BEBAUUNGSPLAN NR. 25 A " HOMMESWIESE 2. NEUFASSUNG "
DER STADT FREUDENBERG, GEMARKUNG BÜSCHERGRUND
5. qualifizierte Änderung

MASSTAB 1: 500 **BLATT 3**



Kompensationsmaßnahme K1
Gemarkung Mausbach, Flur 1, Flurstück 118 M 1 : 5000

Präambel

Der Rat der Stadt Freudenberg hat aufgrund der folgenden Rechtsvorschriften in der jeweils gültigen Fassung, die 5. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 25a "Hommeswiese 2. 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 NACH § 9 (1) UND (7) BAUGB

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

Geltungsbereich der 5. qualifizierten Änderung

Abgrenzung der Teilblätter

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

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

MI

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

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

Nicht zulässig sind:
1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr. 2

Ausnahmen sind nicht zulässig.

WA

Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:
8. Wohngebäude
9. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
10. 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

Nutzungseinschränktes 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

Nutzungseinschränktes 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

Nutzungseinschränktes 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 für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

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_3sind 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

überbaubare Grundstücksfläche (WA, MD, GE, GI, M)

nicht überbaubare Grundstücksfläche
Entlang der Profilbegrenzungen der vorhandenen Gewässer bzw. der Gewässerunterhnungen 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

o — offene Bauweise

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

Straßenbegrenzungslinie
Gehweg
Fahrbahn — Verkehrsfläche
Bankett (Entwässerungsmulde)
Grundstückszufahrten sind zulässig
Böschungen, soweit sie zur Herstellung der Straßenkörper erforderlich sind.

Straßenbegrenzungslinie

P — öffentliche Parkfläche

Wirtschaftsweg

Bereich ohne Anschluß an die öffentliche Verkehrsfläche

öffentliche Grünflächen
Parkanlagen — V Verkehrsgrün

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung und zur Erhaltung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, in Verbindung mit § 1a Abs. 3 BauGB) - stufig aufgebauter Waldrand und Umwandlung von Nadelwald in standortheimischen Laubmischwald. Eine entsprechende Pflanzliste und der landschaftspflegerische Fachbeitrag sind der Bepränung als Anlage beigefügt. Die geplanten Maßnahmen sind im landschaftspflegerischen Fachbeitrag detailliert beschrieben.

private Grünfläche

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von einheimischen, standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäss §9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Schallschutz: zu begrünende Lärmschutzwand mind. 2,30 m hoch) (gemäss §9, Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft.

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Ausgleichsflächen gem. §§ 1a und 9 (1a) BauGB sowie § 21 BNatschG für Eingriffe durch Wohnbebauung und Erschließungsanlagen

C.) SONSTIGE DARSTELLUNGEN

vorhandene Wasserfläche (offenzuhaltender Wasserlauf)

Höhenschichtlinien

341,40 — Höhenpunkt

vorhandene Grundstücksgrenzen und Grenzsteine

vorhandene Böschungen

geplanter Erdwall

vorhandene Gebäude

mögliche Stellplatzanordnung

D.) INKRAFTTRETEN

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

Freudenberg, den **15.02.2008**

Bürgermeister

AUSGEARBEITET IM AUFTRAG
DER STADT FREUDENBERG

DER OBERKREISDIREKTOR DES KREISES
SIEGEN - WITTGENSTEIN

- AMT FÜR RAUMORDNUNG UND STÄDTEBAU -

GEZEICHNET Jan.-88 / Re. GEPRÜFT

GENEHMIGT GEZ. MEIER

BEARBEITET
GEZ. NOWAK

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

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

GEZ. EISERS L.S.

Der Rat der Stadt Freudenberg hat gem. § 2 Abs. 1 BauGB in seiner Sitzung am **22.03.2007** die Einleitung des Verfahrens zur Änderung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Die Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB erfolgte am **30.08.2007**

Freudenberg, den **15.02.2008**

Bürgermeister

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am **14.03.2007** den Entwurf der 5. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung mit der dazugehörenden Begründung zum Zwecke der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 BauGB gebilligt.
Den Bürgern wurden gem. § 3 Abs. 1 BauGB die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung in der Zeit vom **04.09.2007** bis zum **05.09.2007** einschließlich öffentlich dargelegt.
Ort und Dauer der Bekanntmachung der öffentlichen Darlegung und Erörterung gem. § 3 Abs. 1 BauGB erfolgten am **28.08.2007**.

Freudenberg, den **15.02.2008**

Bürgermeister

Der Stadtentwicklungsausschuss der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am **12.11.2007** den Entwurf der 5. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes sowie die Begründung zum Zwecke der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB gebilligt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben gemäß Bekanntmachung vom **31.10.2007** in der Zeit vom **19.11.2007** bis zum **19.12.2007** bis **11.01.2008** einschließlich öffentlich ausgelegen.

Freudenberg, den **15.02.2008**

Bürgermeister

Der Rat der Stadt Freudenberg hat die 5. qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am **14.02.2008** gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Freudenberg, den **15.02.2008**

Bürgermeister

Der Entwurf der 5. qualifizierten Änderung des Bebauungsplanes ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB in Verbindung mit der Bekanntmachungsanordnung, ortsüblich bekannt gemacht worden am **05.03.2008**.

Freudenberg, den **25.03.2008**

Bürgermeister

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

Freudenberg, den

STADT FREUDENBERG	
BEBAUUNGSPLAN NR. 25a *"Hommeswiese 2. Neufassung"* *5. qualifizierte Änderung* GEMARKUNG : Büschergrund	Blattgröße: 0.82 / 1.45 Datum: 14.02.2008 Maßstab: 1 : 500 Stand: Satzungsbeschluß STADT FREUDENBERG Der Bürgermeister