Stadt Freudenberg
Der Bürgermeister
- Planungsabteilung -

Begründung

des Bebauungsplanes Nr. 51 "Gambachsweiher-Ost" 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 Verkehrliche Erschließung
   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

.../2

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 29.12.1994 gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 51 "Gambachsweiher-Ost" im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

2. Plangebietsbeschreibung/Lage im Raum

2.1 Plangebietsbeschreibung

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Stadtteiles Freudenberg im Übergang zum Stadtteil Büschergrund. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt:

Im Osten:
durch die Fließenhardtstraße

im Süden:
insbesondere durch die Parzellen Gemarkung Freudenberg,
Flur 6, Flurstücke 772, 773
Flur 8, Flurstücke 77, 421,

im Westen:
insbesondere durch die Parzellen Gemarkung Freudenberg,
Flur 6, Flurstücke 333, 368, 598, 628 (Gambachsweiher) und 737

im Norden:
insbesondere durch die Parzelle Gemarkung Freudenberg,
Flur 4, Flurstück 2

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 bis mäßig geneigtem Westhang. Westlich und nördlich schließt der Bebauungsplan an das Erholungsgebiet Gambachtal an.

Der Kernbereich mit einem großen Teil der Infrastruktureinrichtungen liegt im Stadtteil Freudenberg rd. 800 m vom Plangebiet entfernt. Ein Teil der Infrastruktureinrichtungen wie z. B. Grund- und weiterführende Schulen, sowie 2 Kindergärten und Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfes sind im Stadtteil Büschergrund vorhanden.

Der Höhenunterschied im Plangebiet liegt zwischen 286 m und 323 m über NN.

2.3 Größe und Gliederung des Plangebietes

Das Plangebiet ist rd. 10 ha groß.

Die vorgesehenen Nutzungen innerhalb des Plangebietes gliedern sich wie folgt:

Reines Wohngebiet	ca. 4,30 ha = 43 % der Gesamt-Fläche
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,18 ha = 1,8 % der Gesamt-Fläche
Öffentliche Grünfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB	ca. 0,03 ha = 0,3 % der Gesamt-Fläche
Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung	
a) Fläche zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	ca. 2,65 ha = 26,5 % der Gesamt-Fläche
b) Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB	ca. 1,321 ha = 13,1 % der Gesamt-Fläche
c) Tennissportanlage	ca. 0,58 hab = 8,5 % der Gesamtfläche
Verkehrsflächen:	
Erschließungsstraße A u. B (neu)	ca. 0,20 ha = 2,00 % der Gesamt-Fläche
Erschließungsstraße "Fließenhardtstraße" vorh.	ca. 0,29 ha = 2,9 % der Gesamt-Fläche
"Fließenhardtstraße (neu)	ca. 0,25 ha = 1,5 % der Gesamt-Fläche
"Fließenhardtstraße" zu entsiegelnde Fläche	ca. 0,02 ha = 0,2 % der Gesamt-Fläche
Mühlenstraße vorh.	ca. 0,12 ha = 1,2 % der Gesamt-Fläche
Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung HW (nur land- und forstwirtschaftliche und fußläufigen Verkehr)	ca. 0,26 ha = 2,6 % der Gesamt-Fläche

3. Übergeordnete Planungen

Die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung werden im Raumordnungsgesetz, dem Bundesraumordnungsprogramm, im Landesetwicklungsprogramm, in Landesentwicklungsplänen und in Gebietsentwicklungsplänen dargestellt.

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) hat sich die kommunale Bauleitplanung 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 (Bundesgesetzblatt I, S. 630) und des Bundesraumordnungsprogrammes (BROP) vom 23.04.1975.

3.2 Landesplanung

Die Stadt Freudenberg ist im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 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 Teilfunktion eines Mittelzentrums

3.3 Gebietsentwicklungsplanung

Der Gebietsentwicklungsplan (GEP) für den Regierungsbezirk Arnsberg - Teilabschnitt Oberbereich Siegen - vom 10.101.1989 sieht für das Plangebiet einen Wohnsiedlungsbereich vor.

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 teilweise als Wohnbaufläche und teilweise als Grünfläche 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 den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet worden.

