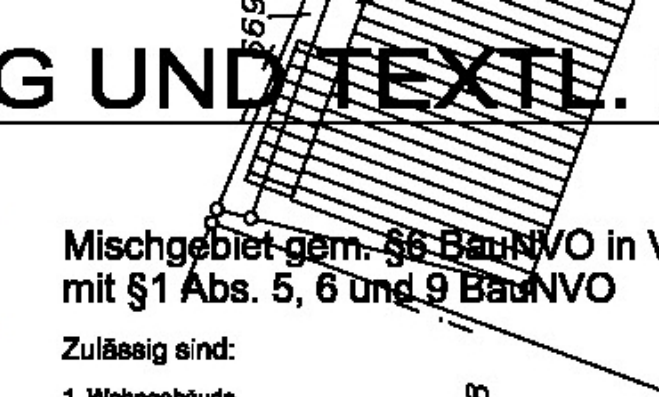
PRÄAMBEL

Aufgrund des § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666, SGV NW 2023) in der zur Zeit gültigen Fassung, der §§ 2 und 9 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der zur Zeit gültigen Fassung, hat der Rat der Stadt Freudenberg in seiner Sitzung am 11.03.2004 diesen Bebauungsplan als Satzung gemäß §10 BauGB beschlossen.

TEIL B: PLANZEICHENERKLÄRUNG UND TEXTL.



A. FESTSETZUNGEN gem. § 9 Abs. 1,2 und 7 BauGB

▬ ▬ ▬ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

●—●—● Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

WA

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

1. Betriebe des Beherbungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

MI

Mischgebiet gem. §6 BauNVO in V
mit §1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten

GE$_1$

Gewerbegebiet gemäß §8 in Verbi
mit §1 Abs. 4 bis 6, 9 und 10 Bau

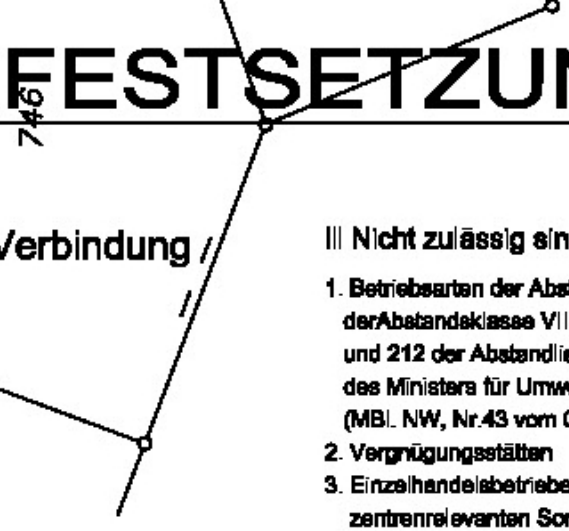
I. Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und soweit von diesen nur nicht erheblich belästigende Wirku ausgenommen die unter ausnahmsweise bzw. nicht zulä Betriebe und Anlagen.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

II. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen so und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet u Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und sofer wird, dass die beantragte Wohnung für den Betrieb aus b Gründen unbedingt notwendig ist.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitli

FESTSETZUNGEN



Verbindung

soziale, gesundheitliche

indung
NVO

öffentliche Betriebe,
ungen ausgehen,
ssig genannten

wie für Betriebsinhaber
und ihn gegenüber in
m der Nachweis erbracht
etriebtechnischen

che Zwecke

III Nicht zulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklassen I-VI (lfd. Nrn.1 bis 191) sowie die Betriebsarten derAbstandsklasse VII mit folgenden lfd.Nrn.:192,193,195,198,202,203,204,207,209 und 212 der Abstandliste 1998 zum Runderlass
   des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 (MBl. NW, Nr.43 vom 02.07.98) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad.
2. Vergnügungsstätten
3. Einzelhandelsbetriebe in Form des isolierten Einzelhandels der folgenden zentrenrelevanten Sortimentsgruppen:
   (Anlage1 zum Einzelhandelserlass NW (MBl NW 1996, S.922)

