) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

GI_1

Nutzungseingeschränktes Industriegebiet

Im GI_1-Gebiet sind Anlagen der Abstandsklasse I bis V (lfd. Nrn. 1 - 71) der Abstandsliste 1982 (~~s. Anlage zur Begründung~~), Anhang zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982 (SMBl. Nw. 280) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

Ausnahmsweise sind Anlagen der Abstandsklasse VI (lfd. Nrn. 72 - 135) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Zulässig sind auch die Nr. 49 – Anlagen zur Herstellung und Vorfertigung von Dampfkesseln und Rohrleitungen sowie die Nr. 50 – Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern in geschlossenen Hallen.

GI_2

Nutzungseingeschränktes Industriegebiet

Im GI_2-Gebiet sind Anlagen der Abstandsklasse I bis V (lfd. Nrn. 1 - 71) der Abstandsliste 1982 (~~s. Anlage zur Begründung~~), Anhang zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982 (SMBl. NW. 280) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

Ausnahmsweise sind aus der Abstandsklasse V die Betriebsarten 41, 42, 44, 46, 47, 49, 50, 69, 70 und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Zulässig sind außerdem die Anlagen Nr. 38 – Anlagen zur Herstellung von Fertigbeton und Mörtel.

GI_3

Nutzungseingeschränktes Industriegebiet

Im GI_3-Gebiet sind Anlagen der Abstandsklasse I bis IV (lfd. Nrn. 1 - 34) der Abstandsliste 1982 (~~s. Anlage zur Begründung~~) Anhang zum Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales vom 09.07.1982 (SMBl. NW 280) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad unzulässig.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Im GE_2-, GE_3-, GI_1-, GI_2- und GI_3-Gebiet
* (s. Anlage zum Bebauungsplan als Bestandteil der Satzung)

Im Plangebiet

(Baugebiete WA, MD, GE, GE_1, GE_2, GE_3, GI_1, GI_2 und GI_3) sind Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig.

Nicht zulässig sind:

- Spiel- und Automatenhallen sowie Spielkasinos,
  Nachtlokale jeglicher Art
  Diskotheken
  Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

Baugrenze

WA MD GE GI MI — überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche
Entlang der Profilbegrenzungen der vorhandenen Gewässer bzw. der Gewässerverrohrungen sind beidseitig bis zu einem Abstand von 3,00 m bauliche Anlagen und Nebenanlagen unzulässig.

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0.4 — Grundflächenzahl — z. B. 0,4

(0.8) — Geschoßflächenzahl — z. B. 0,8

9.0 — Baumassenzahl — z. B. 9,0

o — offene Bauweise

GH — maximale Gebäudehöhe (in der Mitte des Gebäudes) über natürlichem Gelände 8,90 m

Sichtflächen
Sie sind von jeglichen Sichthindernissen über 60 cm Höhe, gemessen ab OK Fahrbahnrand, freizuhalten.

Straßenbegrenzungslinie

Gehweg

Fahrbahn — Verkehrsfläche

Bankett (Entwässerungsmulde)
Grundstückszufahrten sind zulässig
Böschungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind.

Straßenbegrenzungslinie

P — öffentliche Parkflächen

Wirtschaftsweg

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche

Bereiche ohne Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche

Fläche für Versorgungsanlagen

Elektrizität

öffentliche Grünflächen

Parkanlagen — (V) Verkehrsgrün

private Grünfläche

private Grünflächen, auf denen ausnahmsweise die Anlage von Stellplätzen zugelassen werden kann. Nach max. 8 Stellplätzen (20,0 m) ist eine min. 5,0 m breite Grünfläche zu erhalten.

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäss §9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Ausnahmsweise kann die zweireihige Hecke unterbrochen werden durch max. 2 fußläufige Zugänge

Flächen für die Landwirtschaft

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

B) NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft.
Geltungsbereich für die im Planfeststellungsverfahren nach § 31 WHG getroffenen Festsetzungen.

Wasserfläche

sonstige Flächen, z. B. Böschungsflächen, Unterhaltungsstreifen, Flächen für Bepflanzung

Bereiche für Zu- und Abfahrten

verrohrter Wasserlauf entsprechend dem Planfeststellungsverfahren nach § 31 WHG.

vorhandene Gasleitung unterirdisch

C) SONSTIGE DARSTELLUNGEN

vorhandene Wasserfläche (offenzuhaltender Wasserlauf)

340 — Höhenschichtlinien

341,40 — Höhenpunkt

vorhandene Grundstücksgrenzen und Grenzsteine

vorhandene Böschungen

geplanter Erdwall

vorhandene Gebäude

D) INKRAFTTRETEN

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung über die Durchführung des Anzeigeverfahrens sowie Ort und Zeit der öffentlichen Auslegung in Kraft.

Freudenberg, den 15.07.02

Bürgermeister

STADT FREUDENBERG 25 KREIS SIEGEN-WITTGENSTEIN

AUSGEARBEITET IM AUFTRAG
DER STADT FREUDENBERG

DER OBERKREISDIREKTOR DES KREISES
SIEGEN–WITTGENSTEIN
– AMT FÜR RAUMORDNUNG UND STÄDTEBAU –

GEZEICHNET Jan 05/02 — GEPRÜFT
GEANDERT — GEZ MEIER
BEARBEITET
GEZ. NIWAR

Der Rat der Stadt Freudenberg hat seiner Sitzung am **10.05.01** den Entwurf der 1. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung hierzu zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gem. §3 Abs. 2 BauGB gebilligt.
Der Entwurf der 1. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung haben aufgrund der Bekanntmachung vom **11.05.02** in der Zeit vom **21.05.02** bis **21.06.02** einschließlich öffentlich ausgelegen.

Freudenberg, den 15.07.02

Bürgermeister

DIE PLANUNGSGRUNDLAGE ENTSPRICHT DEN ANFORDERUNGEN DES § 1 DER PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 30.07.1981 (BGBL. I S. 833).

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE DARSTELLUNG DER STADTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.

GEZ EBERS — L.S.

Der Rat der Stadt Freudenberg hat die 1. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am **11.07.02** gem. §10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Ort und Zeit der Auslegung sind gem. §10 Abs. 3 BauGB und §7 GO NW in Verbindung mit der Bekanntmachungsverordnung ortsüblich bekannt gemacht worden am **20.07.02**.

Freudenberg, den 22.07.02

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Freudenberg hat gem. §2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am **10.05.01** die Einleitung der 1. qualifizierten Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Die Bekanntmachung gem. §2 Abs. 1 BauGB erfolgte am **11.05.02**.

Freudenberg, den 15.07.02

Bürgermeister

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

Freudenberg, den

.....