5. Städtebauliche Zielsetzungen

5.1 Allgemeine Angaben zu den innergemeindlichen Verhältnissen

5.1.1 Bevölkerungsentwicklung

	Einwohnerzahl der 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

Die Bevölkerung in dem Stadtteil Freudenberg vollzog sich nicht in dem Maße, wie sie sich für die Gesamtsituation der Stadt Freudenberg darstellt. Dieses liegt insbesondere daran, daß in den vergangenen Jahren wegen anderen Prioritäten nur wenige kleine Bebauungspläne mit einer Wohnbebauung für den Bereich des Stadtteiles Freudenberg aufgestellt wurden.

5.2 Planungsanlaß und allgemeine städtebauliche Zielsetzung

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 22.06.1978 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Unterm Gambachsweiher" beschlossen. Auf der Grundlage des damals erstellten Bebauungsplanentwurfes wurde vom 25.07. bis einschl. 11.08.1978 die vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Nach diesem Verfahrensschritt ist jedoch das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Unterm Gambachsweiher" nicht weitergeführt worden.

Um den bestehenden Wohnbedarf im Kernraum der Stadt Freudenberg abzudecken, besteht hier die Notwendigkeit neue Baumöglichkeiten zu schaffen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 51 "Gambachsweiher - Ost" soll ein Teil zur Deckung des Wohnraumbedarfes an dieser Stelle vollzogen werden.

Östlich der im Plangebiet liegenden "Fließenhardtstraße" hat sich in den

vergangenen Jahrzehnten im Planbereich "Fließenhardt" eine großzügige Einfamilienhausbebauung entwickelt, welche den Bereich der gesamten Fließenhardt prägt.

Ein Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist es, diese prägende Bebauung in dem Bebauungsplan "Gambachsweiher - Ost" fortzuführen. Durch die im Plangebiet bereits bestehende Einfamilienhausbebauung wird dieser Vorgabe Rechnung getragen.

Die Grundstückszuschnitte und Größen sind so gewählt, daß nach Vollzug der noch möglichen Bebauung eine insgesamt aufgelockerte Bebauung des gesamten Bereichs gewährleistet ist.

Aufgrund der topographischen Lage und Einsehbarkeit des Plangebietes ist eine verdichtende Bebauung, auf das hier im Zusammenhang bestehende Ortsbild, nicht wünschenswert.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so festgesetzt, daß hier entsprechend der ortstypischen Bauweise Einzelhäuser und auch Doppelhäuser entstehen können. Aufgrund der vorhandenen Grundstücksszuschnitte wurden auch größere überbaubare Flächen festgesetzt, damit sich auch in Teilbereichen des Plangebietes eine Bebauung für den gehobenen Bedarf entwickeln kann.

5.3 Zielsetzung im einzelnen

Wie aus Punkt 2.3 zu ersehen ist, sind rund 45 % des Plangebietes als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Dieses reine Wohngebiet beinhaltet auch die im Plangebiet vorhandenen Einfamilienwohnhäuser.

Da sich das Plangebiet im Übergang zum Erholungsgebiet Gambachtal befindet, wird durch die reine Wohngebietsausweisung eine nicht störende Nutzung in diesem Übergangsbereich gewährleistet.

In dem gesamten reinen Wohngebiet ist eine eingeschossige Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Zulässigerweise dürfen hier Einzel-, und Doppelhäuser errichtet werden. Durch diese Festsetzung wird angestrebt, daß hier im Zusammenhang mit großzügig ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen eine aufgelockerte Bebauung auf den teilweisen neuzubildenden Grundstücken entsteht. Durch die Festsetzungen der Eingeschossigkeit soll in Verbindung mit der v. g. Absicht eine verdichtende Bebauung mit einer zu hohen Grundstücksausnutzung entgegen gewirkt werden.

.../7

Im südlichen Teil des Plangebietes ist ein kleiner Bereich mit einer zweigeschossigen offenen Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung wurde gewählt, da sich hier eine zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung bereits gefestigt hat. In diesem Planteil ist die überbaubare Fläche so bemessen worden, daß die beiden hier vorhandenen größeren Wohnbauvorhaben auf ihren jetzigen Stand festgeschrieben werden.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Flächen soll verhindert werden, daß hier durch eine weitere massive Wohnbebauung das Plangebiet nach Süden hin abgeriegelt wird.