a. Bücher/ Zeitschriften/ Papier/ Schreibwaren/ Büroorganisation
b. Kunst/ Antiquitäten;
c. Baby/ Kinderartikel;
d. Bekleidung/ Lederwaren/ Schuhe;
e. Unterhaltungselektronik/ Computer, Elektrohaushaltswaren;
f. Foto/ Optik
g. Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
h. Musikhandel
i. Uhren/ Schmuck
j. Spielwaren, Sportartikel
k. Lebensmittel, Getränke
l. Drogerie/ Kosmetik, Haushaltswaren
m. Teppiche (ohne Teppichboden)
n. Blumen
o. Campingartikel
p. Fahrräder und Zubehör, Mofas
q. Tiere, Tiernahrung, Zooartikel,

GE_2

Gewerbegebiet gemäß §8 in Verbindung mit §1 Abs. 4 bis 6, 9 und 10 BauNVO

I. Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit von diesen nur nicht erheblich belästigende Wirkungen ausgehen, ausgenommen die unter ausnahmsweise bzw. nicht zulässig genannten Betriebe und Anlagen.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

II. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebsarten der Abstandsklassel VI (lfd. Nrn. 154 bis 191) der Abstandliste
   zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft
   vom 02.04.1998 (MBl. NW, Nr.43 vom 02.07.98) und Anlagen mit ähnlichem
   Emissionsgrad, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt
   werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen der Abstandskla
   üblicherweise ausgehende Emissionen nicht überschreiten.
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhab
   und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber
   in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und sofern der Nachweis e
   wird, dass die beantragte Wohnung für den Betrieb aus betriebstechnischen
   unbedingt notwendig ist.
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

III Nicht zulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklasse I bis V (lfd. Nrn. 1 bis 153) sowie VI ,falls ni
   wegen besonders eingeschränkter Emissionen ausnahmsweise zulässig ,der
   1998 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtsc
   NW vom 02.04.1998 (MBl. NW, Nr.43 vom 02.07.98) und Anlagen mit ähnlich
   Emissionsgrad;
2. Vergnügungsstätten
3. Einzelhandelsbetriebe in Form des isolierten Einzelhandels

,

1998
NW

sse VII

er

rbracht
Gründen

icht
Abstandsliste
chaft
em

GE_3

Gewerbegebiet gemäß § 8 in Verbindung mit §1 Abs. 4 bis 6 und 9 BauNVO

I. Zulässig sind:

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit von diesen nur nicht erheblich belästigende Wirkungen ausgehen, ausgenommen die unter ausnahmsweise bzw. nicht zulässig genannten Betriebe und Anlagen.
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

II. Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebsarten der Abstandsklasse V (lfd. Nrn. 79 bis 153) der Abstandliste 1998 zum Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 (MBl. NW, Nr.43 vom 02.07.98) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad, wenn die von ihnen ausgehenden Emissionen so begrenzt werden, dass sie die von den allgemein zulässigen Anlagen der Abstandsklassen VI und VII üblicherweise ausgehenden Emissionen nicht überschreiten;
2. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und sofern der Nachweis erbracht wird, dass die beantragte Wohnung für den Betrieb aus betriebstechnischen Gründen unbedingt notwendig ist
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

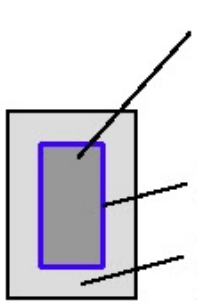
III Nicht zulässig sind:

1. Betriebsarten der Abstandsklasse I bis IV (lfd. Nrn. 1 bis 78) sowie V,falls nicht wegen besonders eingeschränkter Emissionen ausnahmsweise zulässig, der Abstandsliste 1998 zum Runderlaßes Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 02.04.1998 (MBl. NW, Nr.43 vom 02.07.98) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad;
2. Vergnügungsstätten
3. Einzelhandelsbetriebe in der Form des isolierten Einzelhandels

①

Kennzeichnung der baulichen Anlagen für die g
Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen

