Stadt Freudenberg
Der Bürgermeister

Begründung zum Bebauungsplanes Nr. 50

"Gambachsweiher-West" der Stadt Freudenberg

Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeines

2. Plangebietsbeschreibung

3. Übergeordnete Planungen
   (Raumordnung, Landesplanung, Gebietsentwicklungsplanung)

4. Vorbereitende Planung der Gemeinde, Planungen Dritter
   (Flächennutzungsplan, Rahmenplanung anderer Träger öffentlicher Belange)

5. Städtebauliche Zielsetzungen

   5.1 Allgemeine Angaben zu den innergemeindlichen Verhältnissen
   5.2 Planungsanlaß und allgemeine städtebauliche Zielsetzungen
   5.3 Zielsetzungen im einzelnen
   5.4 Äußere und innere Erschließung, ruhender Verkehr
   5.5 Bestandsschutz
   5.6 Naturschutz und Landschaftspflege
   5.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

6. Ver- und Entsorgung (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Abfall)

7. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung

8. Grundsätze für soziale Maßnahmen

9. Kosten- und Finanzierungsübersicht

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 14.12.1995 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 50 "Gambachsweiher West" im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

2. Plangebietsbeschreibung/Lage im Raum

2.1 Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Stadtzentrums von Freudenberg im Übergangsbereich des Kurparkes zur freien Landschaft des Gambachtales. Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird begrenzt:

im Osten:
durch den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 51 "Gambachsweiher- Ost",

im Süden:
überwiegend durch die Straße "Am Schieferacker" und durch die Parzellen Gemarkung Freudenberg, Flur 6, Flurstücke 651 und 777,

im Westen:
durch die Straßen "Am Schieferacker" und "Gambachsweg", von der Einmündung Seelbachsecke und

im Norden:
durch die städtische Freibadanlage.

Die Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich im einzelnen aus dem als Anlage 1 der Begründung beigefügten Übersichtsplan.

2.2 Lage im Raum

Topographisch liegt der Planbereich an einem leicht geneigten Osthang. Nördlich schließt der Bebauungsplan an das dort beginnende Erholungsgebiet Gambachtal an.

Der Kernbereich mit den überwiegend vorhandenen Infrastruktureinrichtungen liegt vom Plangebiet rd. 600 m entfernt.
Hier sind sämtliche Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfes vorhanden.

Der Höhenunterschied im Plangebiet liegt zwischen rd. 286 m und 310 m über NN.

.../3

2.4 Größe und Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet ist rd. 10,34 ha groß.
Die vorgesehenen Nutzungen innerhalb des Planungsbereiches gliedern sich wie folgt:

Reines Wohngebiet	ca. 4,00 ha = 38,68 % der Gesamtfläche
Sonderbaufläche	ca. 0,78 ha = 7,54 % der Gesamtfläche
Verkehrsflächen	ca. 1,39 ha = 13,44 % der Gesamtfläche
Öffentliche Grünflächen	ca. 1,29 ha = 12,47 % der Gesamtfläche
Private Grünflächen	ca. 1,59 ha = 15.37 % der Gesamtfläche
Wasserfläche	ca. 1,29 ha = 12,47 % der Gesamtfläche

3. Übergeordnete Planungen

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Raumordnungsgesetz, dem Bundesraumordnungsprogramm, im Landesentwicklungsprogramm und in den Landes- und Gebietsentwicklungsplänen dargestellt.

Nach § 1 Abs. 4 BauGB hat sich die kommunale Bauleitplanung an den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Diese Ziele sind u. a. in nachstehenden Plänen dargestellt und bei Maßnahmen und Planungen zu beachten.

3.1 Raumordnung

Die Planung entspricht den Grundsätzen des § 2 des Raumordnungsgesetzes (ROG) vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 630) und des Bundesraumordnungsprogrammes (BROB) vom 23.04.1975.

3.2 Landesplanung

Die Stadt Freudenberg ist im Landesentwicklungsplan NW vom 29.06.1995 als Grundzentrum mit 10.000 bis 25.000 Einwohnern ausgewiesen.
Die Stadt Freudenberg liegt an den Entwicklungsachsen erster Ordnung Hagen-Siegen (Autobahn A 45) und zweiter Ordnung Siegen-Waldbröl. Das Grundzentrum gehört zum Oberbereich Siegen. Die Stadt besitzt Teilfunktionen eines Mittelzentrums.

3.3 Gebietsentwicklungsplanung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg -Teilabschnitt des Oberbereichs Siegen- vom 10.10.1989 sieht für das Plangebiet einen Wohnsiedlungsbereich vor.

.../4

4. Vorbereitende Planung der Gemeinde, Planungen Dritter

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Freudenberg, wirksam seit dem 28.04.1997, stellt das Gebiet als Wohnbaufläche und Teilflächen als Sondergebiet dar, so daß der Bebauungsplan gem. § 8 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt gilt.

4.2 Planungen anderer Träger öffentlicher Belange

Planungsabsichten anderer Träger öffentlicher Belange, die sich auf die gemeindliche Planung innerhalb des Plangebietes auswirken, sind, soweit der Gemeinde bekannt, in dem Bebauungsplanentwurf eingearbeitet worden.

5. Städtebauliche Zielsetzungen

5.1 Allgemeine Angaben zu den innergemeindlichen Verhältnissen

5.1.1 Bevölkerungsentwicklung

	Einwohnerzahl Stadt Freudenberg	*Einwohnerzahl im Stadtteil Freudenberg*
Stichtag 31.12.1975	16.017	4.916
Stichtag 31.12.1992	18.209	5.254
Zuwachs absolut	2.192	338
Zuwachs in %	13,7	6,8

5.2 Planungsanlaß und allgemeine städtebauliche Zielsetzung

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 09.10.1961 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Gambachsweiher" beschlossen.

Ende des Jahres 1967 hat dieser Bebauungsplan seine Rechtsverbindlichkeit erlangt.

Im Laufe der Jahre sind lediglich entlang der Straße "Am Schieferacker" einige Wohnbauvorhaben verwirklicht worden.
Die weiteren in diesem Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Ziele sind bis zum heutigen Tage nicht verwirklicht worden. Diese

.../5

städtebaulichen Zielvorstellungen der damaligen Planung gehen mit den heutigen Voraussetzungen nicht mehr konform.
Die dort verfolgte Konzeption mit Reihenhausbebauungen und einer sogenannten städtebaulichen Dominante (hier ein 8-geschossiger Baukörper) sowie eines aufwendigen Erschließungssystems durch den Talraum ins obere Gambachtal zu einem ehemals geplanten Sportzentrum entspricht nicht mehr den heutigen Zielen der hier beabsichtigten Stadtentwicklung. Um den bestehenden Wohnbedarf an Ein- bis Zweifamilienhäusern im Kernraum der Stadt Freudenberg abzudecken, besteht die Notwendigkeit, hier neue Baumöglichkeiten zu schaffen.

Dieses Baugebiet im Siedlungsschwerpunkt der Stadt Freudenberg genießt durch die günstige Lage zu den vorhandenen Freizeit- und Erholungseinrichtungen (Freibad, Kurpark, Tennisanlage, Gambachsweiher) wie auch zum Stadtzentrum eine besondere Standortgunst.

Daher soll in diesem Bebauungsplan, neben der geplanten Wohnbebauung, auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erstellung eines Hotels geschaffen werden.

Die im Plangebiet vorhandene Wohnbebauung einschl. der näheren Umgebungsbebauung besteht überwiegend aus einer aufgelockerten Ein- bis Zweifamilienhausbebauung.
Ein Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist es, hier diese prägende Bebauung im Bebauungsplan "Gambachsweiher-West" fortzuführen.

Durch die wie zuvor genannt im Plangebiet bereits bestehende Einfamilienhausbebauung wird dieser Vorgabe Rechnung getragen.

Die Grundstücksgrößen und -zuschnitte sind so gewählt, daß nach Vollzug der möglichen Bebauung eine insgesamt aufgelockerte durchgrünte Bebauung des gesamten Bereiches gewährleistet ist.

Die überbaubaren Flächen sind so festgesetzt, daß hier entsprechend der ortstypischen Bauweise Einzel- und auch Doppelhäuser entstehen können.

Weitere Ziele des Bebauungsplanes sind die Verbesserung der äußeren vorhandenen Erschließung (Gambachsweg), die Neuordnung der Parkplatzsituation im nördlichen Plangebiet und die Gestaltung sowie der Schutz des Gambachsweihers als wichtigen Landschaftsbestandteil einschließlich der Randbereiche.

Aufgrund der topographischen Lage und Einsehbarkeit des Plangebietes ist eine verdichtete Bebauung auf das hier im Zusammenhang bestehende Ortsbild nicht wünschenswert, da sich auch am südwestlichen Rand des Plangebietes der Kurpark der Stadt Freudenberg anschließt.

.../6

5.3 Zielsetzungen im einzelnen

Bauflächen

Die örtlichen Gegebenheiten aufnehmend und durch Umsetzung städtebaulicher Ziele ist das Plangebiet in zwei unterschiedliche Bereiche gegliedert.

Der südliche Teil ist als Wohngebiet festgesetzt. Dieses stellt sich im Bereich der bestehenden Bebauung aufgrund vorhandener Nutzungen als *allgemeines Wohngebiet* dar und wird, wie auch die an den Gambachsweg angrenzenden geplanten Bauflächen, entsprechend als WA-Gebiet festgesetzt. Damit der Gebietscharakter eines fast ausschließlich dem Wohnen dienenden Siedlungsbereiches gewahrt bleibt, wird die nach § 4 BauNVO festgelegte Gliederung über die Art der zulässigen Vorhaben modifiziert.
Die restlichen noch unbebauten Flächen sind *als reines Wohngebiet* (WR) nach § 3 BauNVO festgesetzt.
Neben der reinen Wohnnutzung können wie auch im allgemeinen Wohngebiet kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Läden, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen, zugelassen werden. Somit soll auch der zu erwartende Bedarf an privaten Unterkünften in unmittelbarer Nähe des geplanten Hotels der Kureinrichtungen und des historischen Ortskerns abgedeckt werden.

Damit sich das Baugebiet in das Erscheinungsbild der hier vorhandenen Bebauung einfügt und ein landschaftsgerechter Übergang zum Talraum des Gambaches erfolgt, werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Staffelung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (ein- bis zweigeschossige Bauweise)
- niedrige Grund- und Geschoßflächenzahlen
- Gestaltungsvorschriften über Dachform, -neigung und -farbe.

zusätzlich für die neu zu bebauenden Bereiche:

- Begrenzung der max. zulässigen Zahl der Wohneinheiten, abgestuft von der vorhandenen Bebauung, hinzu den an die freie Landschaft angrenzenden Bereiche

In dem nördlichen Teil ist, getrennt durch einen Grünbereich, ein größeres **Sondergebiet** mit der Nutzung **Hotel** festgesetzt.