Gestalterische Festsetzungen sollen in den ausgewiesenen Wohngebieten nicht getroffen werden, damit sich hier bei den großzügig bemessenen Grundstücken mit den überbaubaren Flächen eine gestalterische Vielfalt entwickeln kann.

Unter Berücksichtigung der Wahrung des überwiegenden Charakters eines reinen Wohngebietes werden Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 BauNVO nicht zugelassen, um die sich hieraus allgemein ergebenden Beeinträchtigungen auf das reine Wohngebiet zu verhindern.

Im südlichen angrenzenden allgemeinen Wohngebiet ist auch die ausnahmsweise zulässige Nutzung gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Durch den Ausschluß dieser Nutzung sollen störende Immissionen zum reinen Wohngebiet hin ausgeschlossen werden.

Die in diesem Gebiet bereits bestehende Nutzung wir durch den v. g. Ausschluß nicht negativ berührt.

5.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Stadtstraße "Fließenhardtstraße" mit Anbindung an die Olper Straße (L 512) an das überörtliche Straßennetz angebunden.

Ausgehend von den örtlichen Verhältnissen und der zu erwartenden Verkehrsbelastung wurde als Dimensionsierung eine Fahrbahnbreite von 5,50 m mit einem bergseits 0,50 m breiten Schrammbord und einen talseits 1,50 m breiten Gehweg gewählt. Um in nicht bestehende Grundstücksverhältnisse wie Stützmauern, Zäune usw. einzugreifen, wurde in Teilbereichen die Verkehrsflächenbreite auf bis zu 3,50 m reduziert.
Aufgrund der Übersichtlichkeit der Fließenhardtstraße kann auf Ausweichbuchten innerhalb dieser Engpässe verzichtet werden.

.../8

Die Fließenhardtstraße ist vorhanden. Im Zuge der weiteren Erschließung des Plangebietes und die damit verbundenen Anbindungen der weiteren Planstraßen an die Fließenhardtstraße soll diese dann entsprechend einem noch aufzustellenden Straßenausbauentwurf umgestaltet werden.

Die weitere verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch die Planstraßen "A" und "B" und des nördlich gelegenen Wohnweges sichergestellt. Diese Planstraßen werden an die Haupterschließungsstraße "Fließenhardtstraße" angebunden.
Diese Erschließung ist nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten ausgerichtet, wobei an den geplanten Straßen eine beidseitige Anbaufähigkeit besteht.
Die Lage und die Linienführung dieser Straßen und des Wohnweges wurde unter weitgehender Beachtung der Geländeverhältnisse festgelegt.

Die im nordwestlichen Plangebiet vorhandene und festgesetzte Tennissportanlage ist durch die außerhalb des Planbereiches vorhandene Stadtstraße "Gambachsweg" erschlossen. Eine verkehrliche Belastung des Bebauungsplangebietes "Gambachsweiher - Ost" erfolgt hierdurch nicht. Eine zusätzliche Erschließung dieser Anlage durch den Bereich des zuvor genannten Bebauungsplanes ist aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht vorgesehen.

5.5 Bestandschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bereits 12 Einfamilienhäuser und 2 Mehrfamilienhäuser vorhanden. Desweiteren befinden sich im Plangebiet noch 3 Gebäude, die als Stallungen genutzt werden.

Diese vorhandenen Gebäude sind in dem Bebauungsplanentwurf so integriert, daß sie den Zielen der künftigen Planung nicht entgegenstehen und somit in ihrem Bestand gesichert sind.
Eine mögliche Erweiterung der vorhandenen Einfamilienhäuser wird durch die vorgesehene Planung berücksichtigt.

Im nordwestlichen Planbereich ist eine Tennisanlage mit 6 Außentennisplätzen vorhanden.
Die im Plangebiet neuzuschaffenden Wohnbauflächen wurden in einem Radius von $\geq$ 100 m ausgehend von der vorhandenen Tennisanlage in südöstlicher Richtung und westlich der Fließenhardtstraße festgesetzt.
Dieser Abstand verhindert einen Konflikt zwischen der geplanten Wohnbebauung und der damit verbundenen Wohnruhe zu den Schallimmissionen der Tennisanlage. Somit wird auch die vorhandene Anlage in ihrem derzeitigen Bestand gesicht und die vorhandenen Gebäude und Anlagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes genutzt.