Die Erweiterung, Änderung und Erneuerung der mit ① ②
vorhandenen Wohngebäude ist dann zulässig, wenn die Er
dem Bestandsgebäude zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlu
d.h. nicht mehr als 50% der Grundfläche, Geschossfläche u
keine zusätzliche abgeschlossene Wohnung entsteht und d
sich hierdurch nachweislich nicht verschärft, d.h. dass alle n
schließende Bauteile (Wände, Fenster Dächer, etc.) von Sc
Rw 25-29 dB(A) für Fenster und Rw 30-34 dB (A) für die üb
Nutzungsänderungen von sonstigen baulichen Anlagen ode
Anlagen zu Wohnzwecken sind darüber hinaus unzulässig.



Überbaubare Grundstücksfläche g

Die überbaubare Grundstücksfläche ist bestimmt
durch die Festsetzung von Baugrenzen.

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksflä

in nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die weniger als
gesetzten Gewässerraum der Weibe haben (Oberkante der
ansonsten zulässigen Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 Bau
aufhöhungen unzulässig (siehe Planbegründung S.18).

0,8	Grundflächenzahl (GRZ) gem. §1
(1,6)	Geschossflächenzahl (GFZ) gem
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchs Abs. 4 BauNVO
o	Offene Bauweise gemäß § 22 Ba
a	Abweichende Bauweise gemäß § hier: Teppichbebauung / Terrasse

emäß §1 Abs. 10 BauNVO
ausnahmsweise zulässig sind

③④ gekennzeichneten
weiterung gegenüber
usses untergeordnet,
nd Wohnfläche umfasst,
lie Immissionssituation
ach außen ab-
hlafräumen
rigen Bauteile einhalten.
r Teilen dieser baulichen

gem. §23 BauNVO

che gem. § 23 BauNVO

5m Abstand vom fest-
Uferböschung), sind die
NVO sowie Gelände-

19 BauNVO

. §20 BauNVO

tgrenze gem. § 16

NVO

22 Abs. 4 BauNVO
nbebauung

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß gem. §16 BauNVO

OK 10,00 ü. 277m	**Oberkante in Metern über NN-Bezugspunkt** Im G III-Gebiet ist ausnahmsweise eine Gebäudehöhe von bis zu OK 15,00 zulässig, wenn nachweislich Betriebsabläufe, Maschinen-, Apparate-, Fahrzeug-, Materialabmessungen oder ähnliches dies erfordern.

Verkehrsflächen gem. §9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

🟨	Straßenbegrenzungslinie Verkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie
▨	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Zweckbestimmung: befahrbarer Wohnweg
▼ ▼	Einfahrtbereich innerhalb des festgesetzten Einfahrtbereichs ist die Anlage einer Ein-/ Ausfahrt von max. 5,00m Breite zulässig
● ● ●	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen gem. §9 Abs.1 Nr.12 BauGB

🟨 ◐	Zweckbestimmung : Elektrizität

Grünflächen gem. §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

🟩	Öffentliche Grünfläche
🟩	Private Grünfläche

Wasserflächen gem. §9 Abs.1 Nr.16 BauGB

🟦	Wasserflächen Gewässerraum der Weibe mit Uferzone

Ⓓ

Ⓔ

▨

D

G-F-L

L

Planungen, Nutzungsregelungen + Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. §9 Abs.1 Nr.20, 25 u. Abs.6 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für Bepflanzungen sind Gehölze der Pflanzliste Ziffer D zu verwenden.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Für Bepflanzungen sind Gehölze der Pflanzliste Ziffer E zu verwenden.

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Abgrenzung Ausgleichsfläche

Ausgleichsfläche gem. §§ 1a und 9 Abs. 1a BauGB sowie § 8a BNatSchG für Eingriffe durch Bebauung und Erschließungsanlagen für Maßnahmen nach Punkt 6.6.3.4 der Planbegründung.