Durch die Entwicklung der letzten Jahre wird im Kernraum der Stadt Freudenberg der Bedarf für ein Hotel mit entsprechenden Tagungsräumen immer deutlicher. Die wenigen bestehenden Einrichtungen sind mittlerweile so überlastet, daß insbesondere Geschäftsleute auf Ausweichmöglichkeiten in den Nachbarorten angewiesen sind.

Es soll daher ein Angebot geschaffen werden, das gerade diesen Bereich abdeckt. Außerdem besteht nach Erkenntnissen der Touristikbranche in dieser Region ein Bedarf an Übernachtungsmöglichkeiten für Kurzurlauber.

.../7

Der attraktive Standort in der Nähe vom Gambachsweiher, Tennisplätzen, Freibad, Kurpark, historischen Stadtkern sowie den Naherholungsgebieten bietet gute Voraussetzungen für ein solches Angebot.

Die Größenordnung des Hotels wird etwa 150 bis 200 Betten betragen. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe soll erreicht werden, daß bei entsprechender Gestaltung hier ein in die Landschaft eingegliederter Baukörper entsteht.

5.4 Äußere und innere Erschließung, ruhender Verkehr

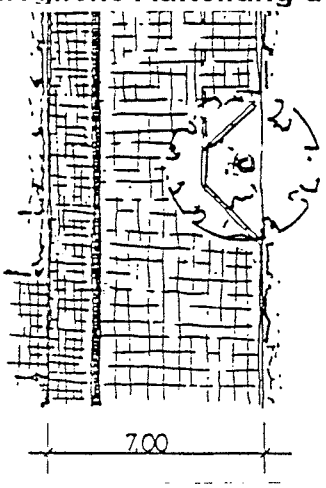
Erschließung

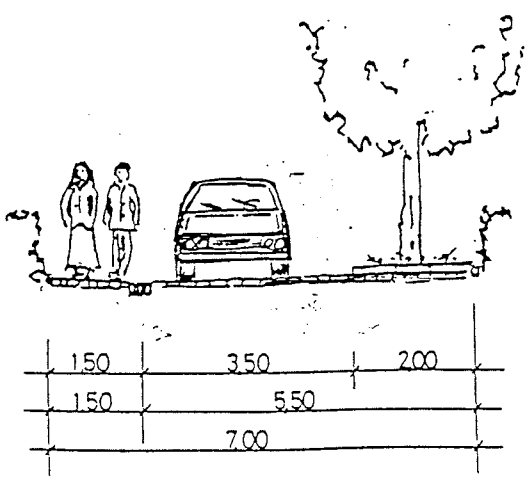
Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Stadtstraßen "Gambachsweg", "Seelbachsecke" und "Zum Kurpark" zur Landesstraße 512 "Bahnhofstraße".

Für die städtischen Straßen "Seelbachsecke" und "Gambachsweg" ist schon seit längerem ein Ausbau geplant, da hier aufgrund der geringen Fahrbahnbreite und des fehlenden Gehweges völlig unzureichende Verkehrsverhältnisse bestehen, die immer wieder zu gefährlichen Situationen führen. Daher sollte der Ausbau dieser Straßen vor der Anbindung dieses Baugebietes erfolgen.
Die im Plangebiet liegende Teilfläche des Gambachsweges wird mit einer Gesamtbreite von 9,00 m bzw. 8,00 m festgesetzt und soll im Trennsystem ausgebaut werden. Bei der Querschnittsgestaltung ist zu berücksichtigen, daß der Hotelbereich sowie das Freibad (Schulschwimmsport) tlw. mit Bussen angefahren wird.
Es wurde deshalb auch im Zuge des Gambachsweges eine entsprechende dimensionierte Wendemöglichkeit geplant. Gleichzeitig soll diese platzartige Ausweisung geschwindigkeitsmindernd wirken und den Übergang zu der gemischt genutzten Verkehrsfläche deutlich hervorheben.

Die innere Erschließung erfolgt über eine 7,00 m bzw. 5,50 m breite verkehrsberuhigt ausgebaute Haupterschließung, die den südlichen Bereich ringförmig erschließt. Hierdurch werden unnötige Wendevorgänge als auch Hin- und Rückfahrten vermieden.
Die Steigungsverhältnisse der Erschließungsstraßen werden im Rahmen der Straßenbauplanung festgelegt. Es ist aber davon auszugehen, daß die maximale Steigung von 9 % auf einer kurzen Strecke im südlichen Planbereich nicht überschritten wird.

Mögliche Aufteilung des Straßenraumes:





Im nördlichen Bereich der Wohnbaufläche ist, abgehend von der Haupterschließung, eine 5,50 m breite Stichstraße geplant. Hierdurch wird zum einen das vorhandene Wohnhaus neu angebunden und somit jeglicher Fahrverkehr aus der Grünfläche herausgenommen, zum anderen werden weitere Bauflächen als auch die geplante Grünanlage erschlossen.

Alle Straßen sollen verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Durch eine entsprechende Anordnung von Parkplätzen und Grünflächen können die Straßen neben der Verkehrs-, auch eine gewisse Aufenthaltsfunktion erfüllen. Die Anordnung der Gestaltungselemente kann erst während der Bauphase konkretisiert werden. Der Bebauungsplan beschränkt seine Festsetzungen auf die Gesamtverkehrsfläche.

Entsprechend dem Bedarf werden die erforderlichen Parkplätze im öffentlichen Bereich gleichmäßig über das Plangebiet verteilt.

Die im Norden festgesetzten und den angrenzenden Freizeiteinrichtungen zuzuordnenden vorhandenen Parkflächen sollen neu gestaltet und durch eine entsprechende Durchgrünung landschaftlich besser eingegliedert werden. Da die Nutzung der Flächen hauptsächlich in den Sommermonaten erfolgt, ist die Herstellung mit wassergebundenen Oberflächen völlig ausreichend. Um möglichst viel Flexibilität bei der Parkplatzgestaltung zu behalten, wurde der gesamte Bereich flächig festgesetzt.
Da die Fläche zwischen dem Gambachsweg und dem Freibad im Sommer ebenfalls als Parkraum genutzt wird, ist hier der Bau eines Parkplatzes mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche (Ökopflaster o. ä.) vorgesehen.
Fußläufige Wegeverbindungen befinden sich überwiegend innerhalb der öffentlichen Grünflächen. Die Führung hängt von der jeweiligen Gestaltung der Flächen ab.
Der im Süden festgesetzte Fußweg (zur Straße "Am Schieferacker") stellt die kürzeste Verbindung in Richtung Stadtmitte, als auch zur nächstgelegenen Haltestelle des ÖPNV her.

Unterhalb vom Damm des Gambachsweihers ist innerhalb der dort festgesetzten öffentlichen Grünfläche ein Fußweg festgesetzt.
Durch diesen festgesetzten Fußweg wird eine fußläufige Verbindung zwischen dem Erholungsbereich Gambachtal und dem Stadtteil Büschergrund, in Ergänzung mit einer entsprechenden Wegefestsetzung, im Bebauungsplan "Gambachsweiher-Ost" sichergestellt.

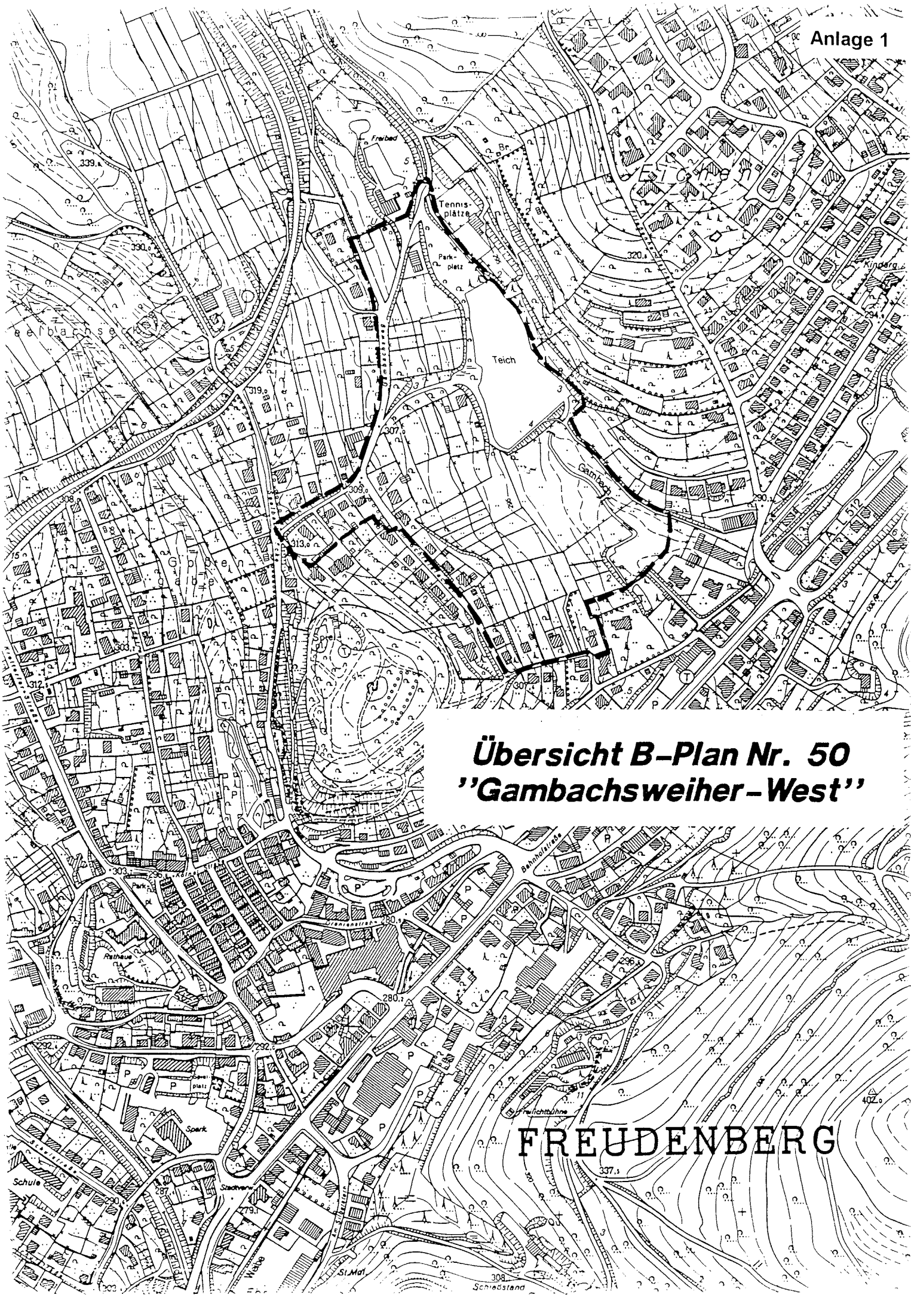
5.5 Bestandsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits 11 Einfamilienhäuser und ein Mehrfamilienhaus vorhanden.
Desweiteren befindet sich im Plangebiet noch ein Gebäude, das als Stallung genutzt wird.