5.6 Natur- und Landschaftsschutz

Planungsziel ist es, eine landschaftsgerechte Durchgrünung des Gebietes zu erreichen. Bei der Festsetzung der Plangebietsgrenze wurde darauf geachtet, inwieweit der Eingriff den die Planung (durch Straßen, Gebäude u. Hofraum) auslöst, im Plangebiet selbst ausgeglichen werden kann.
Um die städtebauliche Entwicklung zum freien Landschaftsraum und der im Südwestlichen Planbereich vorhandenen Tennisanlage hin zu regeln, wurde auch dieser nicht zur weiteren baulichen Entwicklung vorgesehene Bereich mit in das Plangebiet aufgenommen.

Der diesem Bebauungsplan beigefügte landschaftlpflegerische Begleitplan mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung hierzu stellt den Istzustand des Plangebietes sowie den Sollzustand des Plangebietes nach Bebauungsplan dar.

Als Ausgleichsflächen für den geplanten Eingriff stehen 0,84 ha zur Verfügung. Als Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung werden auf 0,3 ha Heckenpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen sowie auf 0,025 ha eine flächige Gehölzpflanzung vorgenommen.Auf den Baugrundtücken ist als Ausgleich für die bauliche Nutzung ein Anteil von mindestens 20 % der Grundstücksfläche mit standortgerechter und heimischer Vegetation fachgerecht zu bepflanzen (Gehölzauswahl siehe Anlage 2 der Begründung)

Die Ermittlung der 20 % zu bepflanzender Fläche erfolgt auf der Basis der Restgröße des Grundtücks nach Abzug anderweitig festgesetzter Strauch- oder Hochstammpflanzung. Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten

Auf Kapitel 8 des landschaftspflegerischen Begleitplanes zu diesem Bebau ungsplan wird verwiesen.

Im Übergang zum freien Landschaftsraum ist als eingriffsmindernde Maßnahme der Erhalt des Bestandes vorgesehen. Zur Kompensation werden im Plangebiet insgesamt 0,8 ha für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vorgesehen. Der Ausgleich kann dadurch zu 85 % im Plangebiet erbracht werden.

Als Ausgleich für die Erschließung wird die 0,025 ha große Fläche unterhalb des Wendehammers der Planstraße "B" flächig mit heimischer Gehölzvegetation bepflanzt.

Als Ausgleich für die Wohnbebauung werden auf ca. 0,295 ha am Südwestrand des Kernbereiches auf den privaten Flächen Strauchpflanzungen zur Verbesserung des Biotopverbundes im Plangebiet durchgeführt. Die Heckenstreifen sollten möglichst vielgestaltig angelegt und über weite Strecken einen stufigen Aufbau aufweisen, wobei Teile der bestehenden Gehölze mit eingebunden werden.

.../10

Die Strauchpflanzungen sind in einer Breite von 5 m entlang der Grundstücksgrenze anzulegen. Wahlweise kann die Breite des Gehölzstreifens auf 3 m verkürzt werden, wenn dafür pro 10 m² reduzierter Pflanzfläche ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang von 8 - 10 cm auf dem Grundstück gepflanzt wird.

Auf den Baugrundstücken ist als Ausgleich für die bauliche Nutzung eine 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 Grundstücke nach Abzug anderweitig festgesetzter Strauch- oder Hochstammpflanzungen. Die Vegetation ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Siehe dazu Pflanzlisten des Landschaftspflegerischen Begleitplanes.

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

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 Wertfälischen 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 Versorgung des Plangebietes mit Ferngas kann durch die Erweiterung des Leitungsnetzes des Gasversorgungsunternehmens Rhenag sichergestellt werden.

Die elektrische Versorgung wird durch das Elektrizitätswerk Siegerland betrieben.

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.

Die Wasserversorgung wird durch das Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Freudenberg sichergestellt.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist im Plangebiet das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, Vorort von dem 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.

Die Entwässerung des Plangebietes wird an die öffentliche Kanalisation angeschlossen (Mischsystem).

Das Niederschlagswasser, das dem Mischwasserkanal zugeführt wird, ist die Entsorgung wasserwirtschaftlich durch die bestehenden wasserechtlichen Erlaubnisse für die Einleitung von Niederschlagswasser über den bestehenden Mischwasserkanal in der Fließenhardtstraße, sowie den geplanten Mischwasserkanälen in den noch auszubauenden Planstraßen in das Regenüber laufbecken (RÜB 1/28) gesichert. Das RÜB 1/28 wird im Zusammenhang mit der Kanalbaumaßnahme für das Plangebiet errichtet.
Dieses Regenüberlaufbecken soll im südlichen Plangebiet im Einmündungsbereich des hier vorhandenen Wirtschaftsweges in die Fließenhardtstraße errichtet werden.