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz gem. §9 Abs.6 BauGB

Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmäler), die dem Denkmalschutz unterliegen, Baudenkmäler nach Landesrecht

Sonstige Planzeichen

Mit Geh- (G), Fahr- (F) und Leitungsrechten (L) zu belastende Flächen

Begünstigte: (S) = Stadt Freudenberg
(V+E) = Ver- und Entsorgungsunternehmen
(A) = Anlieger
(L) = Landesbetrieb Straßenbau NRW

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen:

L1(S) Mischwasserkanal (Bestand) ▨

Das Leitungsrecht beinhaltet das Recht der Stadt Freudenberg, auf den hierfür festgesetzten Flächen eine unterirdische Kanalleitung zu betreiben. Bauliche Anlagen und Vorhaben, die die Leitung beeinträchtigen können, in einem Bereich von je 1,50 m zu beiden Seiten der Leitungsachse sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Leitungsbetreibers zulässig.

L2(S) Mischwasserkanal (Planung)

Das Leitungsrecht beinhaltet das Recht der Stadt Freudenberg, auf den hierfür festgesetzten Flächen eine unterirdische Kanalleitung anzulegen und zu betreiben. Bauliche Anlagen und Vorhaben, die die Leitung beeinträchtigen können, in einem Bereich von je 1,50 m zu beiden Seiten der Leitungsachse sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Leitungsbetreibers zulässig.

L3(S) Regenüberlaufbecken unterhalb der Geländeoberfläche

Das Leitungsrecht beinhaltet das Recht der Stadt Freudenberg, auf der hierfür festgesetzten Fläche ein unterirdisches Regenüberlaufbecken anzulegen und zu betreiben. Auf dieser Fläche sind Bauliche Anlagen und sonstige Vorhaben jeglicher Art mit Ausnahme von Kfz-Stellplätzen unzulässig.

L4(S) Mischwasserkanal (Bestand)

Das Leitungsrecht beinhaltet das Recht der Stadt Freudenberg, auf den hierfür festgesetzten Flächen eine unterirdische Kanalleitung zu betreiben. Bauliche Anlagen und Vorhaben, die die Leitung beeinträchtigen können, in einem Bereich von je 1,50 m zu beiden Seiten der Leitungsachse sind nur mit ausdrücklicher Zustimmung des Leitungsbetreibers zulässig.

L5(S) Verrohrung eines namenlosen Gewässers (Bestand) ▨

Das Leitungsrecht beinhaltet das Recht der Stadt Freudenberg, auf der hierfür festgesetzten Fläche die Rohrleitung des namenlosen Gewässers zu betreiben. Zur Sicherung der Gewässerunterhaltung sind bauliche Anlagen und sonstige Vorhaben, die die Rohrleitung beeinträchtigen können in einem Bereich von je 3,00 m von den Rohraußenkanten nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Stadt Freudenberg sowie der Unteren Wasserbehörde des Kreises Siegen-Wittgenstein zulässig.

Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (Schallimmisionen).

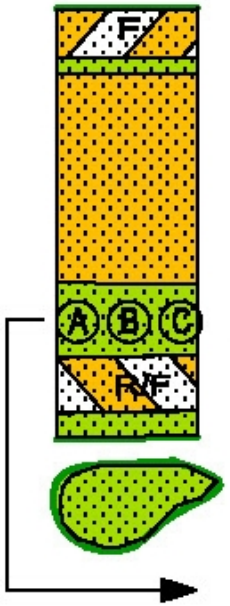
In den wie folgt festgesetzten Bereichen müssen nach außen abschließende Bauteile (Wände, Fenster, usw.) von Schlafräumen mindestens nachstehende bewertete Schalldämmmaße haben:

Schallschutzklasse (SSK)	Lärmpegelbereich	erforderliches Schalldämmmaß R'w in dB		Außenlärmpegel Lma in dB im			
gem. VDI 2719	gem. DIN 4109	Fenster	übrige Bauteile	WR	WA	MI	GE
	I	20 bis 24	25 bis 29	41 bis 45	46 bis 50	51 bis 55	56 bis 60
1	I	25 bis 29	30 bis 34	46 bis 50	51 bis 55	56 bis 60	61 bis 65
2	II	30 bis 34	35 bis 39	51 bis 55	56 bis 60	61 bis 65	66 bis 70
3	III	35 bis 39	40 bis 44	56 bis 60	61 bis 65	66 bis 70	71 bis 75
4	IV	40 bis 44	45 bis 49	61 bis 65	66 bis 70	71 bis 75	76 bis 80
5	V	45 bis 49	50 bis 54	66 bis 70	71 bis 75	76 bis 80	81 bis 85