Diese vorhandenen Gebäude ausschließlich des Stallgebäudes sind im Bebauungsplanentwurf so integriert, daß sie den Zielen der künftigen Planung nicht entgegenstehen und somit in ihrem Bestand gesichert sind.

.../9

Anlage 1



Übersicht B-Plan Nr. 50 "Gambachsweiher-West"

Eine mögliche Erweiterung der vorhandenen Einfamilienhäuser wird durch die vorgesehene Planung berücksichtigt.

Anschließend an die nordöstliche Plangebietsgrenze ist eine Tennisanlage mit 6 Außentennisplätzen vorhanden. Die im Plangebiet neu zu schaffenden Wohnbauflächen wurden in einem Radius von > 100 m, ausgehend von der vorhandenen Tennisanlage, in westlicher Richtung festgesetzt.
Dieser Abstand verhindert einen Konflikt zwischen der geplanten Wohnbebauung und der damit verbundenen Wohnruhe zu den Schallimmissionen der Tennisanlage. Somit wird die vorhandene Anlage in ihrem derzeitigen Stand gesichert und die vorhandenen Gebäude und Anlagen können entsprechend genutzt werden.

5.6 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Festsetzung von neuen Wohnbauflächen, Flächen für die Ver- und Entsorgung sowie öffentliche und private Verkehrsflächen in verbindlichen Bauleitplänen stellen einen Eingriff in die Natur und Landschaft im Sinne des Landschaftsgesetzes NW dar. Eine besondere Bedeutung kommt daher den landschaftspflegerischen Begleitmaßnahmen zum Bebauungsplan zu.
Nach dem Bundesnaturschutzgesetz sollen darüber hinaus sämtliche Ausgleichsmaßnahmen, die durch den Eingriff entstehen, möglichst innerhalb des Bebauungsplangebietes durchgeführt werden. Somit sind die hierfür notwendigen Flächen innerhalb des Plangebietes festzusetzen.

Unterhalb vom Damm des Gambachsweihers ist innerhalb der dort festgesetzten öffentlichen Grünfläche ein Fußweg und Radweg dargestellt. Durch diese Wegefläche wird eine Verbindung zwischen dem Erholungsbereich Gambachtal und dem Stadtteil Büschergrund, in Ergänzung mit einer entsprechenden Wegefestsetzung im Bebauungsplan "Gambachsweiher Ost", sichergestellt.

Das Plangebiet wird geprägt durch den im Osten liegenden Gambachsweiher und den südlich angrenzenden Talraum des Gambaches.

Die z. Z. noch ungenutzten und als Bauflächen überplanten Bereiche des Plangebietes werden intensiv als Weideland bewirtschaftet.
Durch die Festsetzung des Parkplatzes nördlich des Gambachsweihers wird lediglich die bestehende Nutzung festgeschrieben. Die gesamte Fläche ist derzeit mit einer Schotterdecke befestigt.

Wie bereits anfangs erwähnt, ist der größte Teil des Bebauungsplangebietes bereits heute überplant, so daß sich, wenn man den derzeitigen Status zugrunde legt, folgende Situation ergibt:

../10

Bilanzierung des möglichen Eingriffes

	Bestand	Planung
Bauflächen		
Bebauungsplan	WA 4,41 ha	WR/WA 4,00 ha
Grundflächenzahl	0,4 ⇒ ***1,76 ha***	0,3 ⇒ ***1,2 ha***
	SO 0,78	
Grundflächenzahl	-	0,6 ⇒ ***0,47 ha***
Innenbereichsfläche	0,99 ha	-
Grundflächenzahl	0,4 ⇒ ***0,55 ha***	-
mögliche Versiegelungsfläche	(2,31 ha)	**1,67 ha**
durch die festgesetzten überbaubaren Flächen und Garagen nur	**1,82 ha**	
Straßenfläche	**0,96 ha**	**0,92 ha**
Bebauungsplan	0,85	
Bestand	0,11 ha	
(Anbindung an Fließenhardtstraße)	+ 0,17 ha)	
Fußwege	**0,17 ha**	**0,13 ha**
Parkplätze	**0,27 ha**	**0,34 ha**
Bestand außerhalb	0,27 ha	
Summe	**3,22 ha**	**3,06 ha**
bei vergleichbarem Ausbau außerhalb des Plangebietes	(3,39 ha)	

Die oben aufgeführte Gegenüberstellung macht deutlich, daß durch die im Plangebiet vorhandenen Satzungen (Bebauungsplan und Abgrenzungssatzung nach § 34 BauGB) ein größerer Eingriff in diesen Landschaftsraum möglich wäre, als durch die geplanten Festsetzungen. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, daß bei dem bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplan wenig Rücksicht auf die im Plangebiet vorhandenen Landschaftselemente genommen wird.

Bei der jetzigen Planung sind daher folgende zusätzlich und durch Festsetzungen gesicherte Maßnahmen geplant:

- Der Gambachsweiher einschließlich der angrenzenden Uferzonen wird durch entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB (Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie den Gewässern) geschützt und bleibt in seiner jetzigen Form erhalten (ausschließlich Dammsanierung).

- Dies gilt ebenfalls für den Gambach im nördlichen Plangebiet.

- Erhaltung der im Plangebiet vorhandenen Gehölzstrukturen

.../11

und Feuchtbereiche, ebenfalls durch Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

- Durchgrünung und Verkleinerung der Parkplatzfläche (der Oberbau der Parkstände soll mit einer wassergebundenen Decke hergestellt werden).

- Um den Versiegelungsgrad in den Baugebieten einzuschränken, werden niedrige Grundflächenzahlen festgesetzt.

- Beim Ausbau der Erschließungsstraßen werden an geeigneten Stellen Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern angelegt.

Der offene Talraum südlich des Weihers wurde entsprechend (privat) festgesetzt. Durch die Festsetzungen soll einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Beweidung) und der dadurch entstehenden Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnnutzung entgegengewirkt werden.

Auf den Baugrundstücken ist als Ausgleich für die bauliche Nutzung ein Anteil von mindestens 20 % der Grundstücksfläche mit standortgerechter und heimischer Vegetation fachgerecht zu bepflanzen. Die Bezugsgröße für die Ermittlung der zu 20 % zu bepflanzenden Fläche ist die Restgröße des Grundstückes nach Abzug anderweitig festgesetzter Strauch- und Hochstammpflanzungen. Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Siehe dazu die Pflanzliste, die als Anlage der Begründung beigefügt ist.

5.7 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Denkmäler.

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Freudenberg als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02762/4470) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

6. Versorgungsflächen - Einrichtungen

Die Wasserversorgung des Plangebietes wird durch die Erweiterung des öffentlichen Wasserleitungsnetzes der Stadtwerke Freudenberg sichergestellt.

Die elektrische Versorgung wird durch das Elektrizitätswerk Siegerland betrieben.

../12

Die Versorgung des Plangebietes mit Ferngas kann durch Erweiterung des Leitungsnetzes des Gasversorgungsunternehmens RHENAG sichergestellt werden.

Die Restabfallentsorgung und Wertstofferfassung erfolgen im Rahmen der für die Stadt Freudenberg bestehenden abfallwirtschaftlichen Regelungen, wie diese durch Satzungsrecht und Maßnahmen des Dualen Systems festgelegt sind.

Für die Herstellung der Erschließungsanlagen erfolgt für den anfallenden Bodenaushub im Gebiet selbst weitgehend ein Massenausgleich. Sonstiger Bodenaushub wie auch Bauschutt sind, soweit spezielle gesetzliche Regelungen nichts anderes aussagen, den vom Kreis Siegen-Wittgenstein hierzu betriebenen Abfallbeseitigungsanlagen zuzuführen.

Die Entwässerung des Plangebietes (Schmutzwasser) wird durch Verlegung entsprechender Abwasserleitungen an das öffentliche vorhandene Kanalnetz und somit an die Abwasserbeseitigungsanlagen der Stadt Freudenberg angeschlossen.

Gem. § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist im Plangebiet das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, vor Ort von den Nutzungsberechtigten des Grundstückes zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Ansonsten ist das Niederschlagswasser dem öffentlichen Mischwasserkanal zuzuführen.

Ein Bodengutachten zur Beschaffenheit des Bodens innerhalb des Plangebietes hat ergeben, daß eine Regenwasserversickerung auf den künftigen Bauflächen nicht umsetzbar ist.

Um jedoch das anfallende Niederschlagswasser zu beseitigen, ist eine der Topographie und der künftigen Bebauung angepaßte **Trennkanalisation** vorgesehen.

Es werden daher im Plangebiet Regenwassereinleitungen festgesetzt, die das anfallende Niederschlagswasser in den Vorfluter (Bachlauf Gambach) einleiten.

In der Aue des Gambaches ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens südlich des Gambacher Weihers geplant.
Z. Z. wird die Fläche intensiv als Pferde- bzw. Rinderweide genutzt.

Der Ausbau sowie die notwendigen landschaftspflegerischen Maßnahmen werden im Rahmen des landschaftspflegerischen Begleitplanes näher ausgeführt.

Da der geplante Bau eines naturnah angelegten Regenrückhaltebeckens keinen Eingriff darstellt, sondern als eine ökologische Bereicherung des Naturraumes angesehen werden kann, ist eine Kompensation nicht erforderlich.

.../13

Es kommt lediglich zu einer temporären Beeinträchtigung von ca. 2.000 m² Weideland, die jedoch durch die Anpflanzung von Obstgehölzen entlang des Fußweges von der benachbarten Ortslage Freudenbergs zum Gambacher Weiher ausgeglichen wird. Die Ausgleichsmaßnahme wird auf der Wegeparzelle 388, die direkt an den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 50 "Gambachsweiher-West" angrenzt, durchgeführt.

Eine differenzierte Ausgleichsberechnung ist dem landschaftspflegerischen Erläuterungsbericht zum Regenrückhaltebecken zu entnehmen. Dieser ist der Begründung als Anlage 3 beigefügt. Die im landschaftspflegerischen Begleitplan aufgeführten Maßnahmen sind ausreichend, um diese Beeinträchtigung zu kompensieren.
Der landschaftspflegerische Begleitplan ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Im Bebauungsplan wird die Fläche für das Regenrückhaltebecken als Fläche für die Niederschlagswasserrückhaltung (NWRB) festgesetzt.

Aufgrund der Topographie und der bisher bekannten Bodenbeschaffenheit ist ein völliges Versickern des Niederschlagswassers in den Untergrund nicht gewährleistet. Es besteht die Gefahr, daß dieses Wasser nur oberflächlich versickert und weiter talseits auf den vorhandenen und überwiegend bebauten Unterliegergrundstücken wieder austritt. Da, wo es von den Untergrundverhältnissen in Verbindung mit der zur Verfügung stehenden Versickerungsfläche her für den Unterlieger schadlos möglich ist, wird die Versickerung wie folgend beschrieben zugelassen. Auf den Grundstücken sind Überlaufmöglichkeiten im Anschluß an Rohrversickerungs- oder Mulden-Rigolensystemen mit Weiterleitung an den genehmigten städtischen Regenwasserkanal, der als modifizierte Entwässerung mit entsprechenden Entlastungsanlagen errichtet wird, nachzuschalten.