7. Sicherung der Bauleitplanung, Bodenordnung

Die Realisierung der Planung soll voraussichtlich in den nächsten 3 - 5 Jahren erfolgen.

Da im Plangebiet selbst die meisten Grundstücke in unterschiedlichem Privatbesitz sind und die vorhandenen Grundstückzuschnitte bei der Planung nicht im vollem Umfang berücksichtigt werden konnten, 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 Umlegungsverfahrens erreicht werden.

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.
Beeinträchtigung 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 dieser Begründung maßgeblichen Kostenansätze ermittelt. Hiernach entstehen überschläglich folgende Kosten:

a) Erschließungsstraßen einschl. Gehwege, Schrammbord	ca.	1.200.000,00 DM
b) Abwasserbeiseitigung (Schmutzwasser)	ca.	1.300.000,00 DM
c) Wasserversorgung	ca.	100.000,00 DM
d) Grünflächen - öffentliche -	ca.	15.000,00 DM
e) Planungskosten	ca.	40.000,00 DM
Gesamtsumme	ca.	3.555.000,00 DM

Die Finanzierung dieser Kosten erfolgt unter Heranziehung der gesetzlichen Beiträge auf der Grundlage des hierfür geltenden Rechtes.

Die Eigenleistungen 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 19. NOV. 1998

Im Auftrag

(Hartmann)
Baudezernent


Freibad
Tennis-plätze
Park-platz
Teich
Gambach
Übersicht B-Plan Nr. 51
"Gambachsweiher-Ost"
FREUDENBERG

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
Ulmus minor	Feldulme

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 campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
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

Wasser- und abfallwirtschaftlicher Erläuterungsbericht für die Belange bei der Bauleitplanung

Stand: August 1995

- Begleitbogen -

Planungsträger: Gemeinde/Stadt: Stadt Freudenberg
Der Stadtdirektor
- Bauamt -
Postfach 1120
57251 Freudenberg

Datum: 29.10.96

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.: 51 Name: Gambachsweiher -Ost

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 27.2. 19 90

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

2.5 Bezeichnung des Einleitungsbauwerkes: _____

2.6 Die Kanalisation ist im ABK aufgenommen unter Nr.: 15.01.00
und soll umgebaut/saniert werden im Jahre bei Erschließung der Ausgleichsfläche

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:
im Mischsystem

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?
siehe Begründung

2.13 Welche Fläche umfaßt das Plangebiet ? ≈ 10 ha

2.14 Die geplante Siedlungsdichte beträgt im Plangebiet ≈ 28,5 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)* _____

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? Freudenberg

3.2 Wer betreibt die Kläranlage? Stadt Freudenberg

3.3 Wieviel EW sind z.Z. an die Kläranlage angeschlossen? 20.000 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 ? entfällt, da keine 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

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 ! bisher keine industrielle Nutzung

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? (evtl.) ☐ ja ☐ nein

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

Gewässer: _____ _____ km^2
Gewässer: _____ _____ km^2
Gewässer: _____ _____ km^2

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!* Falls Einleitungen erfolgen, wird Nachweis erbracht.

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?

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

29.10.96

Stadt Freudenberg
Der Stadtdirektor
- Bau- und Stadtentwicklungsamt -
Postfach 1120
57251 Freudenberg

Im Auftrage:
Hartmann

Stempel des Planungsträgers

Unterschrift des verantwortlichen Planers

Wasser- und abfallwirtschaftlicher Erläuterungsbericht für die Belange bei der Bauleitplanung

Stand: August 1995

- Begleitbogen -

Planungsträger: **Gemeinde/Stadt:** Stadt Freudenberg
Der Stadtdirektor
- Bauamt -
Postfach 1120
57251 Freudenberg

Datum: 29.10.96

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.: 51 Name: Gambachsweiher -Ost,