Für Wohnräume kann eine SSK niedriger zugelassen werden.
Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen über diese zu treffenden Maßnahmen abgewichen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass der Aussenlärmpegel z. B. wegen hinzugekommener Bebauung (Abschirmung) geringer ist, als zur Zeit des Satzungsbeschlusses.

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: linienbestimmte Trasse der geplanten Ortsumgehung Freudenberg

Sonstige Darstellungen ohne Satzungscharakter nachrichtl. Darstellung der Strassenraumgliederung der L 512 (Planfeststellungsersatz)



Fußweg einschl. Sicherheitsstreifen

Verkehrsgrün

Fahrbahn einschl. Bankette, Rinnen, Busbuchten, Parkstreifen

Seitenstreifen einschl. Verkehrsgrün, Mulden, Sicherheitsstreifen, Ausgleichs- und Kultivierungsflächen, Zufahrten und Parkstreifen

kombinierter Rad-/Fußweg einschl. Sicherheitsstreifen

Verkehrsgrün

Anlage zur Straßenentwässerung

Strassenraum der L512 zwischen den festgesetzten Strassenbegrenzungslinien

Geplante Begrünung gem. Ziff. A, B, C, D der Pflanzliste

Kennzeichnungen

☒ Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Planunterlage

▥ bestehendes Gebäude

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

12 Flurstücksnummer

277,80 Geländehöhe in Meter über NN

D. HINWEIS:

Bei den Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (Kultur - und naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) 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 (02761/ 9375-0, Fax: 02761/2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens 3 Werktage in un - verändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs.4 Denkmalschutzgesetz NW).

PFLANZLISTE

A. Hochstämmige Bäume (L 512)	
Acer platanoides	-Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-Bergahorn
Fraxinus excelsior	-Esche
Tilia cordata	-Winterlinde

B. Sträucher u. Heister als Straßenbegleitgrün (L 512)	
Acer campestre	-Feldahorn
Carpinus betulus	-Hainbuche
Cornus sanguinea	-Roter Hartriegel
Corylus avellana	-Hasel
Euonymus europaeus	-Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-Liguster
Lonicera xylosteum	-Heckenkirsche
Prunus padus	-Traubenkirsche
Prunus spinosa	-Schlehe
Rosa canina	-Heckenrose
Sambucus nigra	-Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	-Roter Holunder
Sorbus aucuparia	-Eberesche
Viburnum lantana	-Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-Wasserschneeball

C. Bodendeckerbeete (L 512)	
Lonicera pileata	-Heckenkirsche
Potentilla fruticosa	-Fingerstrauch
Spiraea japonica	-Spierstrauch
Stephanandra incisa	-Kranzspiere
Symphoricarpos chenaultii	-Niedrige Purpurbeere

D. Gehölze (Gewässernähe)	
Alnus glutinosa	-Schwarzerle
Salix triandra	-Mandelweide
Salix aurita	-Ohrweide
Salix viminalis	-Korbweide
Viburnum opulus	-Wasserschneeball

E. Gehölze und Sträucher (Gewässernähe)	
Acer pseudoplatanus	-Bergahorn
Alnus glutinosa	-Schwarzerle
Corylus avellana	-Hasel
Crataegus monogyna	-Weißdorn
Fraxinus excelsior	-Esche
Populus tremula	-Zitterpappel
Prunus avium	-Vogelkirsche
Prunus padus	-Traubenkirsche
Rosa canina	-Heckenrose
Salix alba	-Silberweide
Salix caprea	-Salweide
Salix fragilis	-Bruchweide
Salix triandra	-Mandelweide
Salix aurita	-Ohrweide
Salix viminalis	-Korbweide
Sambucus nigra	-Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-Wasserschneeball