Soweit Niederschlagswasser den Mischwasserkanal zugeführt werden muß, ist die Entsorgung wasserwirtschaftlich durch die bestehenden wasserrechtlichen Erlaubnisse für die Einleitung von Niederschlagswasser über die bestehenden Mischwasserkanäle sowie den geplanten Mischwasserkanälen in den noch auszubauenden PLanstraßen in das noch zu erstellende Regenüberlaufbecken (RÜB 46) in der Gartenstraße sichergestellt.
Ein wasser- und abfallwirtschaftlicher Erläuterungsbericht ist dieser Begründung als Anlage 4 beigefügt.

7. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung

Die Realisierung der Planung soll voraussichtlich in den nächsten 4 Jahren erfolgen.

Da im Plangebiet selbst die meisten Grundstücke in unterschiedlichem Privatbesitz sind und die vorhandenen Grundstückszuschnitte bei der Planung nicht in vollem Umfang berücksichtigt werden können, ist zur Verwirklichung des Bebauungsplanes ein Umlegungsverfahren nach den Bestimmungen der §§ 45 ff BauGB erforderlich.
Aufgrund der großen Anzahl der Eigentümer können die angestrebten Planungsziele voraussichtlich nur auf der Grundlage eines gesetzlichen Umlegungsverfahren erreicht werden.

.../14

8. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Durch die vorliegende Planung wird nicht in den vorhandenen Baubestand eingegriffen, so daß Umsetzungs- bzw. Verlagerungsmaßnahmen nicht anstehen. Die Plandurchführung wirkt sich nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände sowohl der im Gebiet bereits wohnenden als auch der angrenzenden Bewohner aus.
Beeinträchtigungen in wirtschaftlicher als auch in sozialer Hinsicht sind daher nicht zu erwarten.

9. Kosten- und Finanzierungsübersicht

Die Kosten, die im Zusammenhang mit der Realisierung der Planung entstehen, wurden überwiegend auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Erstellung der Begründung maßgeblichen Kostenansätze ermittelt. Hiernach entstehen überschläglich folgende Kosten:

- Erschließungsstraßen einschließlich Gehwege, Schrammbord	ca. 1.652.000,00 DM
- Abwasserbeseitigung	ca. 900.000,00 DM
- Wasserversorgung	ca. 120.000,00 DM
- Grünflächen -öffentliche-	ca. 30.000,00 DM
- Planungskosten	ca. 54.000,00 DM
Gesamtsumme	**2.756.000,00 DM**

In dieser Kostenaufstellung ist der verteilbare Erschließungsaufwand enthalten.

Die Heranziehung erfolgt auf der Grundlage des hierfür geltenden Rechtes.

Die Eigenleitungen der Stadt werden dabei in den entsprechenden Jahreshaushaltssatzungen über den Zeitraum der jeweils zu bildenden Bauabschnitte veranschlagt.

Die Kosten zur Herstellung der Kanalisation (Schmutzwasser) und Wasserversorgung werden durch die Stadtwerke Freudenberg eigenständig übernommen und über entsprechend anwendbare Beiträge und Benutzungsgebühren refinanziert. Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten sind nicht zu erwarten.

Freudenberg, den 25. MRZ. 1999

Im Auftrag

(Hartmann)
Baudezernent

Gehölzauswahl

Heckenpflanzung:
Heister bzw. Strauch 2xv., 100-150, o.B.

Lonicera periclymenum	Wald-Heckenkirsche
Carpinus betulus	Hainbuche
Ulmus globra	Bergulme
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ilex aquifolium	Stechpalme
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Schneeball

Hochstammpflanzung (als Ersatz für auf 3 m Breite reduzierte Heckenpflanzung):
Hochstamm 2xv., 8-10, o.B.

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus spec.	Apfel
Prunus avium	Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus spec.	Birne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Nachpflanzen von Streuobstwiesen
Hochstämme 2xv., 160-180

Malus spec.	Apfel
Prunus avium	Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Pyrus spec.	Birne

Gehölzauswahl für Bepflanzung von mind. 20 % der Grundstücksflächen sowie auf Flächen mit Festsetzung zum Erhalt der Gehölzbestände:
Heister bzw. Strauch 2xv., 100-150/175/200, o.B.

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Hasel

Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Frangula alnus	Faulbaum
Fraxinus excelsior	Esche
Malus spec.	Apfel
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Kirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Ribes rubrum	Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Sarothamnus scoparius	Besenginster
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Lonicera periclymenum	Wald-Heckenkirsche
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Stadt Freudenberg
Der Stadtdirektor
- Stadtwerke -
Postfach 11 20
57251 Freudenberg

ERLÄUTERUNGSBERICHT

ZUM

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN BEGLEITPLAN

BAU EINES REGENRÜCKHALTEBECKENS

IM GAMBACHTAL/FREUDENBERG

E R L Ä U T E R U N G S B E R I C H T

ZUM LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN BEGLEITPLAN: BAU EINES REGENRÜCKHALTEBECKENS IM GAMBACHTAL BEI FREUDENBERG

1. Veranlassung und Aufgabenstellung

Die Stadt Freudenberg beabsichtigt den Bau eines Regenwasser-Rückhaltebeckens in der Aue des Gambaches. Mit der Erstellung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes wurde das Büro Jürgen Wagner Landschaftsplanungs GmbH, Amselweg 18, in 57392 Schmallenberg-Gleidorf, beauftragt.

2. Lage im Raum

Das Plangebiet am Gambacher Weiher in Freudenberg liegt unmittelbar nördlich des Ortskernes der Stadt Freudenberg, nördlich des Kurparkes. Es handelt sich um einen Teil der Bachaue des Gambaches unmittelbar unterhalb des Gambacher Weihers. Das Plangebiet umfaßt die Flurstücke Nr. 626 und 737. Die westliche Begrenzung bilden die Wiesen unterhalb der Straße "Schieferacker", die östliche Begrenzung der Fußweg zum Gambacher Weiher. Im Süden bildet die örtliche Bebauung die Grenze und im Norden der Damm des Gambacher Weihers.

3. Lage im Naturraum

Das Plangebiet liegt im Siegerland zentral im Bereich der Stadt Freudenberg, zwischen dem alten Stadtkern und den nördlichen Stadtteilen Eichen und Büschergrund.
Es liegt in einer Höhe von 286 - 288 m üNN, die Kuppen der Erhebungen der weiteren Umgebung sind rund 350-400 m hoch gelegen ("Birkenberg", "Rimberg" und "Kuhlenberg", alle im Osten).
Das geplante Gebiet liegt in den Auewiesen des Gambaches, welcher 2 km nördlich von Freudenberg entspringt. Er fließt dann in südöstlicher Richtung, wird im Bereich des Plangebietes zu einem größeren Teich aufgestaut und mündet dann in Freudenberg in den Asdorfer Bach. Der Gambach verläuft zentral durch das Plangebiet.

Das Plangebiet besteht aus einem intensiv als Pferde- bzw. Rinderweide genutzten Teil der Bachaue, geprägt durch eine auf starke Düngung und Viehtritt zurückzuführende Artenarmut.

4. Klima

Das Plangebiet liegt im Bereich des niederschlagsreichen Süderberglandes mit 1000 - 1100 mm Jahresniederschlag. Das Hauptmaximum der Niederschläge liegt im Monat Januar

In kleinräumig wechselndem Mosaik mit der oben genannten Gesellschaft treten Arten des Artenreichen Hainsimsen-Buchenwaldes auf. Es handelt sich um mäßig anspruchsvolle Arten wie Efeu (Hedera helix), Hainrispe (Poa nemoralis), Flattergras (Milium effusum), Wurmfarn (Dryopteris filix-mas), Waldveilchen (Viola reichenbachiana), Braunwurz (Scrophularia nodosa) Waldsegge (Carex sylvatica) und andere.
In der Strauchschicht treten neben Vogelbeere, Birke (Betula pendula) und Faulbaum (Frangula alnus) auch Hainbuche (Carpinus betulus), Hasel (Corylus avellana), Weißdorn (Crataegus spp.), Schlehe (Prunus spinosa)mund Hundsrose (Rosa canina) auf.

In der realen Vegetaion finden wir landwirtschaftlich sehr intensiv genutzte Grünländer in der Aue.

5.2 Biotopstruktur

Bei dem eigentlichen Plangebiet handelt es sich um eine ca. 4000 qm große potentielle Feuchtwiese (Verband Calthion), welche sich aber heute durch intensive Nutzung und damit verbundene Belastung (Nährstoffeintrag, Viehtritt, Beweidung) als äußerst artenarme Grünlandgesellschaft des Verbandes Cynosurion (Weidelgras-Weißklee-Weiden) darstellt.

Das Lolio-Cynosuretum, die "Intensivweide" entwickelt sich nutzungsabhängig auf nahezu allen Bodentypen. In dieser Gesellschaft vermögen sich nur trittfeste und regenerationskräftige Arten zu halten. Durch die anhaltende Trittbelastung ist der Boden deutlich porenärmer als derjenige von Mähwiesen. Typische Grasarten sind Kammgras (Cynosurus cristatus), Rotschwingel (Festuca rubra), Lieschgras (Phleum pratense) und Wiesen-Rispengras (Poa pratensis).

Von den typischen Krautarten der Gesellschaft konnten der Kriechende Hahnenfuß (Ranunculus repens), der Weißklee (Trifolium repens), das Gänseblümchen (Bellis perennis) und der Löwenzahn (Taraxacum officinale agg.) nachgewiesen werden.

Der Gambach tritt am nördlichen Rand des Plangebietes am Fuß des Dammes als Abfluß des Gambacher Weihers aus, fließt in südlicher Richtung zentral durch das Plangebiet und knickt am südlichen Rand des Plangebietes zwei mal rechtwinklig ab, um dann um 40 m in westlicher Richtung versetzt in ursprünglicher Richtung weiterzufließen.
Unmittelbar unterhalb der Austrittsstelle und im Bereich der rechtwinkligen Kurven sind die Ufer durch Steinpakkungen befestigt. Dazwischen liegen naturnahe Verhältnisse ohne Befestigung vor. An mehreren Stellen gibt es Prallufer mit z.T. ca. 1 m hohen Lehm-Steilufern.

(Intensitätsstufe 2 von 3), mit Nebenmaxima in den Monaten August und April. Das Minimum des Jahresniederschlages liegt im Monat März (Intensitätsstufe 3 von 3).
Die betroffene Bachaue liegt in einem Luv-Gebiet mit Abweichung der gemessenen von der berechneten höhenabhängigen Niederschlagsmenge in Höhe von +10 bis +20%.
Die jährliche Durchschnittstemperatur beträgt 7-8 Grad Celsius. Die Lufttemperatur im Dreimonatsmittel Mai-Juli beträgt 13-14 Grad Celsius.
Aus der Auswertung der klimabedingt unterschiedlichen Blüh-, Ernte- und Aussaat-Termine geht hervor, daß es sich um ein Gebiet mit mittelmäßig günstigen Vegetationsbedingungen handelt, wie es für den westlichen Randbereich des höheren Süderberglandes typisch ist.