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 23.2. 19 90

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

2.5 Bezeichnung des Einleitungsbauwerkes: _____

2.6 Die Kanalisation ist im ABK aufgenommen unter Nr.: 15.01.00
und soll umgebaut/saniert werden im Jahre bei Erschließung der Bebauungsplangebiete

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

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:
im Mischsystem

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?
siehe Begründung

2.13 Welche Fläche umfaßt das Plangebiet ? ≈ 10 ha

2.14 Die geplante Siedlungsdichte beträgt im Plangebiet ≈ 28,5 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)* _____

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? Frudenberg

3.2 Wer betreibt die Kläranlage? Stadt Frudenberg

3.3 Wieviel EW sind z.Z. an die Kläranlage angeschlossen? 20.000 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 ? entfällt, da keine 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 Frudenberg

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 ! bisher keine industrielle Nutzung

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? (evtl.) ☐ ja ☐ nein

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

Gewässer: _____ _____ km^2
Gewässer: _____ _____ km^2
Gewässer: _____ _____ km^2

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!* Falls Einleitungen erfolgen, wird Nachweis erbracht!

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?

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

29.10.96

Stadt Freudenberg
Der Stadtdirektor
- Bau- und Stadtentwicklungsamt -
Postfach 1120
57251 Freudenberg

Im Auftrage:
Hartmann

Stempel des Planungsträgers

Unterschrift des verantwortlichen Planers

SIEGENER ZEITUNG Nr. 37 vom 13.02.1995
WESTFÄLISCHEN RUNDSCHAU
WESTFALENPOST

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Freudenberg

Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 51 „Gambachsweiher-Ost"
hier: 1. Beschluß über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens
2. Vorgezogene Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Rat der Stadt Freudenberg hat in seiner Sitzung am 29. 12. 1993 beschlossen, den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 51 „Gambachsweiher-Ost" aufzustellen.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:
im Osten durch die Fließennardtstraße,
im Süden/Südwesten insbesondere durch die Parzellen Gemarkung Freudenberg, Flur 6, Flurstücke 772 und 773 und Flur 8, Flurstücke 770 und 421,
im Westen insbesondere durch die Parzellen Gemarkung Freudenberg, Flur 6, Flurstücke 333, 368, 598, 628 (Gambachsweiher) und 737 und
im Norden insbesondere durch die Parzelle Gemarkung Freudenberg, Flur 4, Flurstück 2.

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

Der Beschluß des Rates der Stadt Freudenberg vom 29. 12. 1993 wird hiermit gemäß § 2 Abs. 1 vom 08. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) in der zur Zeit gültigen Fassung öffentlich bekanntgemacht.