5. Biotische Faktoren

5.1 Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation kennzeichnet das biotische Standortpotential eines Gebietes durch eine charakteristische pflanzensoziologische Gesellschaft. Diese würde den betreffenden Raum besiedeln, wenn die Bodenbewirtschaftung durch den Menschen ausbliebe.

Im Großraum würden Buchengesellschaften unterschiedlicher Prägung vorherrschen, da er im Zentrum des mitteleuropäischen Optimums der Rotbuche (Fagus sylvatica) liegt. Diese Baumart ist auf nicht zu nassen und nicht zu armen Standorten allen anderen Arten hinsichtlich ihrer Konkurrenzkraft überlegen.

Nach der Karte der potentiellen natürlichen Vegetation von Nordrhein-Westfalen 1:200000 (1972) wird für den Planungsstandort der Artenarme und Artenreiche Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum) angegeben, wie er für weite Teile des südwestfälischen Berglandes charakteristisch ist.

Der submontane Artenarme Hainsimsen-Buchenwald, der auf schwach bis mittel basenhaltigen Braunerden und örtlich zwischengelagerten Rankern stockt, zählt zu den floristisch ärmsten Formationen des mitteleuropäischen Raumes. In Höhenlagen bis 500 m, wie sie im Plangebiet vorliegen, sowie in südexponierten Lagen und auf flachgründigen Böden, ist zu dem Rotbuchen-Grundbestand die Traubeneiche (Quercus petraea) beigemischt. Eine Strauchschicht fehlt. Die meist nur spärlich entwickelte Bodenvegetation setzt sich aus anspruchslosen Gräsern und Halbgräsern wie Weißer Hainsimse (Luzula luzuloides), Drahtschmiele (Avenella flexuosa), die zur Borstgras- (Nardetalia) Gesellschaft gehörende Pillensegge (Carex pilulifera) und einigen Moosarten zusammen. In frischen Lagen treten Vogelbeere (Sorbus aucuparia) und Sauerklee (Oxalis acetosella) mit auf.

Eine Uferstaudenflur existiert nicht. Das Weidevieh grast bis unmittelbar an das Ufer heran. An flachen Stellen ist die Vegetation durch Überquerungen stark zertreten.

- Im aquatischen Bereich ist der Gambach im Bereich des Plangebietes auf ganzer Länge durch den Flutenden Schwaden (Glyceria fluitans) charakterisiert, eine typische Pflanze von durch hohen Nährstoffeintrag gekennzeichneten Fließgewässern.

Im nördlichen Drittel der betroffenen Wiese existiert eine kleine Quelle, welche auf 20 m Länge als offenes Rinnsal in den Gambach entwässert. Das Quellrinnsal ist auf ganzer Länge mit Stacheldraht eingefaßt, sodaß es vor Viehtriit geschützt ist. Hier tritt bestandsbildend die Quell-Sternmiere (Stellaria alsine) auf, sowie Binsen (Juncus sp.), Sumpf-Kratzdisteln (Cirsium palustre) und Weidenröschen (Epilobium sp.). Weitere Arten konnten aufgrund der für eine Kartierung ungünstigen winterlichen Jahreszeit nicht aufgefunden werden.

Das gesamte Plangebiet ist mit Ausnahme des Dammes vollkommen gehölzfrei. Auf der Dammböschung wachsen vor allem Eichen, sowie Salweide, Birke, Hasel und Schlehen.

6 Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

- Umwandlung von 475 qm Intensiv-Weidegrünland in ein temporär stehendes Gewässer (Regenrückhaltebecken);
- Umwandlung von 520 qm Intensiv-Weidegrünland in eine das stehende Gewässer umgebende Böschung;
- Umwandlung von 115 qm Intensiv-Weidegrünland in eine 7 m breite Ablaufrinne vom Teich in den Gambach;
- temporäre Beeinträchtigung eines 130 m langen Grünlandstreifens incl. einer Sickerquelle für den Bau eines Oberflächenwasser-Ablaufkanals aus dem geplanten Baugebiet in das Regenrückhaltebecken;
- temporäre Beeinträchtigung einer 500 qm großen Grünlandfläche durch die Anlage eines Oberbodenzwischenlagers.

7 Landschaftspflegerische Maßnahmen

7.1 Schutz- und Sicherungsmaßnahmen

S 1 Die im Plangebiet befindliche Sickerquelle und deren Ablauf in den Gambach sind während der Bauarbeiten so weit wie möglich vor Beeinträchtigungen zu schützen.

S 2 Die Uferböschungen des Gambaches sind während der Bauarbeiten vor Beeinträchtungen durch Baufahrzeuge oder Abladen von Materialien zu schützen.

S 3 Der beim Bau des Regenrückhaltebeckens anfallende Oberboden wird in einem speziell hierfür geplanten Oberbodenzwischenlager entsprechend der Darstellung im Entwurfsplan bis zur weiteren Verwendung zwischengelagert.

S 4 Der als Regenrückhaltebecken geplante Teich wird entsprechend eines naturnahen stehenden Gewässers angelegt:

- keine Verwendung von Steinen oder Beton bei der Beckenanlage;
- Anlage von flach abfallenden Ufern mit naturnaher Bepflanzung (einheimische Uferstauden).
- Bepflanzung des Teiches mit einheimischen Wasserpflanzen.

S 5 Anlegen des Teiches und des Überlaufes in einer organischen, landschaftsbezogenen Form.

7.2 Kompensationsmaßnahmen

Die für den Eingriff vorgesehene Fläche wird als Weidegrünland in intensiver Nutzung mit dem Wertfaktor 4 auf der 10stufigen ökologischen Wertskala eingeschätzt.

Der geplante Bau eines naturnah angelegten Regenrückhaltebeckens zieht keinerlei dauerhaften Verlust ökologischer Funktionen und Potentiale nach sich. Im Gegenteil: die Teichanlage mit dem geplanten sanften Übergang von aquatischer, amphibischer und terrestrischer Zone bedeutet auf Dauer eine Bereicherung des Naturraumes. Dies gilt insbesondere aufgrund der Nachbarschaft zu einem Fließgewässer und einem größeren stehenden Gewässer.

Auch die Anlage des Oberboden-Zwischenlagers und des Oberflächenwasser-Abflußkanals bedeuten nur einen temporären Verlust ökologischer Funktionen, welche zudem auf dem ohnehin stark verarmten Standort nur rudimentär ausgeprägt sind.

Von dem geplanten Eingriff am meisten betroffen ist die kleine Sickerquelle, welche unmittelbar im Bereich der Trasse des Abflußkanals liegt.

Insgesamt sind 1100 qm Weidegrünland dauerhaft durch die Anlage des Beckenkomplexes betroffen, ca. 750 qm temporär durch das Oberbodenlager und den Abflußkanal sowie eine unbekannte Fläche durch Schäden, welche durch Baufahrzeuge etc. während der Bauzeit entstehen.

Da das geplante Objekt selber als ökologische Bereicherung angesehen und damit an sich schon selbst eine Ausgleichsmaßnahme darstellen könnte, wird hierfür keine Kompensation gefordert.

Für die temporäre Beeinträchtigung von schätzungsweise 2000 qm Weideland ist die Kompensationsmaßnahme K 1 vorgesehen:

K 1 Anpflanzen von Obstgehölzen entlang des Fußweges von der benachbarten Ortslage Freudenbergs zum Gambacher Weiher. Die Obstbäume werden in einfacher bzw. zum Teich hin in doppelter Reihe (entsprechend der Darstellung im Entwurfsplan) mit Dreibock und Verbißschutz angepflanzt.

Aufgestellt:
Schmallenberg, 20.02.1998

JÜRGEN WAGNER
LANDSCHAFTSPLANUNGS GMBH
Amselweg 18

57392 Schmallenberg/Gleidorf

FREUDENBERG GAMBACHER WEIHER - REGENRÜCKHALTEBECKEN

KOSTENSCHÄTZUNG NACH DIN 276

185.514	Pflanzarbeiten					
	Pflanzenlieferung Obstbäume 31 Stck.	x	DM	75,00	DM	2.325,00
	Pflanzarbeiten 40% von 2.325,00 DM				DM	930,00
	Pflanzverankerungen Dreiböcke 31 Stck.	x	DM	28,00	DM	868,00
	Summe Titel 185.514, netto				DM	4.123,00
	+ 15% MWST.				DM	618,45
	Gesamtsumme, brutto				DM	4.741,45

Aufgestellt:
Schmallenberg, den 31.03.1998

LANDSCHAFTSPLANUNGS GMBH

J. WAGNER

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER ERLÄUTERUNGSBERICHT

zum B-Plan Nr. 50 "Gambachsweiher-West" / Regenrückhaltung

- Bestandteil der Begründung -

1. Allgemeine Angaben

Das PlG ist im F-Plan dargestellt als _____/_____/ Grün -Fläche

(X) Darstellung bleibt

( ) Änderung der _____-Fläche in _____-Fläche beabsichtigt/eingeleitet

Die Planung dient

(X) der Erschließung eines neuen/Erweiterung eines vorhandenen Baugebietes

( ) vorrangig der planungsrechtlichen Absicherung vorhandener Substanz

Betroffene Schutzgebiete/-objekte:

(X) keine ( ) NSG ( ) LSG ( ) ND ( ) LB

( ) Nr./Name _____/_____ lt. Landschaftsplan(-entwurf)

( ) Name _____ lt. Verordnung ( ) des RP ( ) des HSK

2. Darstellung und Bewertung des PLG am Eingriffsort

( ) Ist-Zustand und Planungszustand unterscheiden sich nicht wesentlich; daher erscheint keine besondere Bewertung erforderlich.

(X) Wegen erheblicher Veränderungen des Plangebietes

( ) wurde/wird ein LBP aufgestellt, der alle weiteren Angaben enthält;

(X) wird eine Bewertung wie folgt vorgenommen:

...

2.1 Ist-Zustand

Biotoptyp Listen-Nr.: vorh.Flächennutzung	Fläche (m^2)	x	Wert-faktor	= Wert
13 Grünland intensiv	1.100	* 4	= 4.400	Punkte
13 Grünland intensiv	2.000	* 4	= 8.000	"

gesamt (ohne Bäume): 3.100 gesamt: 12.400

2.2 Planungszustand (bei Voll-Ausnutzung der Festsetzungen)

Biotoptyp Listen-Nr.: vorh.Flächennutzung	Fläche (m^2)	x	Wert-faktor	= Wert
Regenrückhaltebecken	1.100	* 4	= 4.400	Punkte
temporäre Beeinträchtigung durch Oberbodenlager	2.000	* 2	= 4.000	"
18 Obstbäume (31 Stück)	31	* 30 * 5	= 4.650	"

gesamt (ohne Bäume): 3.100 gesamt: 13. 050

Bei der Planung sind bereits folgende Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft berücksichtigt;

...

( ) Es verbleiben folgende unvermeidbare Beeinträchtigungen, die nicht am Ort des Eingriffs ausgeglichen werden können:

( ) Differenz der PlG-Bewertung Ist-Zustand/Planungszustand (s.o.): _____ Punkte

oder

( ) Konkrete Beschreibung der Beeinträchtigungen:

_____
_____
_____
_____
_____

( ) Der Planungsanlaß geht nach Abwägung den Belangen von Natur und Landschaft im Rang vor.

( ) Ersatzmaßnahmen werden dennoch nicht für erforderlich gehalten; Begründung:

_____
_____
_____
_____
_____

( ) Es sind die unter 3. beschriebenen Ersatzmaßnahmen vorgesehen.

3. Darstellung und Bewertung des PlG am Ort der Ersatzmaßnahmen

Kurze Beschreibung der geplanten Maßnahmen:

_____
_____
_____
_____
_____
_____

...

Die Flächen sind: ( ) im Eigentum der Stadt/Gemeinde

( ) zum Zeitpunkt der B-Plan-Realisierung verfügbar

( ) noch nicht verfügbar

3.1 Ist-Zustand

Biotoptyp Listen-Nr.: vorh.Flächennutzung	Fläche (m^2) x	Wert-faktor	= Wert

gesamt (ohne Bäume): _____ gesamt: _____

3.2 Planungszustand

Biotoptyp Listen-Nr.: vorh.Flächennutzung	Fläche (m^2) x	Wert-faktor	= Wert

gesamt (ohne Bäume): _____ gesamt: _____

Differenz Planungszustand ./. Ist-Zustand: _____

(X) Der Gesamtwert des Planungszustandes übersteigt den des Ist-Zustandes größenordnungsmäßig um das Defizit am Eingriffsort (s. o.); die Gesamtbilanz ist daher ausgeglichen.

...

( ) Die geplanten Ersatzmaßnahmen werden für ausreichend gehalten, sowohl rechnerisch Defizite bestehen bleiben; Begründung:

4. **Sonstiges** (z. B. Verweis auf durchgeführte Abstimmungsgespräche; Hinweis zur Umsetzung der Planung o. ä.)

Schmallenberg, den 25.06.1998

bearbeitet: Jürgen Wagner, Telefon-Durchwahl: 02972-6678
Landschaftsplanungs GmbH

Wasser- und abfallwirtschaftlicher Erläuterungsbericht für die Belange bei der Bauleitplanung

Stand: August 1995

- Begleitbogen -

Planungsträger: Gemeinde/Stadt: Stadt Freudenberg
Der Stadtdirektor
- Bau- und Stadtentwicklungsamt -
Postfach 1120
Datum: 57251 Freudenberg

Der Begleitbogen besteht aus 5 Seiten zuzüglich Anlagen und ist mit den Planunterlagen zurückzusenden an:

Staatliches Umweltamt Siegen
Unteres Schloß
57072 Siegen

Inhaltsübersicht:

1. Allgemeine Angaben zum Planverfahren
2. Abwasseranfall
3. Abwasserbehandlung
4. Wasserschutzgebiete, Wasserversorgung
5. Altlasten
6. Oberirdische Gewässer, Hochwasserabfluß,Talsperren
7. Anlagen
   - Übersichtsplan M = 1:25.000 (Auszug aus der Gewässerstationierungskarte des Landes NRW)
   - Übersichtplan M = 1:5.000

1. Allgemeine Angaben zum Planverfahren

1.1 Bebauungsplan Nr.: 50 Name: [illegible]

1.2 Neuaufstellung, _____ .Änderung*

1.3 Flächennutzungsplan-Neufassung, ____ .Änderung*

1.4 Sonstige Planung: _____

Art des Planvorhabens: _____

1.5 Mit der Realisierung der geplanten Maßnahme wird voraussichtlich _____ begonnen

* Nichtzutreffendes bitte streichen

2. Abwasseranfall

2.1 Ist die Beseitigung anfallender Abwässer durch genehmigte Anlagen geregelt? ☒ ja ☐ nein

2.2 Sind die im Planvorhaben dargestellten Flächen im genehmigten Entwässerungsentwurf enthalten? ☒ ja ☐ nein

2.3 Genehmigungsdatum des Entwässerungsentwurfs 8.4 19 93

2.4 Entspricht die Niederschlagswasserbehandlung im betroffenen Teileinzugsgebiet den a.a.R.d.T.? ☒ ja ☐ nein

2.5 Bezeichnung des Einleitungsbauwerkes: wird noch bestimmt

2.6 Die Kanalisation ist im ABK aufgenommen unter Nr.: 1777/2000
und soll ~~um~~gebaut/~~saniert~~ werden im Jahre

2.7 Die Entwässerung erfolgt im: ☒ Trennsystem ☐ Mischsystem ☐ Qualif. Entwässerungssystem

2.8 Ist die Versickerung oder Nutzung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser geplant ? ☒ ja ☐ nein

2.9 Die Entwässerung der Verkehrsflächen wird wie folgt geregelt:
Ableitung über ~~Entwässerung~~ Regenwasserkanäle und Rückhaltebecken in die Vorfluter bzw. Bach

2.10 Wurde eine Minimierung der befestigten Flächen, insbesondere der Straßenflächen, durchgeführt? ☒ ja ☐ nein

2.11 Welcher Versiegelungsgrad wurde für diese Flächen ermittelt? _____ %

2.12 Wie soll der Oberflächenversiegelung begegnet werden?
Oberfläche

2.13 Welche Fläche umfaßt das Plangebiet ? 10,34 ha

2.14 Die geplante Siedlungsdichte beträgt ≈ 44 Einw./ha

2.15 Bei *Trennsystem*: In den Bebauungsplan wird aufgenommen, daß die Kanalanschlüsse vor dem Verfüllen der Anschlußgräben vom Bauordnungsamt abgenommen und die Abnahme bescheinigt wird. ☒ ja ☐ nein

2.16 Die Einleitung von Oberflächenwasser erfolgt gemäß Erlaubnis nach § 7 WHG in das Gewässer *(Name des Wasserlaufs)* Lemmbach

2.17 Bei Betonbauwerken, Kanalrohren aus Beton:
Wurde das Grundwasser auf Betonaggressivität untersucht? ☐ ja ☐ nein

2.18 Ist bei der Gebäudegründung mit dem Anschneiden des Grundwasserspiegels zu rechnen? ☐ ja ☒ nein

2.18.1 *wenn ja*: Wie ist die Ableitung des Grundwassers vorgesehen?

3. Abwasserbehandlung *(Die nachfolgenden Punkte sind vom Betreiber der Kläranlage auszufüllen)*

3.1 Welcher Kläranlage wird das Abwasser des Plangebietes zugeleitet? Kl. Freudenberg

3.2 Wer betreibt die Kläranlage? Stadt Fbg. - Stadtwe.

3.3 Wieviel EW sind z.Z. an die Kläranlage angeschlossen? 16894 EW

3.4 Entspricht die Summe aller Drosselabflüsse der vorgeschalteten Entlastungsbauwerke dem Bemessungszufluß Qm zur Kläranlage *(i.d.R. 2·Qs+Qf, bzw. 2·Qt)* ? ☒ ja ☐ nein

3.5 Besteht ein Abschlag nach der Vorklärung ? ☐ ja ☒ nein

3.6 Werden die Anforderungen nach Anhang 1 der Rahmen - Abwasser VwV vom 25.11.1992 eingehalten ? ☒ ja ☐ nein

Anmerkung: Wenn ja, dann erübrigen sich die Punkte 3.7 - 3.10

3.7 Werden wenigstens die Anforderungen der 1. Abwasser VwV vom 16.12.1982 eingehalten ? ☐ ja ☐ nein

3.8 Wird bereits eine P - Elimination durchgeführt ? ☐ ja ☐ nein

3.8.1 *wenn nein*: Wann ist lt. ABK eine P - Elimination vorgesehen ? _____ 19____

3.9 Wird bereits eine N - Elimination durchgeführt ? ☐ ja ☐ nein

3.9.1 *wenn nein*: Wann ist lt. ABK eine N - Elimination vorgesehen ? _____ 19____

3.10 Die 10% Regelung des MURL -Erlasses vom 08.01.1992 ist anhand der nachfolgenden Tabelle zu dokumentieren *(s. Pkt.3 der Hinweise)*.

Nachweis der Einwohnerwerte aus Bebauungsplänen

Anschlußwert am Stichtag 01.01.1992 : _____ EW

./. davon 10 % : _____ EW

1	2	3	4	5	6
Lfd. Nr.	Name	Nr.	Datum/Beschluß (EW)	Anschlußwert (EW)	Verbleibender Anschlußw. (EW
①					
②					
③					
④					
⑤					
⑥					
⑦					

4. Wasserschutzgebiete, Wasserversorgung

4.1 Liegt das Plangebiet in einem verordneten Wasserschutzgebiet? ☐ ja ☒ nein

4.1.1 *wenn ja:* In welcher Wasserschutzzone?

4.1.2 Ist die entsprechende Verordnung beachtet worden? ☐ ja ☐ nein

4.2 Liegt das Plangebiet in einem zur Ausweisung vorgesehenen *(fachlich abgegrenzten)* Wasserschutzgebiet? ☐ ja ☒ nein

4.3 Liegt das Plangebiet in einem Grundwassergefährdungsgebiet *(lt.LEP,GEP)*? ☐ ja ☒ nein

4.4 Wasserversorgungsträger: Stadt Freudenberg - Stadtwerke

5. Altlasten

5.1 Besteht bezüglich des Planungsgebietes ein Belastungsverdacht ? ☐ ja ☒ nein

5.2 Ist das Plangebiet auf Altlasten untersucht worden ? ☐ ja ☒ nein

Anmerkung: *Wenn nein, dann erübrigen sich die Punkte 5.2.1 - 5.2.7*

5.2.1 Sind Belastungen festgestellt worden ? ☐ ja ☐ nein

5.2.2 Ist die zuständige Abfallbehörde über die konkrete Belastung bzw. über einen Belastungsverdacht informiert worden ? ☐ ja ☐ nein

Name:	Name:
Kataster-Nr. UAB:	Kataster-Nr. UAB:
ISAL-Nr.:	ISAL-Nr.:

5.2.3 Ist die Verdachtsfläche in das Kataster der zuständigen Behörde aufgenommen worden ? ☐ ja ☐ nein

5.2.4 Was ist belastet ?

-Boden	☐ ja	☐ nein
-Grundwasser	☐ ja	☐ nein
-Oberflächenwasser	☐ ja	☐ nein
-Luft	☐ ja	☐ nein
-Gebäude	☐ ja	☐ nein

5.2.5 Ist eine Erstbewertung durchgeführt worden ? ☐ ja ☐ nein

5.2.6 Ist eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden ? ☐ ja ☐ nein

5.2.7 Ist bereits eine Sanierung erfolgt bzw. noch im Gange oder in Planung ? ☐ ja ☐ nein

5.3 Können Altlasten mit Sicherheit ausgeschlossen werden ? ☐ ja ☒ nein
wenn ja, Begründung !

6. Oberirdische Gewässer, Hochwasserabfluß, Talsperren

6.1 Der Planbereich liegt im Einzugsgebiet der:

Lenne ☐ Sieg ☒ Eder ☐ Lahn ☐

6.2 Sind Gewässer und Überschwemmungsgebiete im Planbereich betroffen? ☒ ja ☐ nein

6.2.1 *wenn ja,*
sind Gewässer und Überschwemmungsgebiete im Plan dargestellt? ☒ ja ☐ nein

6.3 Sind Einleitungen ins Gewässer geplant? ☒ ja ☐ nein

6.3.1 wenn ja,
welche Größe hat das oberirdische Einzugsgebiet des Gewässers an der/den betreffenden Einleitungsstelle(n) ?