Freudenberg, den 30. 01. 1995

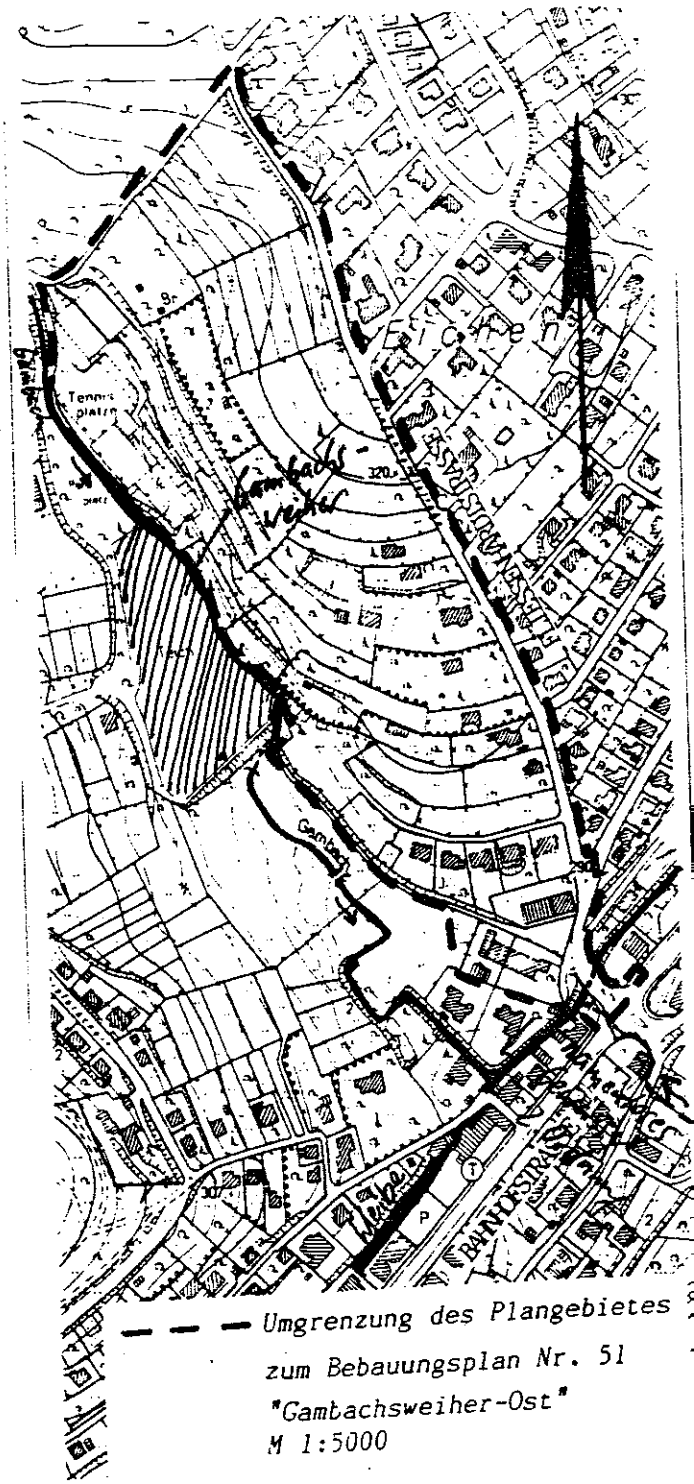
Hermann V o m h o f
Bürgermeister

Gleichzeitig hat der Rat der Stadt Freudenberg in seiner Sitzung am 29. 12. 1993 den Entwurf des Bebauungsplanes der Stadt Freudenberg Nr. 51 „Gambachsweiher-Ost" zum Zwecke der vorgezogenen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 gebilligt. Auf der Grundlage dieser Unterlage wurde eine Begründung erarbeitet. Nunmehr beabsichtigt die Stadt Freudenberg, die Bürger über die allgemeinen Ziele und Zwecke des geplanten Bebauungsplanes öffentlich zu unterrichten und ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben – Anhörung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.

Die Anhörung geschieht in der Weise, daß der Vorentwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung hierzu in der Zeit vom 21. 02. 1995 bis 23. 02. 1995 einschließlich im Bauamt der Stadt Freudenberg, 57258 Freudenberg, Verwaltungsgebäude Burgstraße 7, 1. Stock, Zimmer 23, während der Dienststunden von montags bis freitags von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr, montags bis mittwochs von 13.00 Uhr bis 16.30 Uhr und donnerstags von 13.00 Uhr bis 17.00 Uhr zur Einsichtnahme, Erläuterung und Erörterung öffentlich ausliegt. Äußerungen können dabei während der angegebenen Tage schriftlich vorgelegt bzw. zu Protokoll gegeben werden. Darüberhinaus ist es möglich, schriftliche Äußerungen bis zum 09. 03. 1995 bei der Stadt Freudenberg einzureichen.

Freudenberg, den 30. 01. 1995

S a w a h n
Stadtdirektor



— — — Umgrenzung des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 51 "Gambachsweiher-Ost" M 1:5000

Ausfertigung für und Sammlung 61/I

Auschnitt aus der

Siegener Zeitung Nr. 21 vom 04.01.1999

Westfälischen Rundschau Nr. _____ vom _____

Westfalenpost Nr. _____ vom _____

Öffentliche Bekanntmachung der Stadt Freudenberg

Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 51 „Gambachsweiher-Ost"
hier: Schlußbekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB)

Am 19. 11. 1998 beschloß der Rat der Stadt Freudenberg den Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 51 „Gambachsweiher-Ost" als Satzung.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes wird wie folgt umgrenzt:

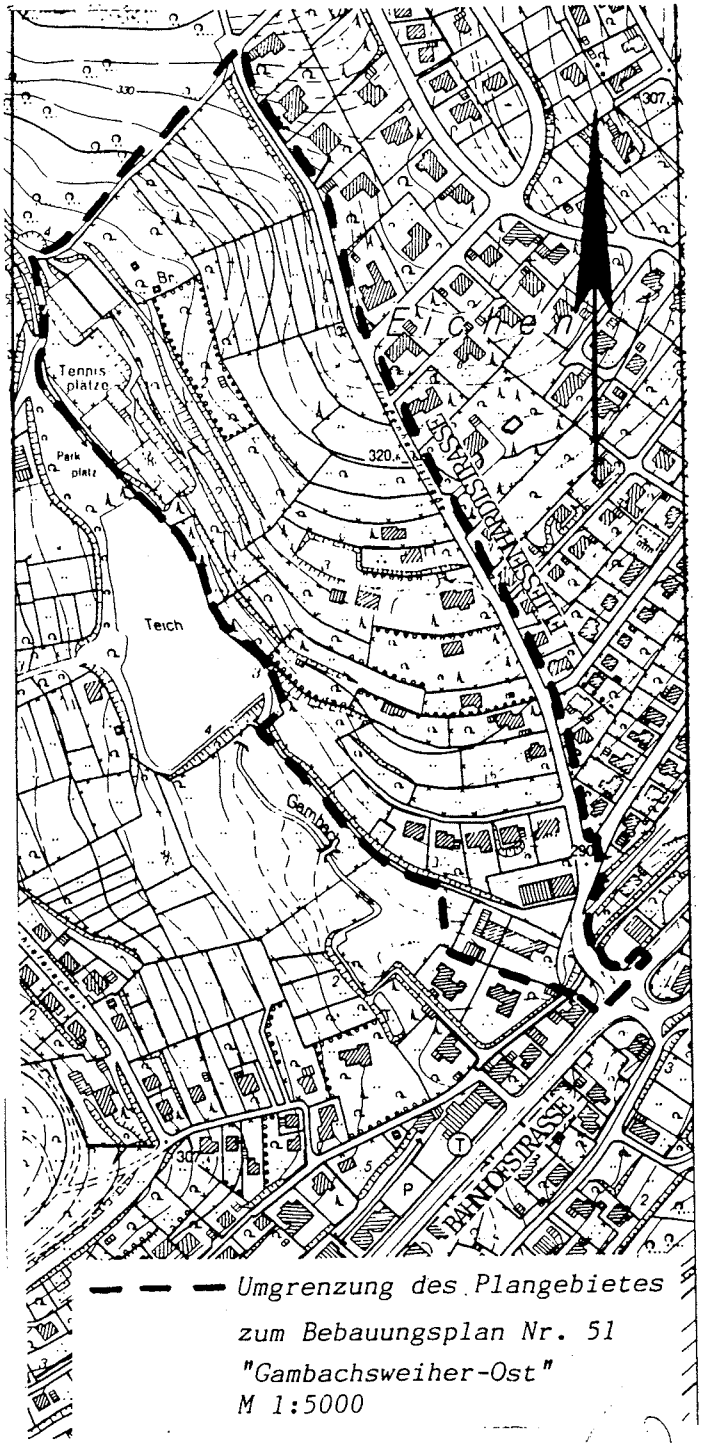
im Osten - durch die Fließenhardtstraße,

im Süden - durch die Parzellen Gemarkung Freudenberg, Flur 6, Flurstücke 772, 773 und Flur 8, Flurstücke 77 und 421,

im Westen - insbesondere durch die Parzellen Gemarkung Freudenberg, Flur 6, Flurstücke 333, 368, 598, 628 (Gambachsweiher) und 737,

im Norden - insbesondere durch die Parzelle Gemarkung Freudenberg, Flur 4, Flurstück 2.

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



— — — Umgrenzung des Plangebietes zum Bebauungsplan Nr. 51 "Gambachsweiher-Ost" M 1:5000

Der Bebauungsplan der Stadt Freudenberg Nr. 51 „Gambachsweiher-Ost" liegt von jetzt an bei der Stadtverwaltung Freudenberg, Verwaltungsgebäude Burgstraße 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 10. 9. 1998 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 16. 12. 1998

Der Bürgermeister
gez. **Andermann**

Ausfertigung für und Sammlung


Wenden
Altenhof
Ottfingen
Hünsborn
Hipperich
Döhnscheid
Löffelberg
Bockseifen
Buscher
Höhenrain
Siegen
A45
(5,72)
(4,67)
276.6414
272.1812
272.1811
272.182
1819
(16,82)
(15,45)
1842
1861
1862
1742
183