Gewässer: Gambach	223	km²
Gewässer:		km²
Gewässer:		km²

6.4 Ist der Nachweis über die hydraulische Leistungsfähigkeit der Gewässer nach der Einleitung des Oberflächenwassers bzw. des Mischwassers aus den Entlastungsbauwerken beigefügt ? ☐ ja ☒ nein

6.4.1 *wenn nein, Begründung!* keine Rückhaltebecken keine Abflußregelung Reinigung im Vorfluter

6.5 Wird der Ausbau von Gewässern notwendig? ☐ ja ☒ nein

6.6 Sind im Plangebiet ökologische Verbesserungen an Gewässern geplant? ☒ ja ☐ nein
wenn ja, welche Maßnahmen?
- Ökologische Verbesserungen der Uferbereiche der Gewässerstruktur
- Gestaltung der Retentionsräume entlang der Gewässer

6.7 Sind Veränderungen im Überschwemmungsgebiet geplant? ☐ ja ☒ nein
wenn ja, welche _____

6.8 Muß das Überschwemmungsgebiet im Planbereich überarbeitet werden? ☐ ja ☒ nein

6.9 Liegt das Plangebiet im Einzugsgebiet einer Talsperre bzw. einer Talsperrenbeileitung? ☐ ja ☒ nein
Name der Talsperre: _____

6.10 Liegt das Plangebiet im Einzugsgebiet einer geplanten Talsperre? ☐ ja ☒ nein
Name der geplanten Talsperre: _____

7. Anlagen

Folgende Übersichtspläne sind als Anlage zum Begleitbogen beigefügt:

☒ Übersichtsplan im Maßstab 1:25.000 (Auszug aus der Gewässerstationierungskarte des Landes NRW)
☐ Übersichtsplan im Maßstab 1:5.000

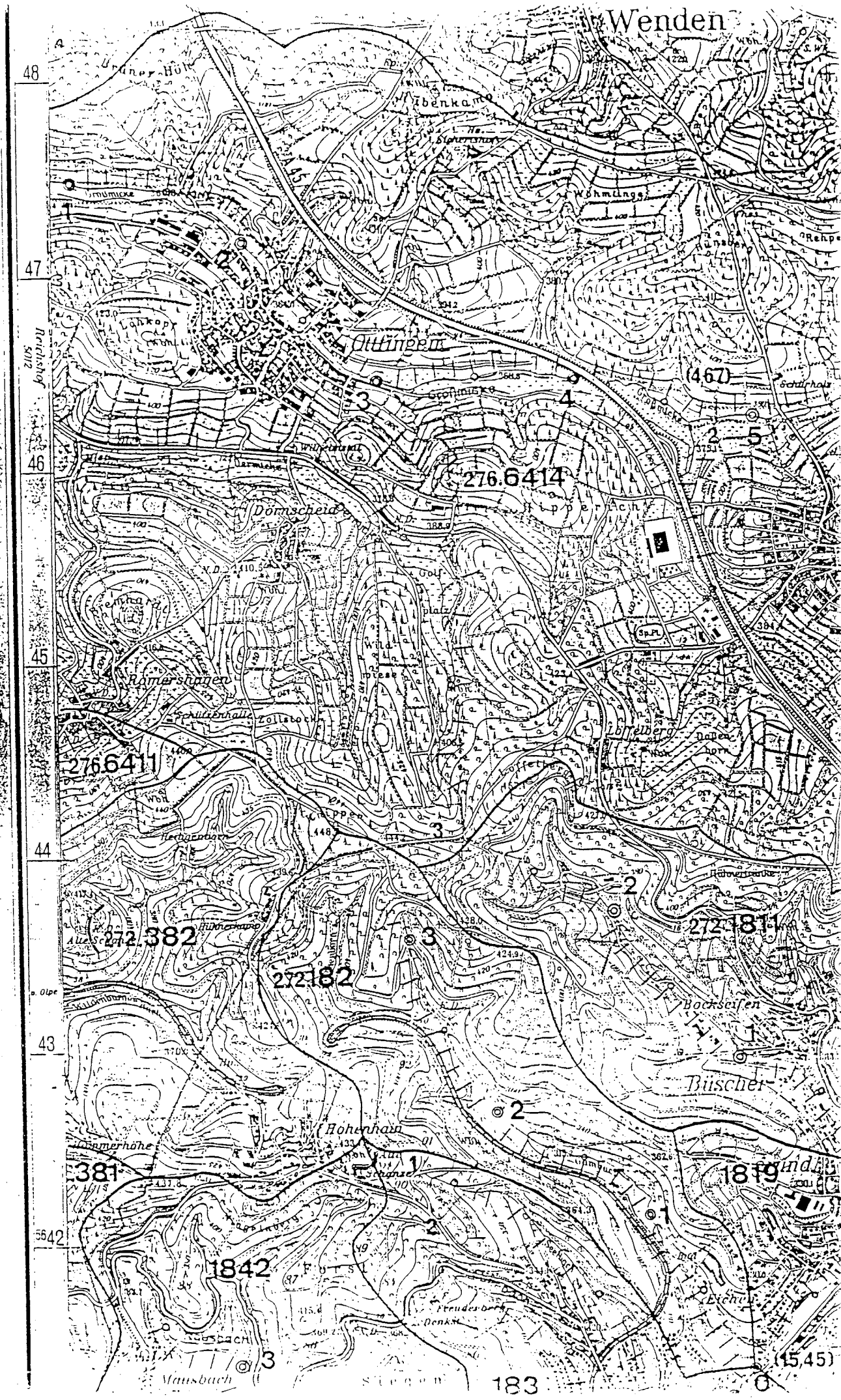
19.2.98

Stadt Freudenberg
Der Bürgermeister
- Bauamt -
Postfach 11 20
57251 Freudenberg

Stempel des Planungsträgers

im Auftrage
19.2.98
Hartmann

Unterschrift des verantwortlichen Planers


Wenden
Ebenkamp
Ohmlings
Lahkopf
Ottlingen
Dornscheid
Upperich
Römerstangen
Schützenhalle
Zollstock
Lörrberg
Hellingerhaare
Hohenhain
Hammerhöhe
Bockseifen
Büscher
Mausbach
276.6414
276.6411
272.382
272.182
272.181
381
1842
1879
(4,67)
(15,45)
183
48
47
46
45
44
43
42

Auschnitt aus der

Siegener Zeitung Nr. _____ vom _____

Westfälischen Rundschau Nr. 102 vom 3.05.1999

Westfalenpost Nr. _____ vom _____

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Freudenberg Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 50 „Gambachsweiher-West" hier: Schlußbekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Am 25. 03. 1999 beschloss der Rat der Stadt Freudenberg den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 50 „Gambachsweiher-West" als Satzung.

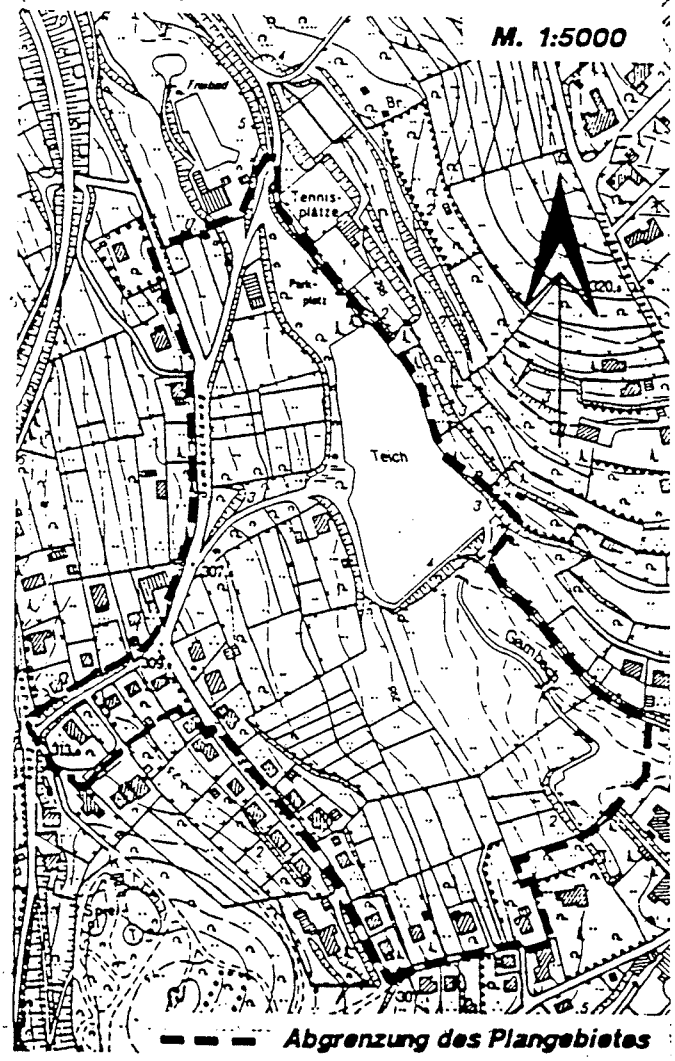
Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt umgrenzt:

im Osten	- durch den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 51 „Gambachsweiher-Ost"
im Süden	- überwiegend durch die Straße „Am Schieferacker" und durch die Parzellen Gemarkung Freudenberg, Flur 5, Flurstücke 651 und 777
im Westen	- durch die Straßen „Am Schieferacker" und „Gambachsweg"
im Norden	- durch die städtische Freibadanlage

Zur besseren Übersicht ist in der nachstehenden Planskizze das Plangebiet mit einer gestrichelten Linie umgrenzt.

Bebauungsplan Nr. 50 "Gambachsweiher-West"

M. 1:5000



Abgrenzung des Plangebietes

Der Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 50 „Gambachsweiher-West" liegt von jetzt an bei der Stadtverwaltung Freudenberg, Verwaltungsgebäude Burgstr. 7, 57258 Freudenberg, Zimmer B 24, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung:

Der Satzungsbeschluß des Rates der Stadt Freudenberg vom 25. 03. 1999 sowie Ort und Zeit der Auslegung und Einsichtnahme für jedermann werden hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Hinweise:

1. Nach § 215 Abs. 1 BauGB werden
   a) eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
   b) Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht in Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Freudenberg geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung und den Mangel begründen soll, ist darzulegen.
2. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die Entschädigung von durch diesen Bebauungsplan eingetretenen Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Die Leistung der Entschädigung ist schriftlich bei der Stadt Freudenberg zu beantragen.
   Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablaufen eines Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.
3. Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen nach § 7 Abs. 6 dieses Gesetzes kann gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit der Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn
   a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
   b) die Satzung ist nicht ordnungsgeäß öffentlich bekanntgemacht worden,
   c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluß vorher beanstandet oder
   d) der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Freudenberg vorher gerügt und damit die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Freudenberg, den 29. 4. 99

Der Bürgermeister

(gez. Andermann)

Ausfertigung für 61 und Sammlung

Auschnitt aus der

Siegener Zeitung Nr. _____ vom _____

Westfälischen Rundschau Nr. _____ vom _____

Westfalenpost Nr. 102 vom 3.05.1999

Öffentliche Bekanntmachung
der Stadt Freudenberg
Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 50
„Gambachsweiher-West"
hier: Schlußbekanntmachung gem. § 10 Abs. 3
Baugesetzbuch (BauGB)

Am 25. 03. 1999 beschloss der Rat der Stadt Freudenberg den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 50 „Gambachsweiher-West" als Satzung.

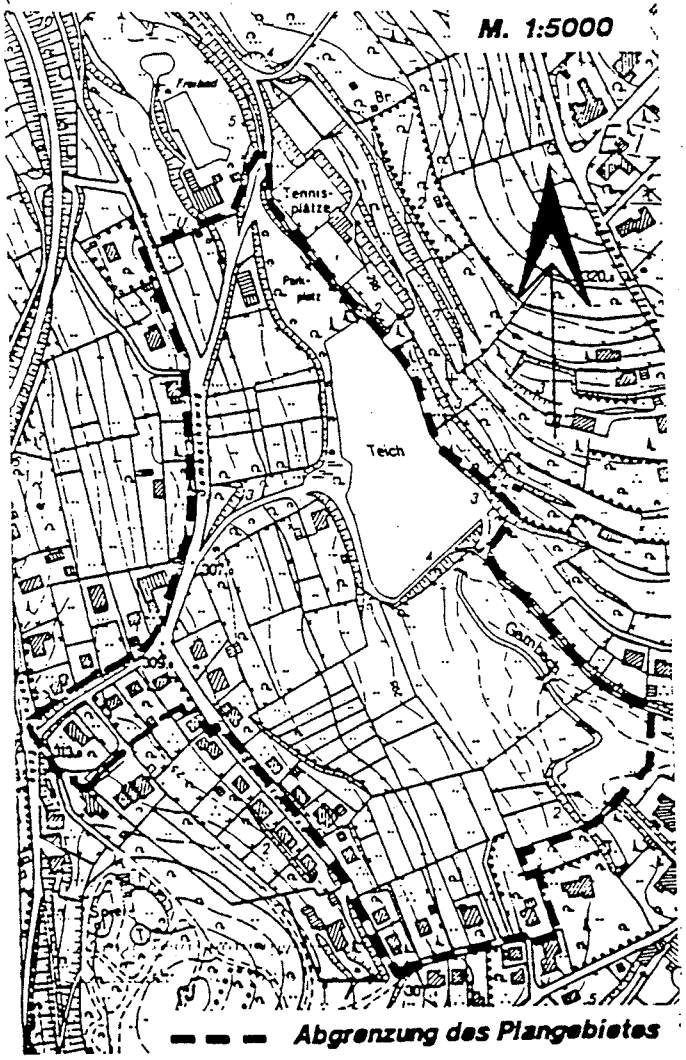
Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt umgrenzt:

im Osten	- durch den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 51 „Gambachsweiher-Ost"
im Süden	- überwiegend durch die Straße „Am Schieferacker" und durch die Parzellen Gemarkung Freudenberg, Flur 5, Flurstücke 651 und 777
im Westen	- durch die Straßen „Am Schieferacker" und „Gambachsweg"
im Norden	- durch die städtische Freibadanlage

Zur besseren Übersicht ist in der nachstehenden Planskizze das Plangebiet mit einer gestrichelten Linie umgrenzt.

Bebauungsplan Nr. 50 "Gambachsweiher-West"

M. 1:5000



Abgrenzung des Plangebietes

Der Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 50 „Gambachsweiher-West" liegt von jetzt an bei der Stadtverwaltung Freudenberg, Verwaltungsgebäude Burgstr. 7, 57258 Freudenberg, Zimmer B 24, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung:

Der Satzungsbeschluß des Rates der Stadt Freudenberg vom 25. 03. 1999 sowie Ort und Zeit der Auslegung und Einsichtnahme für jedermann werden hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Hinweise:

1. Nach § 215 Abs. 1 BauGB werden
   a) eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
   b) Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht in Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Freudenberg geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung und den Mangel begründen soll, ist darzulegen.
2. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die Entschädigung von durch diesen Bebauungsplan eingetretenen Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Die Leistung der Entschädigung ist schriftlich bei der Stadt Freudenberg zu beantragen.
   Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablaufen eines Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.
3. Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen nach § 7 Abs. 6 dieses Gesetzes kann gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit der Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn
   a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
   b) die Satzung ist nicht ordnungsgeäß öffentlich bekanntgemacht worden,
   c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluß vorher beanstandet oder
   d) der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Freudenberg vorher gerügt und damit die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Freudenberg, den 29. 4. 99

Der Bürgermeister

(gez. Andermann)

Ausschnitt aus der
Lüdenscheider Nachrichten

07. MAI 1999

Auschnitt aus der

Siegener Zeitung Nr. 101 vom 3.05.1999

Westfälischen Rundschau Nr. _____ vom _____

Westfalenpost Nr. _____ vom _____

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Freudenberg

Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 50 „Gambachsweiher-West"

hier: Schlußbekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Am 25. 3. 1999 beschloß der Rat der Stadt Freudenberg den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 50 „Gambachsweiher-West" als Satzung:

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes wird wie folgt umgrenzt:

im Osten – durch den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 51 „Gambachsweiher-Ost"

im Süden – überwiegend durch die Straße „Am Schieferacker" und durch die Parzellen Gemarkung Freudenberg, Flur 6, Flurstücke 651 und 777

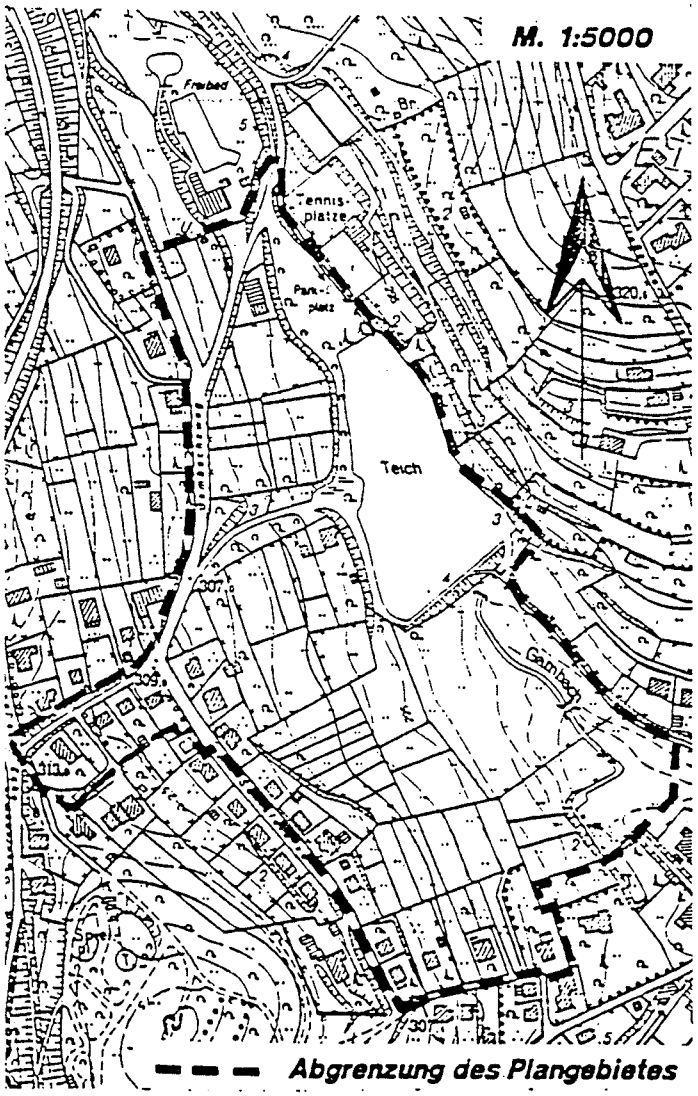
im Westen – durch die Straßen „Am Schieferacker" und „Gambachsweg"

im Norden – durch die städtische Freibadanlage

Zur besseren Übersicht ist in der nachstehenden Planskizze das Plangebiet mit einer gestrichelten Linie umgrenzt.

Bebauungsplan Nr. 50 "Gambachsweiher-West"

M. 1:5000



Der Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 50 „Gambachsweiher-West" liegt von jetzt an bei der Stadtverwaltung Freudenberg, Verwaltungsgebäude Burgstr. 7, 57258 Freudenberg, Zimmer B 24, während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht öffentlich aus. Gem. § 10 Abs. 3 BauGB tritt der Bebauungsplan mit dieser Bekanntmachung in Kraft.

Bekanntmachungsanordnung:

Der Satzungsbeschluß des Rates der Stadt Freudenberg vom 25. 3. 1999 sowie Ort und Zeit der Auslegung und Einsichtnahme für jedermann werden hiermit öffentlich bekanntgemacht.

Hinweise:

1. Nach § 215 Abs. 1 BauGB werden
   a) eine Verletzung der im § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
   b) Mängel der Abwägung unbeachtlich, wenn sie nicht in Fällen der Nr. 1 innerhalb eines Jahres, in den Fällen der Nr. 2 innerhalb von 7 Jahren seit Bekanntmachung der Satzung schriftlich gegenüber der Stadt Freudenberg geltend gemacht worden sind; der Sachverhalt, der die Verletzung und den Mangel begründen soll, ist darzulegen.
2. Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Absatz 4 BauGB über die Entschädigung von durch diesen Bebauungsplan eingetretenen Vermögensnachteilen sowie über die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen. Die Leistung der Entschädigung ist schriftlich bei der Stadt Freudenberg zu beantragen.
   Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von 3 Jahren nach Ablaufen eines Kalenderjahres, in dem die in § 44 Abs. 3 Satz 1 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.
3. Die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen nach § 7 Abs. 6 dieses Gesetzes kann gegen diese Satzung nach Ablauf eines Jahres seit der Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn
   a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt,
   b) die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
   c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluß vorher beanstandet oder
   d) der Form- und Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Freudenberg vorher gerügt und damit die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Freudenberg, den 3. Mai 1999

Der Bürgermeister
gez. Andermann

Ausfertigung für [illegible] und Sammlung

07. MAI 1999